AEW

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX

RAPPORT ANNUEL

2024

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Label ISR – Investissement Socialement Responsable – République Française

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 2 328 510 €

- **Siège social :**
  43, avenue Pierre Mendès France
  75013 Paris

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Président
Monsieur Raphaël BRAULT

Directrice générale
Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE

Conseil de surveillance

- **Président :**
  Monsieur Jean-Philippe RICHON
- **Vice-présidents :**
  Monsieur Thierry DUBROUIL
  Monsieur Olivier KIMMEL
- **Membres du Conseil :**
  Monsieur Serge BLANC
  Monsieur Hervé BONISCHOT
  Monsieur Gilles DEVALS
  Monsieur Dylan ESSAMIRY
  Monsieur Jérôme JUDLIN
  Monsieur Bruno NEREGOWSKI
  Monsieur Patrice PERNOT
  Monsieur Patrick SCHARTZ
  Madame Estelle SELIG
  Monsieur Richard VEBER
  IPBP, représentée par
  Monsieur Emmanuel LAVENTURE
  SOCIÉTÉ B4 INVEST,
  représentée par Monsieur Philippe BADE

Commissaire aux comptes
Titulaire :
DELOITTE & ASSOCIÉS,
représenté par Monsieur Sylvain GIRAUD
et Madame Virginie GAITTE

Expert externe en évaluation immobilière
CUSHMAN & WAKEFIELD

Dépositaire
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

1

RAPPORT DE GESTION 4

- Éditorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2024 8
- Le patrimoine immobilier 10
- Les résultats et la distribution 22
- Le marché des parts 23

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 25

- Les comptes 25
- L'annexe aux comptes annuels 28

3

LES AUTRES INFORMATIONS 39

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices 39
- Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » 40
- Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie ») 42
- Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) » 47

4

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 49

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 50

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 53

- Le rapport sur les comptes annuels 53
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées 55

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUIN 2025 56

- Ordre du jour 56
- Les résolutions 57

1 – RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

Antoine BARBIER
Directeur
d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2024.

Le resserrement monétaire massif mené par la BCE et la FED a provoqué une période de turbulence majeure sur les marchés de taux à partir de la mi-2022. Dans ce contexte, le marché immobilier et par voie de conséquence celui des SCPI ont connu des corrections de valeurs significatives, induites à la fois par la remontée des taux et par des volumes d'investissements en forte baisse du fait de l'attentisme des investisseurs.

L'année 2024 a enregistré un volume d'investissement en immobilier d'entreprise (y compris le résidentiel institutionnel) de 18,5 Mds€, marquant une baisse de 30 % par rapport à 2023. Le quatrième trimestre a toutefois affiché un rebond avec 5,29 Mds€ investis, soit une hausse de 33 % par rapport au 3e trimestre 2024 (3,97 Mds€). Ce chiffre reste néanmoins inférieur de 24 % au 4e trimestre 2023.
Si les secteurs des bureaux (-49 %), des commerces (-52 %) et du résidentiel (-15 %) ont connu une baisse significative des investissements, la logistique a tiré son épingle du jeu avec une croissance notable de +36 % sur l'année.

Suite à la correction importante observée depuis 2022, les taux de rendement prime sont stabilisés fin 2024 pour la plupart des classes d'actifs : 5,75 % pour les locaux d'activités et retail parks, 5,50 % pour les centres commerciaux et établissements médicalisés, 5,25 % pour les hôtels et 5 % pour la logistique et résidences seniors.

En revanche, des compressions de taux sont observables pour les bureaux en régions, -25 points de base (pdb) à 5,50 %, et -5 pdb pour les bureaux parisiens à 4,25 %. Ils ont par ailleurs continué d'augmenter en périphérie parisienne, comme à La Défense à 6,50 % (+15 pdb).

En matière locative, le climat économique morose et les changements d'organisation du travail ont conduit les entreprises à adapter leur stratégie immobilière. Face à l'élargissement du télétravail et au manque de visibilité sur leurs activités, elles ont en effet eu tendance à réduire les surfaces de bureaux consommées et à davantage réfléchir à leurs implantations géographiques en termes économiques. Ainsi, la demande placée en bureaux en Île-de-France a atteint 460 000 m² au quatrième trimestre 2024, marquant une baisse de 16 % par rapport à fin 2023. Annuellement, la demande placée reste en dessous de deux millions de m², et les mesures d'accompagnement ont atteint un plus haut avec une moyenne de 26 % en Île-de-France.
L'offre immédiate a continué de croître, atteignant 5,64 millions de m², ce qui porte le taux de vacance en Île-de-France à 9,27 % fin 2024, soit une hausse de 141 pdb par rapport à fin 2023, avec toutefois des disparités géographiques (de 4,27 % à Paris Centre Ouest à 14,2 % à La Défense). Le taux de vacance en régions est en moyenne plus modéré qu'en Île-de-France, s'établissant à environ 5,4 % sur les six principaux marchés.
Les loyers prime à Paris intra-muros ont augmenté de 12 % sur l'année 2024, atteignant 1 200 €/m²/an, en grande partie grâce à la hausse des loyers prime du Quartier Central des Affaires (QCA). En régions, les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables, avec des niveaux variant entre 230 €/m²/an et 350 €/m²/an selon les villes.

Un total de 2,6 Mds€ a été investi dans le commerce en 2024, dont 464 M€ au quatrième trimestre. Les taux de rendement prime sont restés stables pour les centres commerciaux (entre 5,50 % et 6 %), les retail parks (entre 5,75 % et 6,25 %) et les commerces de centre-ville en région. En revanche, à Paris, les rendements des commerces de pieds d'immeubles ont légèrement diminué (4,25 %).
Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent stables sur un an sur les principaux marchés français après avoir été corrigés pendant la crise sanitaire : 2 509 €/m²/an à Lyon, 1 315 €/m²/an à Marseille, 2 252 €/m²/an à Nice et 16 000 €/m²/an à Paris. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions.
L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a baissé à 3,8 % en 2024 (contre 6,1 % en 2023) et devrait se stabiliser autour de 1,8 % à long terme.

En résumé, le marché de l'immobilier d'entreprise en 2024 présente donc un tableau contrasté. La stabilisation des taux de rendement prime et la dynamique variable de la demande placée selon les localisations soulignent pour les investisseurs l'importance d'une analyse approfondie du marché.
L'ajustement à la baisse des prix de l'immobilier semble s'éloigner pour la plupart des typologies d'actifs, avec des prémices de reprises pour la logistique, le commerce ou les secteurs alternatifs tels que la santé. Ainsi, c'est probablement durant le 1er semestre 2025 que nous pourrons confirmer une reprise plus généralisée, notamment pour les classes d'actifs qui ont été les plus touchées, telles que les bureaux.

▢ L'inflation en Allemagne a atteint 1,6 % durant le dernier trimestre 2024, son plus bas niveau depuis février 2021.
En ce qui concerne les bureaux, le taux de rendement prime se compresse sur les 5 principaux marchés (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), passant en moyenne de 5 % à fin 2023 à près de 4,90 % à fin 2024.
En moyenne, le taux de vacance national est en légère hausse et s'établit à 8,6 % à la fin de l'année, avec toutefois des disparités marquées : 4,6 % à Hambourg, 7,3 % à Berlin, 8,5 % à Munich, 10,4 % à Francfort, 12,2 % à Düsseldorf. Les loyers des meilleurs emplacements (dits « prime ») ont augmenté de 8,2 % en moyenne en un an. Ils sont restés stables à Berlin mais ont augmenté à Düsseldorf, Munich, Francfort et Hambourg.

▢ Bien que la croissance espagnole ralentisse légèrement, elle reste robuste en grande partie grâce au dynamisme de son secteur touristique. Les ventes du commerce devraient augmenter de 1,68 % en 2025. L'inflation a atteint son plus bas niveau en trois ans à 1,5 % en septembre.
Les loyers des centres commerciaux sont restés stables, tandis que ceux des commerces de pieds d'immeubles ont augmenté de 7 % en moyenne sur l'année. Pour ces derniers, le loyer prime atteint 2 760 €/m²/an à Madrid et 2 624 €/m²/an à Barcelone. Pour les centres commerciaux, le loyer prime reste à 600 €/m²/an à Madrid et Barcelone.

▢ Les SCPI ont enregistré une reprise de la collecte au 4e trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.
Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %.
La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022. Cette nette contraction témoigne des difficultés liées à l'ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, qui impacte la confiance des épargnants, et donc diminue la collecte et augmente parallèlement les demandes de rachats.
Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire des SCPI a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€ soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Le taux de distribution moyen des SCPI a augmenté à 4,72 % en 2024, stimulé par une baisse de 4,9 % du prix de part moyen en 2023. Les SCPI diversifiées ont affiché les meilleurs taux de distribution, tandis que les SCPI bureaux ont subi les plus fortes baisses de prix.

En ce qui concerne les OPCI grand public, la décollecte nette a ralenti en 2024, s'établissant à -2 Mds€, contre -3 Mds€ en 2023. Cependant, la performance des OPCI reste négative à -2,9 %, et leur actif net a diminué de 18 % sur l'année à 12,6 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

▢ Si la tendance du marché a eu un impact sur la collecte et l'expertise immobilière du patrimoine d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE, en revanche elle n'a pas affecté les revenus mis en distribution.

Les souscriptions de parts ont été limitées durant l'exercice. Elles représentent 933 k€, sans commune mesure avec les exercices précédents. Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle.
Néanmoins, au 31 décembre 2024, signe de la confiance des associés, les parts en attente de retrait ne représentent que 0,33 % de la capitalisation à comparer à un taux national de 2,7 %.

En l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé. Toutefois, des contacts d'opportunité ont été maintenus et ont permis d'opérer l'arbitrage d'un actif de bureaux vacant, pour un prix de vente de 2 M€, supérieur de 48 % à sa dernière valeur d'expertise.
AEW OPPORTUNITÉS EUROPE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 30,05 M€ financé par un emprunt bancaire de 31 M€. Le ratio dettes et autres engagements reste raisonnable (11,2 % pour un maximum autorisé de 25 %).

L'obligation d'une expertise semestrielle du patrimoine, pour laquelle AEW a été précurseur dès 2023 pour renforcer la transparence du modèle SCPI, est active depuis juillet 2024. Votre patrimoine est estimé à 267,8 M€ en fin d'année, en diminution cohérente avec les marchés immobiliers et contenue de -3,4 % (-9,5 M€).
Il est réparti sur 61 sites différents, sur 3 pays, avoisine 136 000 m², et compte 237 baux. en accord avec sa stratégie d'investissement, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE a vocation à détenir un patrimoine diversifié à horizon de 3 années, comprenant au moins 3 classes d'actifs, aucune ne dépassant 50 % de sa valeur totale.

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier depuis juillet 2023. Il traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).
La politique ESG d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif). Dans ce cadre, la mise en place et l'exécution de plans d'action ont fait passer le score ESG d'initialement 41/100 à 51/100 fin 2024, le score cible restant fixé à 60/100.

Le prix de souscription a été ajusté de 210 € à 175 € à compter du 3 avril 2024 et est compris dans la fourchette réglementaire par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution calculée. À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

L'activité locative a été active avec près de 13 200 m² (10 % de la surface) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice : 8 008 m² de nouveaux baux ont été concrétisés, 3 298 m² de renouvellements sécurisés et 1 932 m² de cession d'immeuble. Elle fait ressortir un solde négatif de 567 m² entre les libérations et les relocations. Le taux d'occupation financier se maintient proche de 90 % en fin d'année.

Le résultat de l'année est en baisse de 1,3 M€ (-8 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 14 520 536 €. Les investissements productifs de loyers réalisés fin 2023 ont stimulé de 12 % (+1,8 M€) les loyers et les dividendes des participations contrôlées. Toutefois, l'exercice 2024 n'a pas bénéficié de l'impact positif comme en 2023 d'une reprise sur provision pour gros entretien conséquente (1,7 M€).
Parallèlement, dans un contexte de taux des placements sécurisés qui sont restés positifs mais en phase de baisse, le résultat financier consolide de -801 k€.

Pour une part en jouissance au 1er janvier 2024, la distribution nette issue de l'exploitation s'établit à 9,00 € (9,90 € en 2023). Le taux de distribution se fixe à 4,48 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), proche du taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,40 %).
Le report à nouveau (réserves) demeure confortable et représente, en fin d'exercice, à 6,5 mois de dernière distribution courante.
Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE s'établissent à 5,22 % sur quinze ans et 5,30 % sur vingt ans.

Il vous est par ailleurs proposé, en concertation avec votre Conseil de surveillance, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur des modifications statutaires visant notamment à aligner la stratégie d'investissement et les modalités de tenues des Assemblées Générales de votre SCPI avec des nouvelles dispositions réglementaires, et à améliorer la liquidité de la SCPI.

Ainsi, dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, vous aurez à vous prononcer sur la modification :

- de l'article 2 relatif à l'objet social en autorisant :
  - à titre accessoire l'acquisition des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
  - ainsi que, toujours à titre accessoire, l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;
  - La détention d'actions/parts de sociétés autres que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), c'est-à-dire des sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI ;
- de l'article 26 relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle explicite que les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne sont plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Il vous est également proposé, dans le cadre de cette même Assemblée Générale Extraordinaire, et dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, de vous prononcer :

- sur la modification des articles 32, 34 et 35 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvocations d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficience pour votre SCPI ;
- sur la réduction de la valeur nominale de chaque part sociale de votre SCPI (articles 14 et 15) pour la ramener de 153 € à 100 €. Cette opération a pour objectif de pouvoir faciliter techniquement des ajustements éventuels de prix de part sans être contraint par le montant de la prime d'émission. Elle ne modifiera pas la répartition du capital social, et le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé. Elle n'aura par ailleurs aucune incidence sur le prix de souscription en vigueur et la valeur de retrait (vente) de vos parts ;
- sur la modification de l'article 22 relatif au Conseil de surveillance, en actant que ce dernier comprendra de 3 à 12 membres, et non plus de 7 à 15. La durée du mandat reste fixée à 3 ans.

Nous vous proposons également de mettre en place et de doter un mécanisme de fonds de remboursement. L'introduction d'un tel mécanisme a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, afin de limiter le recours éventuel à d'autres mécanismes de gestion de la liquidité (ventes d'actifs en urgence par exemple).
Nous vous soumettons donc, conformément aux dispositions de l'article 9.4 des statuts, la création d'un fonds de remboursement, et, dans le cadre d'une résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire, de déterminer les modalités d'accès et de fonctionnement ainsi que d'autoriser la Société de gestion à assurer sa dotation effective.

Enfin, toujours de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire et à la demande du Conseil de surveillance, nous vous proposons de porter de 50 à 75 le nombre de parts en pleine propriété que doit détenir un associé pour faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de surveillance (modification de l'article 22).

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Chiffres clés

- Année de création : **1995**
- Terme statutaire : **2094**
- Nombre d'associés : **6 456**
- Nombre de parts : **1 562 923**
- Capital social : **239 127 219 €**
- Capitaux propres : **296 356 394 €**
- Capitaux collectés : **319 506 989 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **11,17 %**
- Prix de souscription de la part : **175,00 €**
- Capitalisation au prix de souscription : **273 511 525 €**
- Valeur de retrait de la part : **157,50 €**
- Parts en attente de retrait : **58 167**

Patrimoine

- Nombre d'immeubles : **61**
- Nombre de baux : **237** (dont 144 en France)
- Surface : **135 599 m²**
- Taux d'occupation financier moyen annuel : **89,88 %**
- Taux d'occupation financier 4e trimestre 2024 : **89,99 %**
- Taux d'occupation physique moyen annuel : **89,13 %**
- Taux d'occupation physique au 31/12/24 : **89,53 %**

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2024 : **24 494 822€**
  - dont loyers : **17 650 819 €**
  - dont produits des participations financières contrôlées : **1 787 529 €**
- Résultat de l'exercice : **14 520 536 €,** soit 9,29 € par part (calculé sur le nombre de parts annuel en jouissance)
- Revenu distribué : **14 053 478 €,** soit 9,00 € par part, soit 9,42 € brut par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1er janvier 2024)

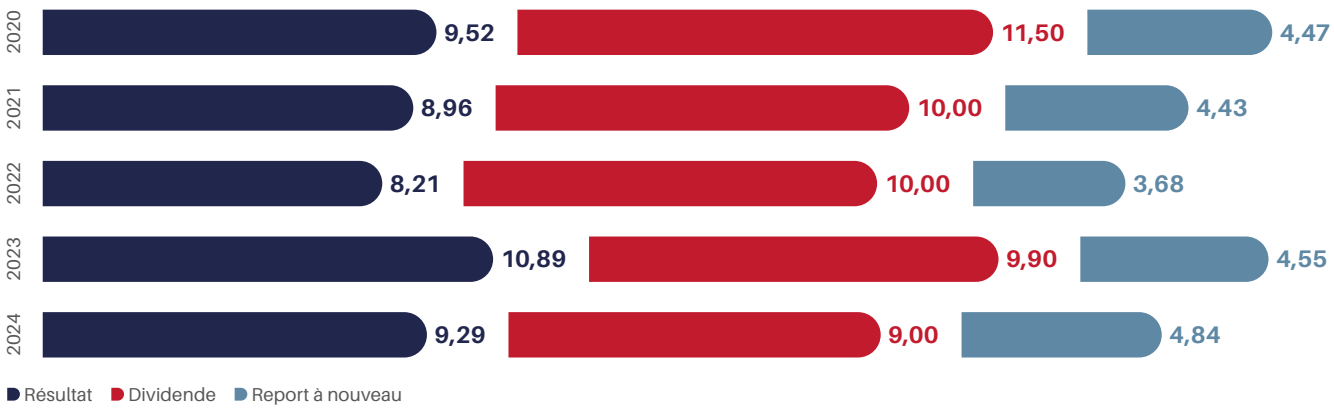
Indicateurs de performance

- Taux de rentabilité interne 5 ans (2019-2024) : **-2,47 %**
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2014-2024) : **3,02 %**
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2009-2024) : **5,22 %**
- Taux de rentabilité interne 20 ans (2004-2024) : **5,30 %**
- Taux de distribution 2024 : **4,48 %** (avant impositions françaises ou étrangères payées pour le compte des associés)
  - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Bureaux : **4,40 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **4,72 %**
- Variation du prix de souscription : **-16,67 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Bureaux : **-7,1 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **-4,5 %**

Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	296 356 394	189,62	0,08 %
Valeur vénale/expertise	267 836 942	171,37	-3,42 %
Valeur de réalisation	**246 570 309**	**157,76**	**-3,90 %**
Valeur de reconstitution	291 179 038	186,30	-3,91 %

Résultat, revenu et plus-value distribués, report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La politique d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE vise à acquérir de manière diversifiée, directe ou indirecte, tout type d'actif immobilier, en ce compris notamment :

- des immeubles de bureaux ;
- des locaux commerciaux incluant notamment des centres commerciaux, des parcs d'activités commerciales et des commerces de centre-ville ;
- des locaux d'activités, locaux logistiques et des locaux mixtes à usage de bureaux et activités ;
- des hôtels et des locaux dédiés à l'hébergement touristique et de loisirs ainsi qu'aux activités événementielles ;
- des résidences gérées incluant notamment des résidences seniors services, résidences étudiantes et des résidences hôtelières ;
- des locaux d'habitation faisant partie d'un immeuble à usage principal de bureaux, de commerces, de locaux d'activités ou d'hôtels.

Ces actifs ont vocation à être situés en France dans les principales métropoles régionales (en ce compris l'Île-de-France) ainsi que dans les principales métropoles régionales de la zone Euro situées hors de France.
En zone euro, AEW cible actuellement essentiellement l'Allemagne, et l'Espagne, mais n'exclut pas d'investir dans d'autres pays s'ils présentent des perspectives attrayantes et une fiscalité compatible.
Ce patrimoine immobilier est constitué, à titre principal, des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la société.
Il faut par ailleurs noter que AEW OPPORTUNITÉS EUROPE a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.
Étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, pour financer des investissements immobiliers, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE peut avoir recours à l'endettement dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI (soit 64,15 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 20 juin 2024).

L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 24 juillet 2023. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

AEW publie chaque année un rapport détaillé sur la performance ESG, incluant les indicateurs clés et les progrès réalisés.

La politique ESG d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif).
AEW privilégie en effet une progression constante et mesurable dans la performance ESG, considérant que l'amélioration continue est essentielle pour atteindre des objectifs de développement durable et créer de la valeur à long terme pour les associés. Cette approche itérative vise à adapter la stratégie aux enjeux en constante évolution, à minimiser l'impact environnemental, maximiser un impact social positif et promouvoir une gouvernance exemplaire.
Pour les actifs immobiliers de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini par AEW conjointement avec ses équipes d'Asset Managers, de la Direction Technique et de la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux.

L'engagement environnemental se concentre sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des actifs immobiliers. Cela inclut entre autres la réalisation d'audits écologiques pour identifier les axes d'amélioration et mettre en œuvre des solutions concrètes, le suivi des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre, des clauses ESG dans les contrats des gestionnaires immobiliers (« Property Managers »).
AEW OPPORTUNITÉS EUROPE encourage également ses locataires à adopter des pratiques responsables, à travers notamment des réunions périodiques sur les sujets RSE (Responsabilités Sociétales des Entreprises).

Sur le plan social, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE s'attache à créer des espaces de travail favorisant le bien-être des occupants notamment par l'amélioration des conforts thermique, visuel, acoustique et de la qualité de l'air.
AEW veille également au respect des droits humains. Ainsi, les principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR d'AEW, qui est annexée aux contrats de « Property Management ».

Enfin, en matière de gouvernance, AEW se fonde sur la transparence, l'intégrité et l'éthique, en appliquant des procédures rigoureuses en matière de gestion des risques, de prises de décisions et de conformité réglementaire.
Des mesures de bonne gouvernance sont également prévues pour l'ensemble de la SCPI, telles que des enquêtes de satisfaction locataires ou l'insertion d'une annexe environnementale dans chaque nouveau bail de plus de 1 000 m².

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. L'approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé d'environ une centaine de critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.
Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.
Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION /2 /a. Politique d'investissement immobilier » de la note d'information d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales, sociales et de gouvernance revêtent une importance primordiale. AEW, pionnier de l'intégration des critères ESG en immobilier, a souhaité dès 2009 mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).
Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable.
Pour l'année 2024, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est ainsi membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

Exemples d'actions d'engagement ESG

E

Performance énergétique

- Suivi des consommations énergétiques
- Objectifs de performance dans les contrats des exploitants

Émissions de GES

- Suivi des émissions de GES
- Suivi des fuites de fluides frigorigènes

Taux d'artificialisation

- Audit écologique

S

Indicateur composite « Transport - Mobilité »

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Installation d'emplacements sécurisés pour vélos

Indicateur composite « Bien-être - Confort »

- Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique

G

Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1 000 m²

Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

Part des contrats « Property Managers » intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100 % en fin de cycle

Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années

- Engagement de 100 % en fin de cycle

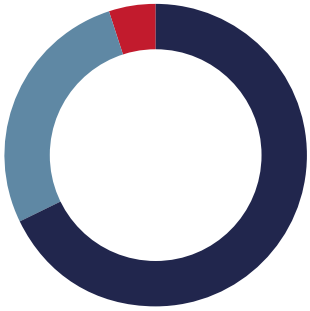
Scores ESG

- Score ESG initial : **41/100**
- Score ESG au 31 décembre 2024 : **51/100**
- Score ESG cible : **60/100**

Investissements durables : 58 % des investissements

- Actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes : 19 %.
  Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à réduire la consommation d'eau et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Actifs alignés avec l'Accord de Paris : 38 %.
  Les bâtiments alignés avec l'Accord de Paris contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Actifs alignés à la taxonomie, objectif limitation : 1 %.

Répartition du patrimoine
(en % de la valeur vénale)



68 %
Bureaux

27 %
Commerces

5 %
Industriel

49 %
Province

19 %
Île-de-France (hors Paris)

19 %
Zone euro – Espagne

13 %
Zone euro – Allemagne

Le patrimoine d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE se compose au 31 décembre 2024 de 61 immeubles pour une superficie de 135 599 m², localisés en valeur vénale à 19 % en région parisienne, à 49 % en province et à 32 % en zone euro (13 % en Allemagne et 19 % en Espagne).

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 68 %, de murs de commerces à hauteur de 27 %, de locaux industriels à hauteur de 5 %.

Néanmoins, en accord avec sa stratégie d'investissement, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE a vocation à détenir un patrimoine diversifié à horizon de 3 années, comprenant au moins 3 classes d'actifs, aucune ne dépassant 50 % de sa valeur totale.

Toujours en valeur vénale, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient des immeubles en direct (83 %) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 17 %).

Évolution du patrimoine

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

EXERCICES	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2020	0,00	8,97	-14,20
2021	3,70	2,66	-1,41
2022	2,70	35,96	-24,49
2023	0,22	41,90	-29,88
2024	2,00	-	-30,05
TOTAL	**8,62**	**89,49**	

Les cessions

Des arbitrages, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lot par lot) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles, ont été présentés à votre Conseil de surveillance.
Ils concernent essentiellement des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires.
Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit néanmoins être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunités a permis de finaliser la cession d'un actif non stratégique, pour un prix de vente de 2 M€ supérieur de 48 % à sa dernière valeur d'expertise.

Strasbourg (67) - 11, rue Jacob Mayer

Il s'agit d'un actif de bureaux de 1 932 m² vacants, acquis en 1988 dans une copropriété devenue vieillissante. L'acte de vente a été signé le 6 décembre 2024, pour un prix net vendeur de 2 000 000 €.
La transaction fait ressortir une moins-value nette de 117 972 € par rapport au prix de revient comptable (1 987 972 €), après imputation d'honoraires de commercialisation de 80 000 € et d'une commission d'arbitrage de 50 000 €.

Au 31 décembre 2024, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de -238 851 €, soit -0,15 € par part créée.

Investissements

Au 1er janvier 2024, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE présentait un surinvestissement de 29 878 899 €.
Du fait de l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice.

L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	**318 117 269**	-	**318 117 269**
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-875 367	636 516	-238 851
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-19 612 152	-968 621	-20 580 773
- Achat d'immeubles	-270 975 691	-1 803 769	-272 779 460
- Titres de participations contrôlées	-67 238 199	-	-67 238 199
+ Vente d'immeubles	19 319 848	1 873 503	21 193 352
- Frais d'acquisition	-10 922 421	-	-10 922 421
- Divers[1]	2 307 813	93 254	2 401 067
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**-29 878 899**	**-169 116**	**-30 048 016**

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

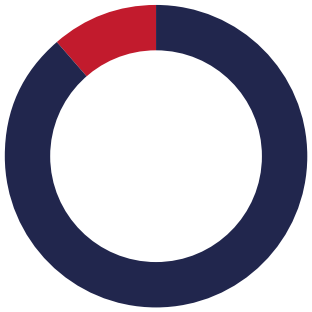
AEW OPPORTUNITÉS EUROPE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 30 048 016 €.

Un financement bancaire a été souscrit en décembre 2021 auprès de la Banque Palatine, la Banque postale et Arkéa Banque.
C'est un crédit renouvelable d'un montant de 40 M€ avec une date d'échéance finale au 15 décembre 2026. Le taux d'intérêt est Euribor de la période d'intérêt + marge de 1,35 % l'an et la commission de non-utilisation de 35 % de la marge. Un contrat de couverture au taux de 0 % a été conclu en janvier 2022 pour la durée de l'emprunt et couvre 80 % de l'emprunt.
Une annulation partielle volontaire du crédit a été réalisée fin 2024, pour un montant de 5 M€. Le crédit renouvelable disponible s'élève désormais à 35 M€.

Le crédit tiré à la clôture de l'exercice s'élève à 31 M€, contre 29 M€ à la clôture de l'exercice 2023.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 291 970 €. Le montant des commissions de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 200 165 €.

Dettes et autres engagements



88,83 %
Valeur de réalisation

11,17 %
Emprunts bancaires

Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

=

des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA) ;

l'actif brut (somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements).

Compte tenu de l'endettement bancaire direct (31 M€), il s'établit à 11,17 % à la clôture de l'exercice. Il n'y a pas d'emprunt bancaire indirect pris en considération par transparence dans les SCI dans lesquelles AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient une participation.

Valeurs significatives du patrimoine

La société CUSHMAN & WAKEFIELD, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 15 juin 2021, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi.
Les actifs d'Alicante (Vistahermosa – Espagne) et de Madrid (Rivas Futura – Espagne) détenus en direct ont été valorisés selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF), exposée dans l'annexe aux comptes annuels. Tous les autres actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par AEW OPPORTUNITÉS EUROPE. Les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 7 et TOUR PRISMA ont été valorisés selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF), exposée dans l'annexe aux comptes annuels ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'actif net réévalué des sociétés contrôlées, la Société de gestion a arrêté trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait AEW OPPORTUNITÉS EUROPE de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

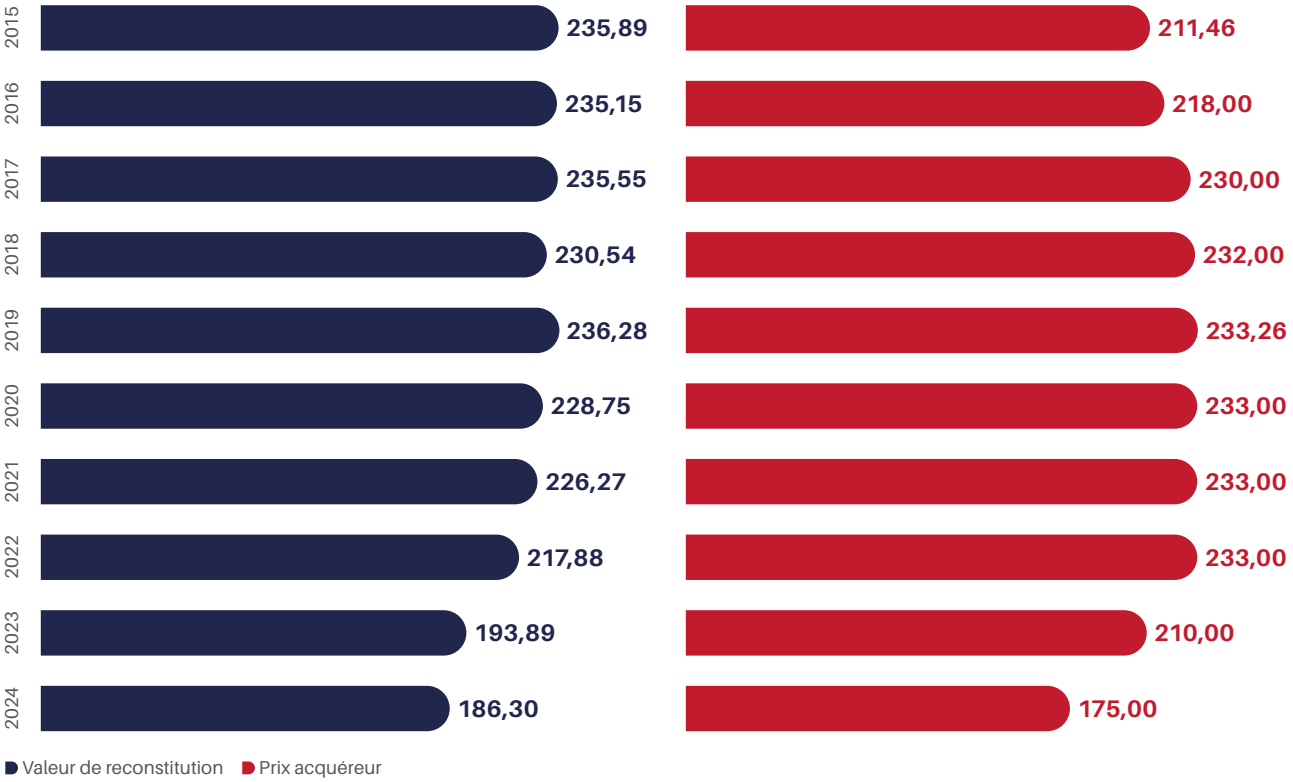
Coût historique des terrains et des constructions locatives	**251 586 109**
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	67 238 199
Valeur nette comptable	**318 824 307**
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	267 836 942

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	251 586 109	-	-
Provisions pour gros entretien	-122 900	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	67 238 199	45 548 712	47 826 148
Autres éléments d'actifs	-22 345 014	-21 266 633	-21 266 633
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	222 288 230	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	235 501 620
Commission de souscription théorique	-	-	29 117 904
Total global	**296 356 394**	**246 570 309**	**291 179 038**
Nombre de parts	1 562 923	1 562 923	1 562 923
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	**189,62**	**157,76**	**186,30**

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2024 (175,00 €) est inférieur de 6,1 % à la valeur de reconstitution par part (186,30 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2024 (157,50 €) est inférieure de 0,2 % à la valeur de réalisation par part (157,76 €).

Évolution de la valeur de reconstitution et du prix acquéreur au 31 décembre
(en €/part sur 10 ans)



La société SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES a été ratifiée en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN %
Bureaux	184 515 646	152 313 000	-17,45 %	163 065 033	159 585 000	-4,56 %	152 313 000	158 235 000	-3,74 %
Commerces France	8 156 433	11 174 000	37,00 %	11 945 006	11 475 000	-2,62 %	11 174 000	11 475 000	-2,62 %
Locaux d'activités	6 112 646	7 920 000	29,57 %	8 466 480	7 720 000	2,59 %	7 920 000	7 720 000	2,59 %
Commerces Espagne	52 801 382	50 881 230	-3,64 %	52 025 101	49 816 932	2,14 %	50 881 230	49 816 932	2,14 %
Total actifs immobiliers détenus en direct	**251 586 108**	**222 288 230**	**-11,65 %**	**235 501 620**	**228 596 932**	**-2,76 %**	**222 288 230**	**227 246 932**	**-2,18 %**
Bureaux France	19 649 495	8 827 663	-55,07 %	9 269 046	10 206 103	-13,51 %	8 827 663	10 206 103	-13,51 %
Bureaux Allemagne	47 588 704	36 721 049	-22,84 %	38 557 101	38 524 213	-4,68 %	36 721 049	38 524 213	-4,68 %
Total immo-bilisations financières contrôlées	**67 238 199**	**45 548 712**	**-32,26 %**	**47 826 148**	**48 730 315**	**-6,53 %**	**45 548 712**	**48 730 315**	**-6,53 %**
TOTAUX	**318 824 307**	**267 836 942**	**-15,99 %**	**283 327 768**	**277 327 247**	**-3,42 %**	**267 836 942**	**275 977 247**	**-2,95 %**

Conformément à ses statuts, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participations dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2024, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient des immeubles en direct (83 % de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 17 % de la valeur vénale).

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient AEW OPPORTUNITÉS EUROPE. Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient une participation à hauteur de :

- 9,21 % dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA » comprenant une tour de bureaux à La Défense ;
- 22,30 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 » détenant des immeubles de bureaux en Allemagne : 2 à Cologne, 1 à Brême et 1 à Hambourg.

	SC TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 7	TOTAUX
Année d'acquisition	2018	2020	
Pourcentage de détention	9,21 %	22,30 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma – La Défense	Cologne – Brême – Hambourg	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	
Surface en m²	2 150	9 753	**11 903**
Coûts d'acquisition	20 245 466	47 588 704	**67 834 170**
Dette levée (100 %)	0	0	**0**
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	93 200 000	159 300 000	**252 500 000**
Actif net réévalué	8 827 663	36 721 049	**45 548 712**

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement, à 267,84 M€, enregistre globalement une baisse de -9,5 M€ (-3,4 %), notamment compte tenu de l'arbitrage de l'exercice, à comparer à des valeurs bilantielles quasiment stables (-0,02 %/-70 k€).

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus **directement**, à 222,3 M€, enregistre globalement une baisse à périmètre constant de -2,2 %. Si les valorisations des bureaux et des commerces hexagonaux se contractent de respectivement -3,7 % et -2,6 %, les locaux d'activité et les commerces en Espagne progressent quant à eux de 2,6 % et 2,1 %. Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de la Société Civile Immobilière TOUR PRISMA et de PLACEMENT CILOGER 7) s'élève à 45,5 M€.

À périmètre constant, il diminue de -6,5 % sur l'exercice 2024, les actifs de bureaux en France consolidant de -13 % et ceux en Allemagne de -5 %.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 267,84 M€, en diminution de 3 % à périmètre constant.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 16 % et de 11 % à leur prix de revient.
Il convient à cet égard de remarquer que près d'un tiers du patrimoine a été acquis durant les cinq derniers exercices (2020 à 2024).

Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :
- 10 actifs sur 61 représentent 46 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 3 actifs représentent chacun plus de 5 % de la valeur globale du patrimoine ;
- 4 actifs représentent chacun 4 % de la valeur globale du patrimoine. Un d'entre eux est intégralement loué à un unique locataire ;
- 3 actifs représentent chacun 3 % de la valeur globale du patrimoine.

54 % Autres immeubles

9 % Rivas Futura – C. Isaac Peral 28521 Rivas-Vaciamadrid (Espagne)

7 % Vistahermosa – Av. de Antonio Ramos Carratalá, 56-60 Alicante (Espagne)

5 % Hambourg – Frankenquai (Allemagne)

4 % Cologne – KölnCubus (Allemagne)

4 % Gaïa – 1, rue Victor Basch Massy (91)

4 % 20, rue de la Vilette Lyon (69)

4 % 1, place Ravezies et boulevard Godard Bordeaux (33)

3 % Parque Comercial Galaria Calle U Salinas (Espagne)

3 % Cologne Grand Slam (Allemagne)

3 % Tour Prisma La Défense (92)

La gestion immobilière

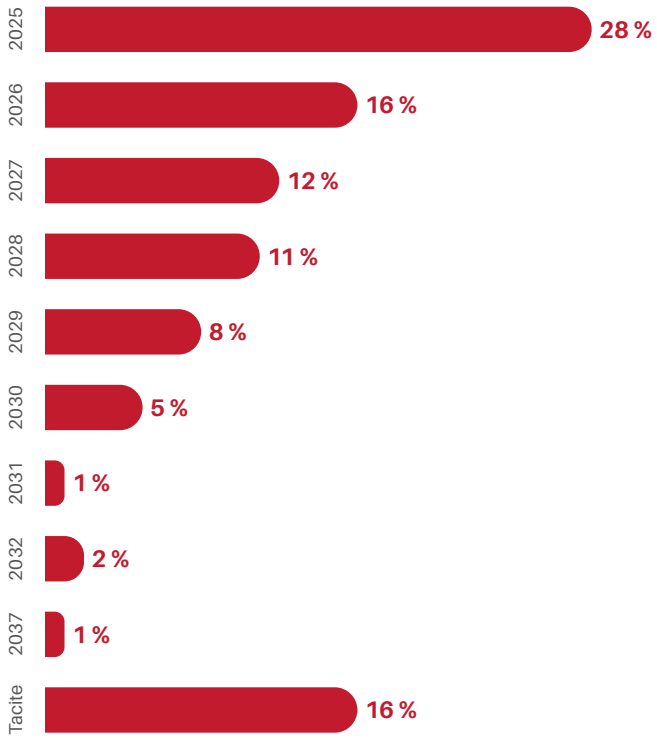
Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 19 438 348 € contre 17 338 668 € l'exercice précédent (+12 %), soit +2,1 M€.
Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont augmenté de 12 % (+1,8 M€) et les produits des SCI détenues de 17 % (+263 k€) compte tenu notamment des investissements réalisés au 2e semestre 2023 en Espagne (Madrid et Alicante).

Division des risques locatifs

Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant HT des loyers facturés

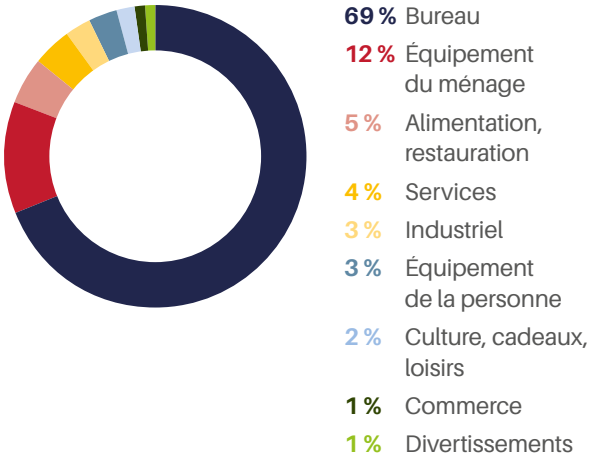
Au 31 décembre 2024, AEW OPPORTUNITÉS EUROPE compte 237 baux (225 en 2023) : 144 en France, 45 en Allemagne et 48 en Espagne.
Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 211 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers.
La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.
Les 10 baux les plus importants représentent globalement près de 25 % des loyers. Le principal locataire représente 6 % des loyers répartis sur 2 baux/sites.

Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2024 :
- 16 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 55 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2025 et 2027 ;
- 25 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2028 et 2030 ;
- 4 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2031 et 2044.

Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



Près de 80 % des loyers sont issus de bureaux et de l'équipement du ménage.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE s'établit à 89,99 % pour le quatrième trimestre 2024, en diminution par rapport au quatrième trimestre 2023 (90,19 %).

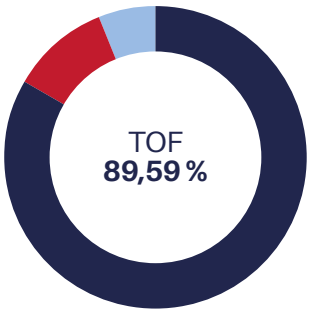
Le taux d'occupation financier moyen 2024 ressort à 89,88 %, en diminution par rapport à 2023 (90,37 %).

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui en progression à la fin de l'exercice, à 89,53 % contre 88,69 % en début d'année.
Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 89,13 % (89,34 % en 2023).

Le taux d'encaissement des loyers 2024, calculé mi-janvier 2025, s'établit en moyenne à 94 %.
Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêté fixée au 15e jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul. Au cours d'un trimestre, les taux d'encaissement peuvent incorporer des redditions de charges qui les impactent ponctuellement.

Décomposition des taux d'occupation financiers trimestriels

1er trimestre 2024

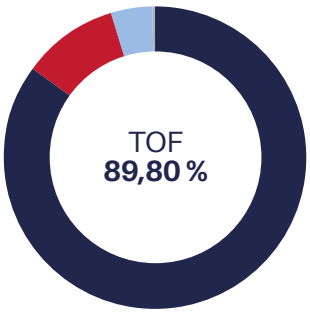


83,50 %
Locaux occupés

10,41 %
Vacance

6,09 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

3e trimestre 2024



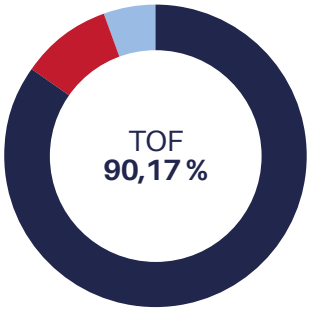
85,26 %
Locaux occupés

10,20 %
Vacance

4,51 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,03 %
Vacants en travaux ou sous promesse de vente

2e trimestre 2024

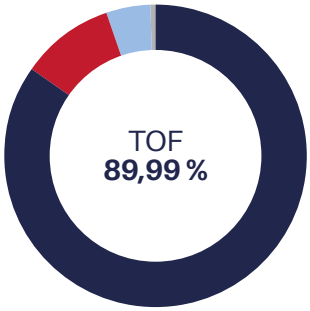


84,83 %
Locaux occupés

9,83 %
Vacance

5,34 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

4e trimestre 2024



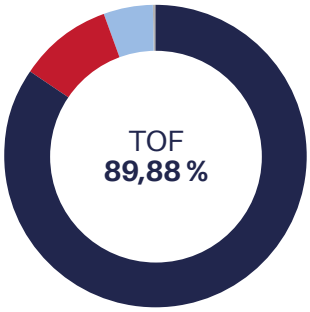
84,78 %
Locaux occupés

10,01 %
Vacance

4,66 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,55 %
Vacants en travaux ou sous promesse de vente

Décomposition du TOF de l'année 2024



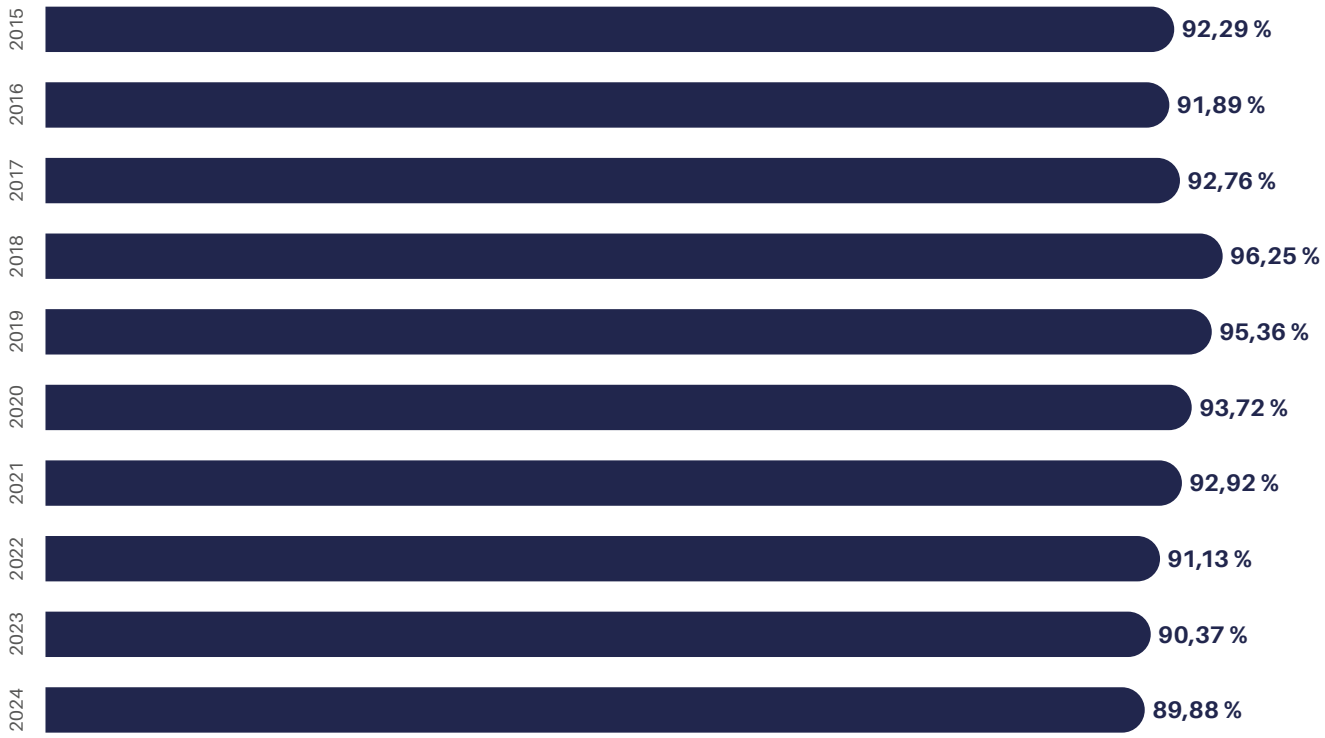
84,60 %
Locaux occupés

10,01 %
Vacance

5,13 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,15 %
Vacants en travaux ou sous promesse de vente

Évolution des taux d'occupation financiers[1] moyens annuels sur 10 ans



(1) 2015 et 2016 : taux d'occupation financier au 31 décembre, recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.
À partir de 2017 : taux d'occupation moyen de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

Locations et libérations

Durant l'exercice, la cession réalisée a fait passer la surface totale gérée à 135 599 m², contre 137 526 m² à la fin de l'exercice 2023 (-1 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a néanmoins augmenté de 24 %.
L'activité locative de l'année 2024 fait ressortir un solde négatif de 567 m² entre les libérations (8 575 m²) et les relocations (8 008 m²).
Ce sont près de 13 200 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice 2024. Ainsi ont été concrétisés 8 008 m² de relocations (nouveaux baux), 3 298 m² de renouvellements de baux et 1 932 m² de cession.

Sur l'exercice, 22 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 8 575 m² pour un total de loyers de 1,72 M€. Les libérations sont concentrées en loyers pour près de 60 % sur des bureaux à Massy et Strasbourg, et un commerce à Écully.

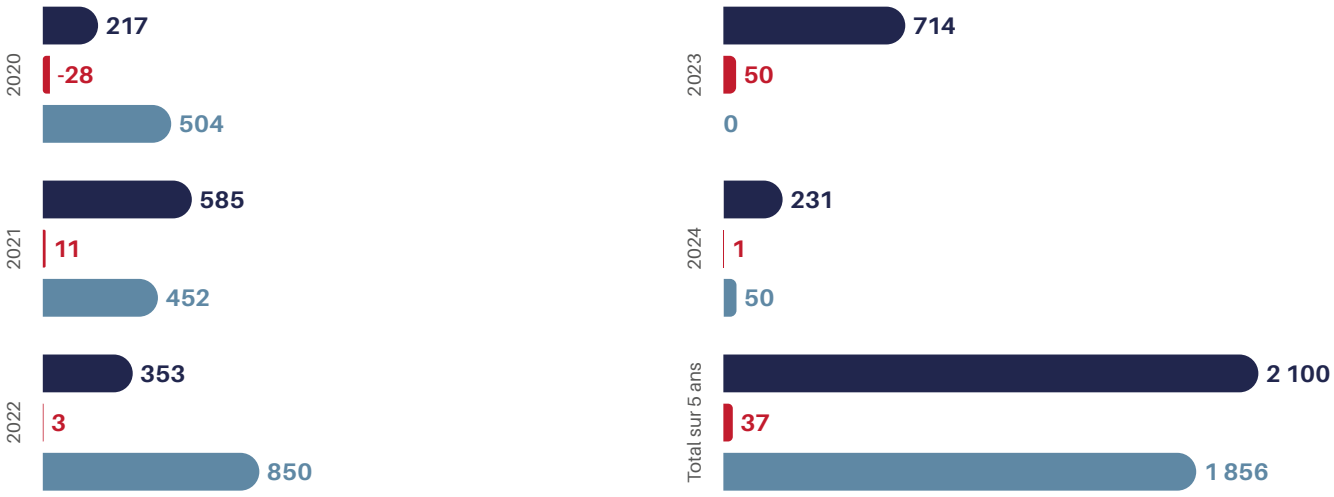
Parallèlement, 31 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 8 008 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,32 M€.
Les relocations sont concentrées en loyers pour près de la moitié sur deux actifs de bureaux à Massy et Mérignac, et un commerce à Écully.
Par ailleurs, 4 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 3 298 m², pour un total de loyers en année pleine de 0,32 M€. Les renouvellements sont concentrés en loyers à 58 % sur les bureaux de Toulouse.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2024 s'établissent à 14 196 m², en baisse par rapport à l'année précédente (15 560 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 2,4 M€, contre 2,3 M€ en 2023.
Ces surfaces sont concentrées sur cinq lignes qui représentent près de la moitié de la vacance : Bordeaux (1 780 m²), Villeneuve-d'Ascq (1 453 m² et 1 162 m²), Écully (1 354 m²) et Mérignac (1 050 m²).

Travaux

Au cours de l'année 2024, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 231 k€.
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 231 373 € en 2024 (713 633 € en 2023). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 420 k€.
Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 50 200 €. Une reprise sur provision a également été passée pour 20 000 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2024 un montant total cumulé de 122 900 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.
Les travaux de gros entretien s'élèvent sur les 5 derniers exercices à 37 k€.

Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.
Le montant des principaux travaux immobilisés en 2024 s'élève à 1,9 M€. Ils concernent notamment :

- Metz – rue du Petit Palais : remplacement des menuiseries extérieures en bois pour 900 k€ ;
- Massy – Hélios : amélioration du système de chauffage/ventilation/climatisation pour 520 k€ ;
- Toulouse – Parc Candie : remplacement de la climatisation pour 299 k€ ;
- Biot – Green Side : remplacement du système de chauffage/ventilation/climatisation pour 144 k€.

Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 360 242 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 165 161 €, le solde net de l'exercice 2024 est une charge de 195 081 €.
Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2024 s'élève à 1 545 659 €.
Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 1,11 % des loyers facturés (0,61 % au 31 décembre 2023 et 1,29 % au 31 décembre 2022).
Le contentieux locataire le plus important représente 695 k€.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 14 520 536 € en baisse de 8 % (-1,29 M€) par rapport à l'exercice précédent.
Si le résultat de l'activité immobilière est relativement équivalent (+174 k€), l'exercice 2023 a bénéficié d'une reprise sur provision pour gros entretien de 1,7 M€, et donc d'un impact positif de ce montant sur le résultat.

Parallèlement, dans un contexte de taux des placements sécurisés qui sont restés positifs mais en phase de baisse, le résultat financier consolide de -801 k€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 2,25 € pour chacun des trimestres.
Au total, le revenu d'exploitation distribué pour une part en jouissance au 1er janvier 2024 s'établit à 9,00 €, inférieur à l'exercice 2023 (9,90 €) mais similaire à 2022 (10,00 € dont 1,00 € de plus-value).

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 648 346 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers (Allemagne et Espagne).
Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 9,42 € par part.

Le revenu trimestriel mis en distribution (9,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 9,30 €. Le report à nouveau (réserves) a donc été conforté d'un montant de 0,30 € par part en jouissance, soit pour un total de 467 058 € sur l'exercice.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 20 juin 2024, afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux, un prélèvement de 4,55 € est opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice représentative de la collecte nette. La collecte nette de l'exercice étant nulle, cette modalité n'a pas été utilisée durant l'exercice.

Ainsi, au 31 décembre 2024, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 7 570 982 €, soit 4,84 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 6,5 mois de distribution courante (4 mois à la fin de l'année 2023) qui permet à AEW OPPORTUNITÉS EUROPE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé ;
- et d'autre part le prix de souscription au 1er janvier de l'exercice.

Le taux de distribution 2024 d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE s'établit à 4,48 % (4,30 % en 2023), et demeure supérieur au taux national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,40 %).

Composition du taux de distribution

Taux de distribution : 4,48 %

Distribution de résultat courant
Impôts acquittés pour le compte de l'associé

Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2024 sur la base de la valeur de retrait, les performances d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE sont de 3,02 %, 5,22 % et 5,30 % pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1er JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS(1)	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS(2)	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE(3)	TAUX DE DISTRIBUTION EN %(4)	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2020	233,26	11,50	11,60	235,43	4,99 %	4,47
2021	233,00	10,00	10,10	233,00	4,33 %	4,43
2022	233,00	10,00	10,13	233,00	4,35 %	3,68
2023	233,00	9,90	10,02	232,68	4,30 %	4,55
2024	**210,00**	**9,00**	**9,42**	**189,77**	**4,48 %**	**4,84**

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.
(2) Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.
(3) Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.
(4) Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1er janvier de la même année.

LE MARCHÉ DES PARTS

Sur l'exercice 2024, 4 914 parts ont été souscrites par 17 associés, soit une collecte brute de 932 540 € (51 129 650 € pour l'exercice précédent).
Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle (42 115 449 € en 2023).

Au 31 décembre 2024, le capital social de la SCPI est de 239 127 219 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 €.

Le capital est réparti entre 6 456 associés, et est détenu à hauteur de 55 % par des personnes physiques et de 45 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 25 %.
Le plus gros porteur de parts détient 17 % du capital social.
Le portefeuille moyen avoisine 42 000 € (242 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2024, les capitaux collectés s'élèvent à 319 506 989 €, inchangés par rapport au début de l'exercice.
Au cours des cinq derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de près d'un tiers (+78,6 M€).

L'expertise indépendante du patrimoine au 31 décembre 2023 a établi une valeur du portefeuille immobilier amenant une surcote de 8 % du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution à cette même date. AEW a pris la décision d'ajuster le prix de souscription pour le repositionner à 175,00 € à compter du 3 avril 2024, en décote de 9,7 %, fourchette basse offerte par la réglementation. Cette décision, qui s'inscrit dans une logique de gestion long terme de la SCPI et propose un prix plus cohérent, est une condition préalable et indispensable pour relancer une dynamique de collecte auprès des épargnants, dans un contexte concurrentiel.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année a une signification relative.
L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, variable dans le cas d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

Le détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2020(1)	Société ouverte	1 252 308	191 603 124	247 133 694
Au 31/12/2021	Société ouverte	1 321 270	202 154 310	263 201 840
Au 31/12/2022	Société ouverte	1 382 170	211 472 010	277 391 540
Au 31/12/2023	Société ouverte	1 562 923	239 127 219	319 506 989
AU 31/12/2024	**SOCIÉTÉ OUVERTE**	**1 562 923**	**239 127 219**	**319 506 989**

(1) Ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable à compter du 1er juin 2020.

L'évolution du capital

- Date de création : **24 octobre 1995**
- Capital initial : **762 245,09 €**
- Nominal de la part : **153 €**

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS(1)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12(2)
2020	191 603 124	6 265 370	1 252 308	5 853	829 741	233,00
2021	202 154 310	16 068 146	1 321 270	6 032	1 529 621	233,00
2022	211 472 010	14 189 700	1 382 170	6 259	1 567 567	233,00
2023	239 127 219	42 115 449	1 562 923	6 395	5 069 036	210,00
2024	**239 127 219**	**0**	**1 562 923**	**6 456**	**93 254**	**175,00**

(1) Diminué des retraits réalisés à compter du 1er juin 2020.
(2) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession ou prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'activité du marché secondaire

En 2024, 4 914 parts détenues par 7 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 932 540 € en valeur de souscription.
Au 31 décembre 2024, 58 167 parts sont en attente de retrait, et représentent 10,18 M€ en valeur de souscription.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 270 parts (2 transactions) ont été échangées pour un montant total hors droits de 48 619 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1er janvier 2024, de 0,33 % (2,88 % en 2023 et 2,15 % en 2022).
Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2024 est de 0,33 % (2,55 % à fin 2023 et 2,06 % fin 2022).

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2024 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations ou au gré à gré.

L'évolution des conditions de cessions

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1er JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS(1)	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT
Du 01/01/2020 au 31/05/2020	14 259	1,16 %	0	0
Du 01/06/2020 au 31/12/2020	21 027	1,72 %	0	170 783
2021	21 812	1,74 %	0	23 505
2022	29 837	2,26 %	3 067	19 681
2023	39 871	2,88 %	57 759	21 792
2024	**5 184**	**0,33 %**	**58 167**	**20 461**

(1) Jusqu'au 31 mai 2020 : nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées[1] 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées[1] 31/12/2023
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	247 977 269	222 288 230	249 850 772	228 596 932
Immobilisations en cours	3 608 840		1 805 071	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-122 900		-92 700	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	67 238 199	45 548 712	67 238 199	48 730 315
Total I : Placements immobiliers	**318 701 407**	**267 836 942**	**318 801 342**	**277 327 247**
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	**0**	**0**	**0**	**0**
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 763 405	3 763 405	3 252 875	3 252 875
Autres créances	21 661 026	21 661 026	17 686 575	17 686 575
Provisions pour dépréciation des créances	-1 545 659	-1 545 659	-1 350 579	-1 350 579
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	8 365 876	8 375 076	11 580 261	11 586 289
Autres disponibilités	7 031 898	7 031 898	3 178 013	3 178 013
Total III	**39 276 545**	**39 285 745**	**34 347 145**	**34 353 173**
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-221 484	-221 484	-200 000	-200 000
Dettes				
Dettes financières	-35 161 427	-35 161 427	-32 948 217	-32 948 217
Dettes d'exploitation	-16 581 014	-16 581 014	-13 929 576	-13 929 576
Dettes diverses	-9 943 318	-9 943 318	-10 389 640	-10 389 640
Total IV	**-61 907 243**	**-61 907 243**	**-57 467 433**	**-57 467 433**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	11 067	11 067	14 155	14 155
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	274 618	1 343 799	423 858	2 354 363
Total V	**285 684**	**1 354 865**	**438 013**	**2 368 517**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**296 356 394**		**296 119 067**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE[2]		**246 570 309**		**256 581 505**

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.
(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
Capital				
Capital souscrit	239 127 219		0	239 127 219
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	80 379 770		0	80 379 770
Primes d'émission en cours de souscription	-254 742		0	-254 742
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-29 361 738		-866 247	-30 227 985
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**-875 367**		**636 516**	**-238 851**
Report à nouveau	**5 748 995**	**1 354 930**	**0**	**7 103 924**
Résultat de l'exercice	**15 806 330**	**-15 806 330**	**14 520 536**	**14 520 536**
Acomptes sur distribution(1)	**-14 451 401**	**14 451 401**	**-14 053 478**	**-14 053 478**
TOTAL GÉNÉRAL	**296 119 067**	**0**	**237 327**	**296 356 394**

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.

Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024 31/12/2024	EXERCICE 2023 31/12/2023
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	17 650 819	15 814 630
Charges facturées	4 869 124	5 065 862
Produit des participations contrôlées	1 787 529	1 524 038
Produits annexes	2 189	14 494
Reprises de provisions pour gros entretien	20 000	1 739 846
Reprises de provisions pour créances douteuses	165 161	90 458
Total I : Produits immobiliers	**24 494 822**	**24 249 327**
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-4 869 124	-5 065 862
Travaux de gros entretien	-1 380	-50 104
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-231 373	-713 633
Dotations aux provisions pour gros entretien	-50 200	0
Autres charges immobilières	-1 776 288	-1 200 644
Dépréciation des créances douteuses	-360 242	-187 114
Total II : Charges immobilières	**-7 288 606**	**-7 217 357**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**17 206 216**	**17 031 971**
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	200 000	0
Transferts de charges d'exploitation	214 134	5 896 930
Total I : Produits d'exploitation	**414 134**	**5 896 930**
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-1 835 662	-6 716 018
Charges d'exploitation de la société	-1 022 087	-1 186 569
Diverses charges d'exploitation	-24 004	-24 076
Dotations aux provisions d'exploitation	-221 484	0
Total II : Charges d'exploitation	**-3 103 238**	**-7 926 663**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	**-2 689 104**	**-2 029 733**
Produits financiers		
Autres produits financiers	495 694	1 046 095
Total I : Produits financiers	**495 694**	**1 046 095**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-342 895	-93 121
Autres charges financières	-149 240	-148 836
Total II : Charges financières	**-492 135**	**-241 956**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	**3 559**	**804 139**
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	**0**	**0**
Charges exceptionnelles	-135	-46
Total II : Charges exceptionnelles	**-135**	**-46**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	**-135**	**-46**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**14 520 536**	**15 806 330**

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

Règles et méthodes comptables

Au cours de l'exercice, les autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.
Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.
En application des dispositions du règlement ANC 2016-03, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2024, la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE a cédé 1 actif pour un montant de 2 000 k€.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 janvier 2020, la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE a adopté la variabilité de son Capital. À ce titre, en 2024 la collecte nette correspondante s'élève à 0 € prime d'émission incluse. Les fonds correspondants ont été entièrement appelés et versés. Cette augmentation du capital a généré une commission de souscription acquise à la Société de gestion de 12 % TTC depuis le 1er février 2023 (auparavant 9,03 % TTC), au taux de TVA en vigueur, pour un montant hors taxes de 93 254,00 €, constatée dans les comptes de l'exercice 2024.

Informations sur les règles générales d'évaluation

a) La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.
L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société CUSHMAN & WAKEFIELD, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 15 juin 2021 pour une durée de 5 ans.
Au titre de l'exercice écoulé, CUSHMAN & WAKEFIELD a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- **méthode dite « par comparaison » :** elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;
- **méthode dite « par le revenu » :** elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

b) La valorisation des titres de participations détenues

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

c) La valorisation des VMP

Le montant estimé dans l'état du patrimoine des VMP est celui transmis par la banque au 31 décembre 2024.

Informations diverses

État du patrimoine au 31 décembre 2024

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, hors frais et taxe, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.
La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.
Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer ;
- des créances sur l'État ;
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndics de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur cessions d'immeubles.

Les valeurs de placement et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en comptes à terme et certificats de dépôt à taux fixe et/ou à taux variable.

Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Une provision pour 221 484,00 € a été constatée pour cet exercice.

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretien nécessaire au maintien en l'état de l'immeuble.
La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.
Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux ainsi que l'emprunt.

Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor public.

Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndics et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.
La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation. Pour les immeubles acquis en VEFA, la valeur estimée a été évaluée en fonction du montant des fonds versés après une estimation de la valeur de l'immeuble par l'expert.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission comprennent les commissions de souscription sur augmentations de capital, les frais d'acquisition des immeubles et la commission d'arrangement de l'emprunt.
Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2004. De même, les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte « Plus-values ».
La commission d'arrangement de l'emprunt a été prélevée sur la prime d'émission
Les frais d'acquisition des immeubles, calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.
Les commissions de souscription liées aux augmentations de capital ne sont comptabilisées qu'au moment où 75 % de la collecte prévue est atteinte.

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature hormis les reprises de PGE.

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme, objet des placements de trésorerie, ainsi que les intérêts de retard.

Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la Société de gestion perçoit 8,70 % sur le montant des loyers HT, des produits locatifs annexes et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables. Ces charges comprennent également les commissions d'arbitrage.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 10 881,99 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

Néant.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	244 530 871		1 693 525	242 837 347
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 319 901	235 348	415 326	5 139 922
Immobilisations en cours	1 805 071	4 399 090	2 595 321	3 608 840
TOTAL	**251 655 843**	**4 634 438**	**4 704 172**	**251 586 109**

Ventilation des immeubles en cours 2024 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2024	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2024
Immobilisations en cours de construction				
Autres	1 805 071	4 399 090	2 595 321	3 608 840
TOTAL	**1 805 071**	**4 399 090**	**2 595 321**	**3 608 840**

Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	67 238 199	45 548 712	67 238 199	48 730 315
TOTAL GÉNÉRAL	**67 238 199**	**45 548 712**	**67 238 199**	**48 730 315**

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient 4 346 450 parts sociales dans la SCI TOUR PRISMA.
Le capital social de la SCI TOUR PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 €, il est divisé en 47 187 031 parts sociales.
AEW OPPORTUNITÉS EUROPE détient 5 193 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7.
Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 est fixé à la somme de 23 288 000 €, il est divisé en 23 288 parts sociales.

	SC TOUR PRISMA	SCI PLACEMENT CILOGER 7	TOTAUX
Année d'acquisition	2018	2020	
Pourcentage de détention	9,21 %	22,30 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Tour Prisma – La Défense	Cologne – Brême – Hambourg	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	
Surface en m²	2 150	9 753	**11 903**
Prix d'acquisition des titres	19 649 495	47 588 704	**67 238 199**
Compte courant	0	0	**0**
Droits d'enregistrement	595 971	0	**595 971**
Coûts d'acquisition	20 245 466	47 588 704	**67 834 170**
Actif net réévalué	8 827 663	36 721 049	**45 548 712**

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la société.
La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.
L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE(1)	SURFACES TOTALES EN M²
Biot	6410	PA de Sophia-Antipolis – Green Side I 400, avenue de Roumanille	PR	1 637
Marseille	13002	19/21, rue Mires et boulevard de Paris	PR	449
Marseille	13002	18/20, La Canebière	PR	2 546
Marseille	13011	Parc de la Roseraie – 16, traverse de Buzine – Bât. B1	PR	1 100
Aix-en-Provence	13090	1330, avenue Jean Guillibert de la Lauzière Europarc de Pichaury - Bât. B10	PR	1 169
Aix-en-Provence	13090	1330, avenue Jean Guillibert de la Lauzière Europarc de Pichaury – Bât. B09	PR	981
Toulouse	31000	Parc de Candie – 23, avenue Champollion	PR	1 960
Toulouse	31000	Central Parc 1 – 50/54, boulevard de l'Embouchure Bât. D – 7, rue Parmentier (bureaux)	PR	2 194
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse – Bât. 6	PR	671
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse – Bât. 4	PR	1 201
Balma	31130	75, rue Saint-Jean – Bât. ELCA (1er et 4e)	PR	2 931
Toulouse	31200	3, chemin des Daturas	PR	4 014
Bordeaux	33000	1, place Ravezies et boulevard Godard	PR	4 588
Mérignac	33700	3, allée Pierre-Gilles de Gennes	PR	2 100
Mérignac	33700	6, allée Pierre-Gilles de Gennes	PR	817
Montpellier	34000	183, avenue Henri Becquerel	PR	2 416
Rennes	35000	Parking Mercure – 5, rue Paul-Louis Courier	PR	
Nantes	44000	Atlantica I – 75, rue des Français Libres	PR	4 097
Nantes	44300	Technoparc de l'Aubinière – Bât. 10 10, impasse des Jades	PR	749
Carquefou	44470	5, rue l'Hôtellerie	PR	2 827
Saint-Herblain	44800	Zone Atlantis – 1-3, rue Mère Teresa	PR	2 246
Metz	57000	12, rue du Petit Paris	PR	2 155
Lille	59000	7, boulevard Louis XIV	PR	1 963
Wasquehal	59290	Château Blanc 2 – Bât. 2 20, allée du Château Blanc	PR	2 601
Villeneuve-d'Ascq	59650	14, rue Héloïse – Parc Scientifique de la Haute-Borne – Europarc – Bât. 5	PR	1 162
Villeneuve-d'Ascq	59650	Rue de l'Harmonie – Parc Scientifique de la Haute-Borne – Bât. D	PR	1 453
Villeneuve-d'Ascq	59650	Rue de l'Harmonie - Parc Scientifique de la Haute-Borne – Bât. E	PR	1 453
Strasbourg	67000	11, rue Jacob Meyer	PR	
Strasbourg	67000	202, route de Colmar	PR	258
Schiltigheim	67300	1, rue de la Haye	PR	1 171
Schiltigheim	67300	Espace Européen de l'Entreprise 1, allée d'Helsinki	PR	1 338
Schiltigheim	67300	Espace Européen de l'Entreprise 14, avenue de l'Europe – 17, rue de la Haye	PR	1 671
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	2 472
Lyon	69003	97, cours Gambetta	PR	1 103
Lyon	69003	97, cours Gambetta	PR	
Écully	69130	1, chemin Jean-Marie Vianney	PR	3 082

(1) PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
1999	2 073 307	288 008	2 361 315	2 217 731
2013	1 600 000	-	1 600 000	1 600 000
2016	9 690 000	1 119 184	10 809 184	10 147 986
2008	2 370 000	41 526	2 411 526	2 411 526
2001	1 485 113	384 027	1 869 139	1 855 101
2001	1 227 215	194 143	1 421 358	1 418 459
1996	945 184	912 896	1 858 080	1 049 940
1999	2 439 184	40 725	2 479 909	2 479 909
2000	725 631	318	725 949	725 949
2004	1 578 450	35 805	1 614 255	1 614 255
2007	6 450 000	71 000	6 521 000	6 521 000
2013	6 473 442	21 294	6 494 736	6 494 736
2011	11 000 000	64 367	11 064 367	11 064 367
2010	3 585 000	57 826	3 642 826	3 588 880
2010	1 340 000	51 705	1 391 705	1 415 563
2012	4 915 756	23 980	4 939 736	4 939 736
1996	152 449	-	152 449	152 449
1996	5 974 888	85 406	6 060 294	6 060 294
2000	861 337	18 967	880 304	861 337
1996	1 981 837	286 681	2 268 519	2 268 302
2005	3 136 500	69 288	3 205 788	3 205 788
2017	5 692 859	181 762	5 874 622	5 874 622
1996	2 202 888	10 348	2 213 236	2 213 236
2005	4 326 317	22 230	4 348 547	4 348 547
2005	1 805 000	6 955	1 811 955	1 811 955
2015	3 198 709	-	3 198 709	3 198 709
2015	3 050 880	-	3 050 880	3 050 880
	VENDU LE 6 DÉCEMBRE 2024	-	-	1 987 972
1996	294 426	-	294 426	294 426
2006	2 160 000	1 944	2 161 944	2 161 944
2006	2 150 000	112 035	2 262 035	2 262 035
2009	2 990 000	-	2 990 000	2 990 000
2 006	8 480 134	225 553	8 705 688	8 686 033
1996	1 280 572	22 899	1 303 470	1 303 470
2004	330 500	-	330 500	330 500
2004	5 240 000	169 236	5 409 236	5 409 236

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE[1]	SURFACES TOTALES EN M²
Saint-Priest	69800	Parc Technologique de Lyon 2, place Berthe Morisot – Bât. A1	PR	1 010
Saint-Priest	69800	Parc Technologique de Lyon 4, place Berthe Morisot – Bât. A3	PR	1 205
Saint-Priest	69800	Parc Technologique de Lyon 6, place Berthe Morisot	PR	1 898
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF	3 616
Massy	91300	25, avenue Carnot	IDF	2 401
Boulogne-Billancourt	92100	63, rue de l'Est	IDF	755
Suresnes	92150	22, rue Nieuport	IDF	923
Suresnes	92150	31/35, rue Gambetta	IDF	1 812
Gennevilliers	92230	9/11, allée des Pierres Mayettes	IDF	3 407
Asnières-sur-Seine	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF	1 976
Roissy-en-France	95700	ZI Paris Nord II – Parc des Reflets – Bât. E 165, avenue du Bois de la Pie	IDF	1 530
Total bureaux				**83 106**
Marseille	13002	101/105, boulevard de Paris et rue Melchior Guinot	PR	490
Plérin	22190	Rue du Pont	PR	4 437
Nantes	44000	Place Graslin – 1, rue Gresset	PR	287
Lille	59000	7, rue Nationale	PR	377
Salinas (Espagne - Navarra)	31191	Parque Commercial Galaria – La Morea	Espagne	4 108
Madrid (Espagne)	28521	Rivas Futuras Retail Park	Espagne	11 663
Alicante (Espagne)	03015	Vistahermosa Retail Park	Espagne	10 662
Total locaux commerciaux				**32 024**
Balma	31130	ZI de Vidailhan – 10, rue des Frères Peugeot	PR	816
Mions	69780	ZA de la Pesselière – 7, rue de Vaucanson – Bât. C	PR	7 750
Total locaux d'activité				**8 566**
TOTAL GÉNÉRAL				**123 696**

(1) IDF : Île-de-France (hors Paris) / PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
2004	1 690 271	28 127	1 718 399	1 718 399
2005	2 034 761	-	2 034 761	2 034 761
2006	3 407 492	30 269	3 437 761	3 439 761
2019	15 012 118	2 257	15 014 375	15 017 903
2019	15 079 598	259 746	15 339 344	15 079 598
1996	1 600 715	865 420	2 466 135	2 466 135
1996	1 166 235	202 976	1 369 211	1 369 211
2006	3 800 000	1 135 701	4 935 701	4 935 701
2014	7 362 351	771 412	8 133 763	8 121 462
2010	10 010 000	27 041	10 037 041	10 010 000
1996	1 628 332	673 138	2 301 471	2 301 471
	175 999 450	**8 516 196**	**184 515 646**	**184 511 275**
2013	1 800 000	-	1 800 000	1 800 000
2014	5 508 000	-	5 508 000	5 508 000
1996	472 592	-	472 592	472 592
1996	363 395	12 446	375 841	375 841
2018	11 673 073	-	11 673 073	11 673 073
2023	23 596 820	-	23 596 820	23 596 820
2023	17 531 491	-	17 531 491	17 531 491
	60 945 370	**12 446**	**60 957 816**	**60 957 816**
1996	228 674	8 735	237 408	237 408
2005	5 663 852	211 385	5 875 237	5 949 343
	5 892 526	**220 120**	**6 112 646**	**6 186 751**
	242 837 346	**8 748 762**	**251 586 108**	**251 655 843**

État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	1 654 976	1 737 398	Emprunt	31 000 000	29 000 000
Charges locatives	2 108 429	1 515 477	Intérêts courus sur emprunt	297 303	326 246
			Dépôts reçus	3 864 125	3 621 971
Locataires et comptes rattachés	**3 763 405**	**3 252 875**	**Dettes financières**	**35 161 427**	**32 948 217**
Créances fiscales	1 718 266	1 254 364	Locataires créditeurs	950 165	785 468
Fournisseurs débiteurs	1 131 286	2 310 190	Provisions charges locatives	9 606 121	9 063 953
Syndics	14 795 458	12 303 647	Fournisseurs	5 232 523	3 269 353
Autres débiteurs	4 016 016	1 818 374	Dettes fiscales	792 204	810 802
Autres créances	**21 661 026**	**17 686 575**	**Dettes d'exploitation**	**16 581 014**	**13 929 576**
Provisions pour locataires douteux	-1 545 659	-1 350 579	Autres dettes d'exploitation	5 091 329	3 633 138
			Associés	4 851 989	6 756 501
Provisions pour dépréciation des créances	**-1 545 659**	**-1 350 579**	**Dettes diverses**	**9 943 318**	**10 389 640**
TOTAL GÉNÉRAL	**23 878 771**	**19 588 871**	**TOTAL GÉNÉRAL**	**61 685 759**	**57 267 433**

État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	92 700	50 200	18 620	1 380	122 900
Risques et charges	200 000	221 484	200 000	0	221 484
Créances douteuses	1 350 579	360 242	165 161	0	1 545 659
TOTAL	**1 643 279**	**631 926**	**383 781**	**1 380**	**1 890 043**

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2024	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2024
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24	
92 700	0	50 200	0	20 000	122 900
	50 200		20 000		

	MONTANT PROVISION 01/01/2024	DURÉE	MONTANT PROVISION 31/12/2024
Dépenses prévisionnelles sur N+1	20 000	5	105 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2	8 700	4	3 900
Dépenses prévisionnelles sur N+3	0	3	0
Dépenses prévisionnelles sur N+4	52 000	2	0
Dépenses prévisionnelles sur N+5	12 000	1	14 000
TOTAL	**92 700**		**122 900**

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	338 369	195 434
Travaux – Remise en état	231 373	713 633
Charges non récupérables	1 437 919	1 005 211
Dotations pour créances douteuses	360 242	187 114
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	**2 367 902**	**2 101 392**

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	1 809 330	1 876 905
Charges immobilières refacturables	2 988 169	3 131 899
Autres charges refacturables	71 624	57 058
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	**4 869 124**	**5 065 862**

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	25 283	22 476
Honoraires Notaires	0	6 227
Honoraires Dépositaire	18 671	12 000
Frais d'acquisition des immeubles	-9 120	803 392
Frais de cession des immeubles	80 000	12 900
Autres frais	211 374	112 414
Contribution économique territoriale	47 534	59 263
Impôt sur les revenus étrangers	648 346	157 897
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	**1 022 087**	**1 186 569**

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	24 000	24 000
Charges diverses	4	76
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**24 004**	**24 076**

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commissions gestion immobilière	1 692 408	1 641 606
Commissions gestion administrative		
Commissions sur arbitrages	50 000	5 375
Commissions de souscription	93 254	5 069 036
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**1 835 662**	**6 716 018**

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	**31 000 000**	-	-	**31 000 000**
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	31 000 000	-	-	31 000 000
TOTAL	**31 000 000**	-	-	**31 000 000**

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Emprunts immobiliers	31 000 000	29 000 000
Autres emprunts	-	-
TOTAL	**31 000 000**	**29 000 000**

Financement 2024 (en €)

AU 31/12/2024, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIT :	
Montant de la dette totale	40 000 000
Montant tiré au 31/12/2024	31 000 000
Intérêts sur tirage	291 970
Commissions de non-utilisation	50 925
Étalement du CAP	149 240
Intérêts Swap	-
Facilité de caisse	-
Ratio LTV < 25 %	Respecté
Ratio ICR > 300 %	Respecté

Engagements hors bilan 2024 (en €)

	31/12/2024	31/12/2023
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée	9 000 000	11 000 000
CAP	1 343 799	2 354 363
Garanties données		
Promesse d'affectation hypothécaire	46 575 000	40 400 000
Aval, caution		
Cautions reçues des locataires	1 310 960	1 589 561

3 – LES AUTRES INFORMATIONS

L'ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	12,13	88,57 %	11,77	83,53 %	10,89	85,59 %	10,91	65,16 %	11,31	87,60 %
Produits financiers avant P.L.	0,75	5,49 %	0,92	6,54 %	0,51	4,01 %	1,77	10,58 %	1,46	11,33 %
Produits divers	0,81	5,94 %	1,40	9,97 %	1,32	10,35 %	4,07	24,28 %	0,14	1,07 %
Total	**13,69**	**100,00 %**	**14,09**	**100,00 %**	**12,72**	**100,00 %**	**16,75**	**100,00 %**	**12,91**	**100,00 %**
Charges										
Commissions de gestion	1,93	14,09 %	2,49	17,70 %	2,26	17,74 %	4,63	27,64 %	1,18	9,11 %
Autres frais de gestion	0,69	5,05 %	1,22	8,65 %	0,69	5,41 %	1,00	5,99 %	0,99	7,64 %
Entretien du patrimoine	0,16	1,13 %	0,48	3,37 %	0,27	2,12 %	0,53	3,14 %	0,15	1,15 %
Charges locatives non récupérables	0,60	4,37 %	0,52	3,71 %	0,83	6,56 %	0,83	4,94 %	1,14	8,81 %
Sous-total charges externes	**3,38**	**24,64 %**	**4,71**	**33,42 %**	**4,05**	**31,83 %**	**6,99**	**41,71 %**	**3,46**	**26,71 %**
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,25	1,81 %	0,28	1,99 %	0,31	2,41 %	-1,20	-7,16 %	-0,11	-0,84 %
Autres	0,54	3,93 %	0,14	1,02 %	0,15	1,16 %	0,07	0,40 %	0,27	2,07 %
Sous-total charges internes	**0,79**	**5,74 %**	**0,43**	**3,02 %**	**0,46**	**3,58 %**	**-1,13**	**-6,77 %**	**0,16**	**1,23 %**
Total des charges	**4,17**	**30,38 %**	**5,14**	**36,44 %**	**4,51**	**35,41 %**	**5,86**	**34,94 %**	**3,62**	**27,94 %**
RÉSULTAT COURANT	**9,52**	**69,56 %**	**8,96**	**63,62 %**	**8,21**	**64,57 %**	**10,89**	**65,04 %**	**9,29**	**71,96 %**
Variation du report à nouveau	0,52	3,81 %	-0,04	-0,26 %	-0,79	-6,19 %	0,99	5,93 %	0,29	2,27 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,00	65,75 %	9,00	63,88 %	9,00	70,76 %	9,90	59,11 %	9,00	69,72 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,00	65,75 %	9,00	63,88 %	9,00	70,75 %	9,69	57,85 %	8,89	68,87 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et article 16 de la directive 2011/61/UE.

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.
Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5 % de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunération compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative, le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population identifiée[1], dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition au prorata temporis.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW, est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €.

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2024 à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 6 454 900 € ;
- autres personnels identifiés : 1 730 000 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

Effet de levier

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- **la méthode dite « brute » :** l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;
- **la méthode dite de « l'engagement » :** l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	131 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	125 %

Experts immobiliers

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- Expert en évaluation
  CUSHMAN & WAKEFIELD
  Responsabilité à hauteur de 1,5 M€ maximum

INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Dénomination du produit : SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE

Identifiant d'entité juridique : 969500E8V6KI4WN88022

☐ Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___ %

- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social :** ___ %

☒ Non

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales** (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de **58 %** d'investissements durables

- ☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, **mais n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue.**
  Les actifs soumis au décret tertiaire sous le contrôle opérationnel d'AEW ont fait l'objet d'un audit énergétique destiné à produire un plan d'action énergétique, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économies d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement.
- **Réduction des risques environnementaux, notamment amiante et pollution des sols.**
  Il est visé à ce que 100 % des nouvelles acquisitions fassent l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action sont définis. Durant l'année 2024, la SCPI n'a pas réalisé de nouvelle acquisition.
- **Amélioration de la performance ESG globale en exploitation.**
  - **Amélioration 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in progress ».**
    Des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2023.
    La note moyenne de la poche « Best in progress » a augmenté durant l'année 2024. En effet, la mise en place des plans d'action et l'évolution des valeurs d'expertises ont fait augmenter la note moyenne initiale de 10,2 points.
  - **Maintien a minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**
    La note moyenne de la poche « Best in class » a diminué durant l'année 2024 En effet, l'actualisation des valeurs d'expertises a fait baisser la note moyenne initiale de 0,58 point.

- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage).**
  100 % des actifs du portefeuille ont fait l'objet d'un audit ESG et d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour tous les actifs.

Les caractéristiques environnementales promues par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement « Taxonomie » suivants :
- atténuation du changement climatique ;
- prévention et réduction de la pollution.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2022	UNITÉ	VALEUR 2023	UNITÉ	VALEUR 2024	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec audit énergétique[1]	0	%	41	%	71	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec audit énergétique et plan d'action énergétique[1]	0	%	41	%	71	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques[1]	0	%	0	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1[2]	100	%	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini[2]	100	%	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	85,33	%	94	%	98	%
	Notation ESG du portefeuille			NA		51/100	Note/100

(1) Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 62 % des actifs de la SCPI en valeur.
(2) Périmètre couvert : acquisition de l'année 2024.

… Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Les objectifs d'investissement durable que le produit financier entendait partiellement réaliser étaient :
- actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes permettant de réduire les consommations d'eau : 10 % de la totalité des investissements ;
- actifs alignés avec l'Accord de Paris, via la trajectoire de décarbonation CRREM[3] : 10 % de la totalité des investissements.

Au 31 décembre 2024, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à 58 % de la totalité des investissements :
- actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes : 19 % de la totalité des investissements ;
- actifs alignés avec l'Accord de Paris, via la trajectoire de décarbonation CRREM : 38 % de la totalité des investissements ;
- actifs alignés à la taxonomie : 1 % de la totalité des investissements.

Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à réduire la consommation d'eau et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Les bâtiments alignés avec l'Accord de Paris contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Ces investissements durables contribuent aux objectifs suivants énoncés à l'article 9 du règlement « Taxonomie » :
- atténuation du changement climatique ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Afin de s'assurer que les investissements durables réalisés par le fonds ne causent pas de préjudice important (principe DNSH), la SCPI applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels des Principales Incidences Négatives retenus par AEW (cf. tableaux 1 et 2 de l'annexe I des RTS). AEW a défini des seuils pour chacun de ces indicateurs PAI dans son annexe « Critères d'examen techniques applicables », disponible sur demande.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?
Ces indicateurs sont inclus dans la grille ESG d'AEW, et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

(3) Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) fournit au secteur de l'immobilier des voies de décarbonisation transparentes, fondées sur des données scientifiques et conformes aux objectifs climatiques de Paris, qui consistent à limiter l'augmentation de la température mondiale à 1,5 °C.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Tous les investissements ont été réalisés en Europe, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté les réglementations européennes, y compris toutes les réglementations relatives aux droits de l'Homme, à l'environnement, à la santé, à la sécurité, au travail, à la fiscalité, aux incitations financières, aux questions sociales, etc.

Les principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la Société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats de « Property Management ».

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Durant l'année 2024, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'action permettant de les réduire ;
- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action énergétiques et ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

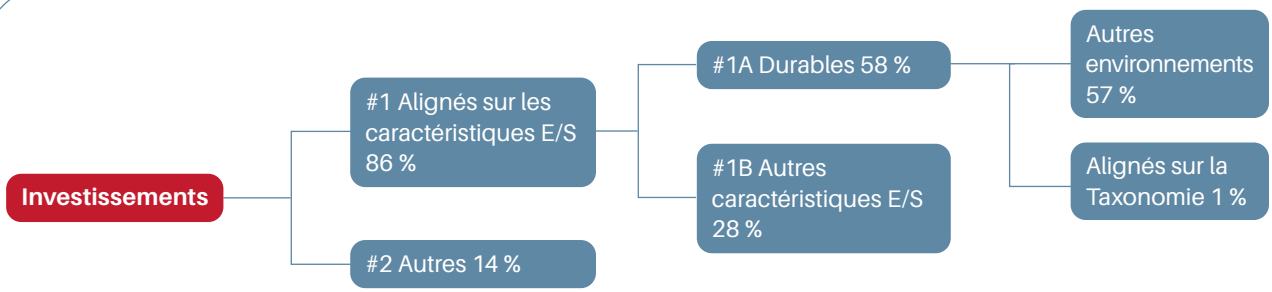
Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Rivas Futura	Commerce	8,94 %	Espagne
Vistahermosa	Commerce	6,74 %	Espagne
Hamburg, Frankenstraße 18-20 (Frankenquai)	Bureau	4,95 %	Allemagne
Köln, Erna-Scheffler-Straße 1 (KölnCubus)	Bureau	4,24 %	Allemagne
Massy – Le Gaïa	Bureau	4,16 %	France
Lyon – Le Bonnel	Bureau	3,55 %	France
Bordeaux – Plaza 1	Bureau	3,45 %	France
Pamplona, P.C. Galaria – La Morea	Commerce	3,42 %	Espagne
Köln, Mevissenstraße 1-3 (Grand SLAM)	Bureau	3,34 %	Allemagne
Courbevoie La Défense – Tour Prisma	Bureau	3,22 %	France
Marseille – La Canebière	Bureau	3,21 %	France
Nantes – Atlantica	Bureau	3,15 %	France
Massy – Hélios	Bureau	3,06 %	France
Suresnes – Gambetta	Bureau	2,03 %	France
Plérin – Pont à l'Anglais	Commerce	1,98 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Sur la période 2024, la SCPI a réalisé 87 % d'investissements durables.

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S** (**catégorie #1**) est de **86 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.
La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **58 %**
  - actifs équipés d'équipements hydro-économes : **19 %** ;
  - actifs alignés avec l'Accord de Paris : **38 %** ;
  - actifs alignés avec la taxonomie, objectif limitation : **1 %** ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **28 %**.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

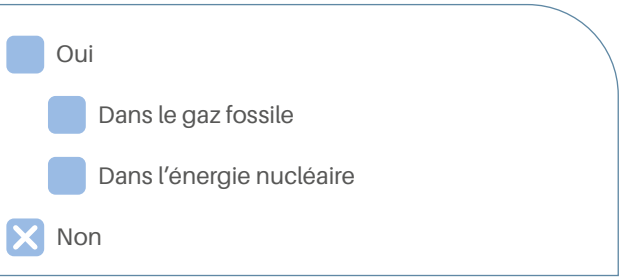
Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- actifs immobiliers en Europe : bureau, logistique, commerce et parking.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La part d'investissements durables alignés sur la taxonomie européenne est de 1 %.

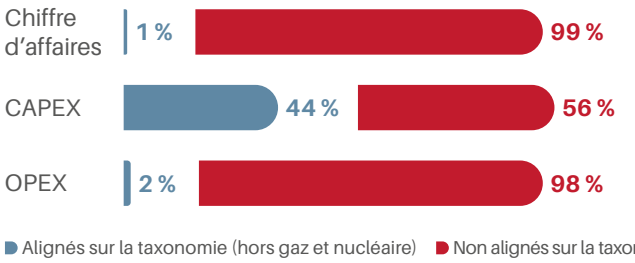
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE[1] ?



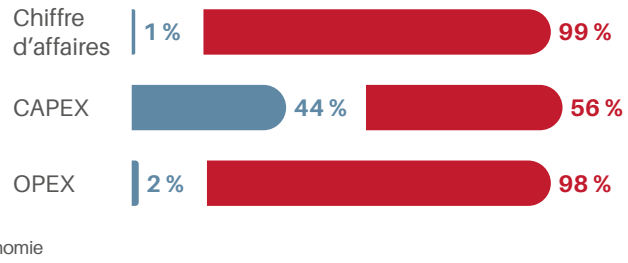
(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent pas de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines[1] sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxonomie, **obligations souveraines incluses**[1]



Alignement des investissements sur la taxonomie, **hors obligations souveraines incluses**[1]



Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire) Non alignés sur la taxonomie

Ce graphique représente 100 % des investissements.
(1) Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage a augmenté de 1 point. Au 31 décembre 2024, deux actifs étaient issus du top 15 % des bâtiments les plus performants énergétiquement et avaient un niveau d'exposition à un ou plusieurs aléas climatiques faibles.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie européenne est de **57 %**.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.
Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- mise en place de systèmes de suivi des consommations énergétiques ;
- réalisation d'une cartographie ESG des actifs du fonds ;
- réalisation des évaluations des risques climatiques et audits de résilience ;
- l'acquisition, réalisations d'audits techniques, environnementaux, énergétiques et d'audits ESG ;
- définition le cas échéant de plans d'action énergétiques et ESG ;
- en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

Tableau 1 – Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Acteur des marchés financiers : SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE – LEI : 969500E8V6KI4WN88022

Résumé

LA SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE.
La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1er janvier au 31 décembre 2024.

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- l'efficacité énergétique ;
- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.
Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES 2024	INCIDENCES 2023	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	15 %	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	82 %(1)	85,6 %	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficients est très exigeant, ce qui explique le faible taux	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétique. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m², un objectif d'économies d'énergie de 40 % à 2030 est fixé.

(1) Taux de couverture réel : 76 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

- part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg

Politiques d'engagement

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg

Références aux normes internationales

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg

Comparaison historique

Non applicable.

Tableau 2 – Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS							
INCIDENCE NÉGATIVE SUR LA DURABILITÉ	**INCIDENCE NÉGATIVE SUR DES FACTEURS DE DURABILITÉ (QUALITATIVE OU QUANTITATIVE)**	**ÉLÉMENT DE MESURE**	**INCIDENCES 2024**	**INCIDENCES 2023**	**INCIDENCES 2022**	**EXPLICATION**	**MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE**
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers		Non retenu			
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers					
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers					
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers					
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh/m²		Non retenu			
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets		Non retenu			
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes		Non retenu			
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	90 %	88 %	86 %		

4 – ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI AEW OPPORTUNITÉS EUROPE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôle permanent, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

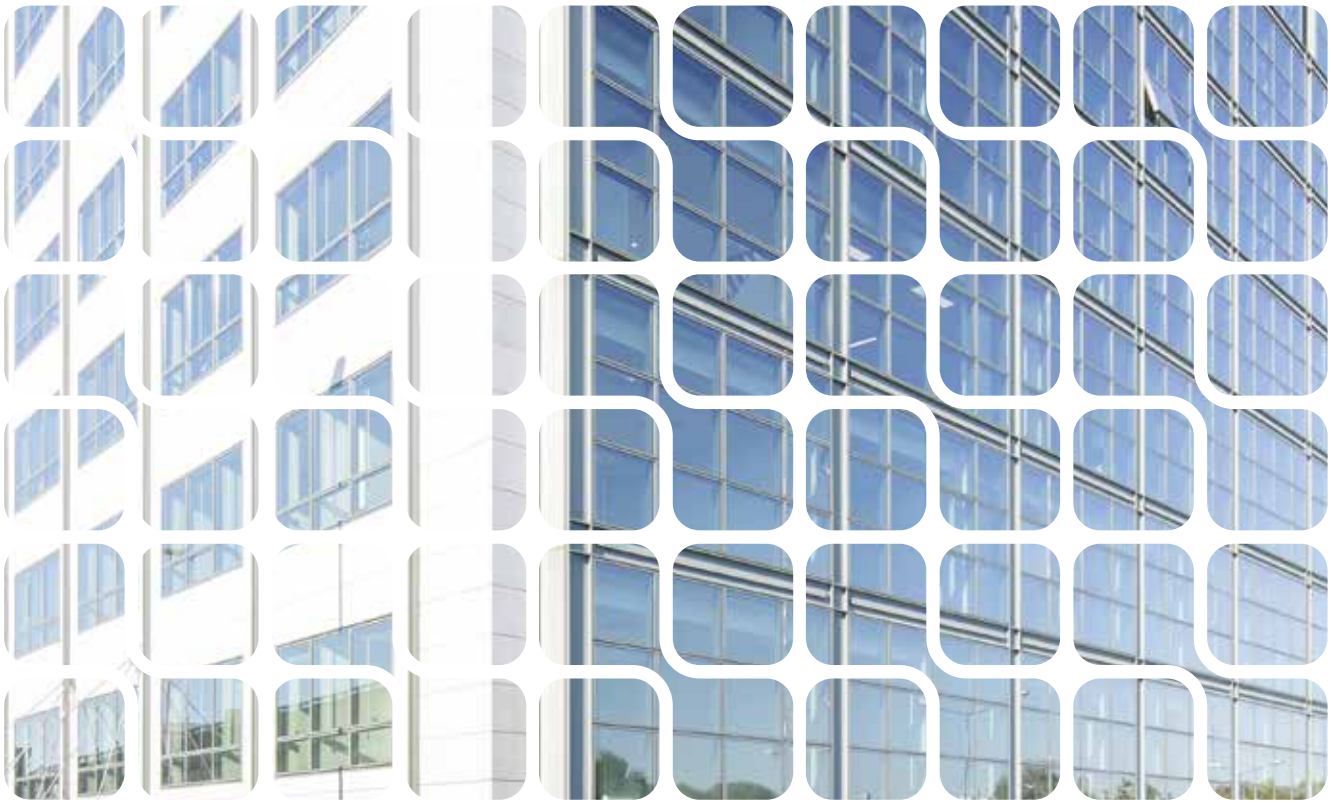
Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité ;
- séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- optimisation de la sécurité des opérations ;
- couverture globale des procédures opérationnelles ;
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI, qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.



5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE (anciennement FRUCTIRÉGIONS EUROPE) clos le 31 décembre 2024.

Durant l'exercice 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 14 mars et 26 novembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI et le marché des parts (collecte, retraits, prix de la part).
Le 14 mars 2025, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2024 et de résolutions ordinaires et extraordinaires (notamment mécanisme de liquidité et harmonisation des statuts avec les évolutions réglementaires) pour la présente Assemblée Générale.
La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a connu une baisse des investissements de 30 % par rapport à 2023, dans le sillage des resserrements monétaires effectués par les banques centrales mi-2022. Cette situation a particulièrement affecté les bureaux en Île-de-France et les fonds immobiliers non cotés ont dû ajuster la valeur de leurs actifs, ce qui a impacté leurs performances.
En fin d'année, certains secteurs comme la logistique, le commerce ou la santé, montrent des signaux d'une reprise d'activité et d'une amélioration des valeurs.

Lorsque nous écrivons ces lignes en avril 2025, la dynamique positive observée en début d'année en Europe (l'activité de la zone euro a été un peu meilleure que prévue, stimulée notamment par la rupture allemande de rigueur budgétaire et la performance des actions européennes par rapport à celle des actions américaines est à son plus haut niveau), aura été de courte durée du fait de tensions économiques et géopolitiques qui se multiplient.

Collecte de capitaux

Dans un marché des SCPI toujours anxiogène, la collecte nette de l'année est nulle. Les souscriptions de parts de nouveaux associés (très faibles pour 0,9 M€) ont été entièrement compensées par des retraits.
Au 31 décembre, les parts en attente de retrait s'élèvent à 3,7 % de la capitalisation de notre SCPI (à comparer à 2,7 % pour l'ensemble des SCPI), ce qui représente de l'ordre de 10 M€ de souscriptions.
Soulignons que ces mouvements de retraits de parts relèvent bien souvent de logiques patrimoniales ou financières et ne traduisent pas une remise en cause de la stratégie ou de la qualité de gestion de notre SCPI.

À cette même date, le prix de souscription en vigueur (175 €) est inférieur de -6 % à la valeur de reconstitution par part et demeure dans la fourchette réglementaire (il doit évoluer dans une fourchette de + ou -10 % par rapport à cette valeur).
Un ajustement du prix de souscription a été opéré en avril 2024 afin d'offrir un prix juste et cohérent avec l'évolution des marchés immobiliers et tenter de relancer la collecte.

Rappelons que votre Conseil de surveillance a accepté plusieurs demandes de la Société de gestion afin de relancer la collecte de notre SCPI (passage en capital variable, augmentation des frais de souscription et enfin le changement de nom de notre Société) ; malheureusement nous n'avons pas de relance de la collecte.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation de capital s'établit à 93 254 € sur l'exercice 2024, dont une très large partie sert à commissionner les réseaux de distribution.

Arbitrages et investissements

La Société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'un actif ne présentant pas de perspectives d'amélioration, pour un montant global de 2 M€, générant une moins-value nette de 0,1 M€ mais des perspectives d'économies de charges à court terme. Un plan d'arbitrages potentiels a été présenté au Conseil, et nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.
Nous prenons également acte de la distribution éventuelle de plus-values proposée dans les résolutions. Au regard de la réserve de plus-values négative au 31 décembre 2024 (-239 k€), il faudra donc céder d'autres actifs en plus-value.

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice, la quasi-absence de collecte et les conditions de marché n'ayant pas permis d'identifier des opportunités relutives, y compris par recours à l'endettement. À la clôture de l'exercice, notre SCPI est en surinvestissement de 30 M€, soit 11 % de la capitalisation.

Rappelons que, en contrepartie, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire souscrit pour un montant total de 31 M€. La Société de gestion étant autorisée à recourir à l'emprunt dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit 64 M€ pour l'exercice 2024.

Avec un ratio d'endettement limité à 11,2 %, notre SCPI bénéficie d'une structure financière saine. Une augmentation de l'endettement pourrait être envisagée uniquement en cas de différentiel de levier favorable entre les capitaux empruntés et les actifs ciblés.

Valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 268 M€, en baisse de 3 % (en excluant la vente de l'exercice) par rapport à 2023, dans un contexte économique marqué par des conditions de marché toujours peu favorables.

Le prix de souscription en vigueur (175 €) demeure dans la fourchette réglementaire de plus ou moins 10 % autour de la valeur de reconstitution. Il se situe 6 % au-dessus de cette dernière, en cohérence avec la volonté de relancer la collecte.

Notre SCPI bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable »), qui implique la mise en œuvre d'audits et de plans d'action qui génèrent des investissements pour la SCPI.
Néanmoins, cette démarche vise à préserver la valeur du patrimoine sur le long terme, en limitant l'exposition aux actifs susceptibles de perdre en attractivité ou en valeur du fait de leur inadéquation avec les normes environnementales, en répondant aux attentes des distributeurs et en renforçant l'attractivité globale de la SCPI dans un marché toujours plus sélectif.

Enfin, rappelons que la stratégie d'investissement de notre SCPI cible désormais de manière diversifiée, tout type d'actif immobilier. Notre patrimoine est encore majoritairement investi en bureaux (68 %), mais nous visons à horizon 3 ans au moins 3 classes d'actifs pesant chacune moins de 50 % de sa valeur totale.

Gestion immobilière

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre Société.
La Société de gestion nous a, ainsi, fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.
Dans le prolongement des tendances observées en 2023, l'année 2024 s'inscrit dans une phase de léger repli des indicateurs d'occupation, dans un marché locatif toujours contrasté.

L'activité locative est toutefois restée très active, avec près de 10 % des surfaces qui ont fait l'objet de négociations. Le différentiel négatif entre libérations et locations d'environ 600 m² est en notre défaveur. En conséquence, le taux moyen d'occupation physique est passé de 89,34 % en 2023 à 89,13 %.
En moyenne annuelle, nous constatons également une diminution du taux d'occupation financier qui s'est établi à 89,88 % (versus 90,37 % en 2023). Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces sujets et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion ; nous avons demandé à la Société de gestion de tout faire pour augmenter notre taux d'occupation financier.

Au cours de l'exercice 2024, 231 k€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 714 k€ en 2023.
Par ailleurs, des gros travaux ont été portés en immobilisations, et donc sans impact sur le résultat. Les principaux représentent un montant de 1,9 M€.

Résultat et distribution

Les comptes sociaux d'AEW OPPORTUNITÉS EUROPE qui vous sont présentés, après vérification et audit du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre Conseil de surveillance.

Le résultat de notre SCPI s'élève à 14,5 M€, soit une baisse de -1,3 M€ par rapport à 2023. Si les revenus locatifs sont relativement stables, traduisant une certaine résilience dans un environnement compliqué, l'exercice n'a pas bénéficié comme en 2023 d'une reprise sur provision pour gros entretien de 1,7 M€, et donc d'un impact positif de ce montant sur le résultat.

La distribution arrêtée à 9,00 € par part peut être mise en perspective avec un résultat corrigé de 9,30 € par part (calculé sur un nombre de parts annuel en jouissance).
Après affectation du résultat soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, le report à nouveau s'établira à 4,84 € par part, soit un niveau très confortable de plus de six mois de distribution au rythme actuel.

Le taux de distribution ressort à 4,48 % en 2024, contre 4,30 % en 2023. Cette évolution reflète la prise en compte, dans le calcul du taux, du prix de souscription révisé à 210 € à compter du 1er septembre 2023. Ce taux est présenté avant imposition à la source des revenus perçus sur les actifs situés en Espagne et en Allemagne.
En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution 2025 devrait être stable.

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a atteint 1 692 408 € HT, soit 8,7 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

Conseil de surveillance

Suite à une évolution du Code monétaire et financier induite par une ordonnance publiée en mars 2025, le nombre maximum de membres de Conseil de surveillance serait désormais limité à 12 (contre 15 actuellement dans notre SCPI).
Cette nouvelle disposition fait d'ailleurs l'objet d'une résolution en Assemblée Générale Extraordinaire (résolution n° 21) afin d'adapter nos statuts.

Il convient de relever que parmi les 4 membres du Conseil de surveillance dont le mandat arrive à échéance, 3 ont choisi de se représenter : M. Serge BLANC, M. Gilles DEVALS et M. Patrick SCHARTZ.
La Société de gestion a par ailleurs enregistré les candidatures de 2 autres associés.
Nous vous précisons qu'un seul poste sera à pourvoir (sous réserve de l'adoption de la résolution 21).

Par ailleurs dans le cadre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, nous vous proposons de porter de 50 à 75 le nombre de parts en pleine propriété que doit détenir un associé pour faire acte de candidature au Conseil de surveillance.

Assemblée Générale Extraordinaire

Évolutions réglementaires

Il nous est demandé d'acter dans nos statuts différentes évolutions réglementaires issues d'ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

Elles se traduisent par des modifications statutaires :

- de l'article 2 relatif à l'objet social : en autorisant à titre accessoire notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite, ainsi que la détention d'actions/parts de sociétés de capitaux à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI.
  Ces compléments d'investissements ne sont que des possibilités offertes et non des obligations, et elles n'impliquent pas un changement de la politique d'investissement de la SCPI ;
- de l'article 26 relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance : purement technique, la modification concerne les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, calculées par la Société de gestion, qui ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Pour notre SCPI cela n'a aucune réelle incidence ;
- des articles 32, 34 et 35 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires : en stipulant que les participations minimums (quorums) de 25 % pour les Assemblées Générales Ordinaires et de 50 % pour les Extraordinaires ne seront plus nécessaires. Cela nous permettra à l'avenir d'éviter des éventuelles nouvelles convocations d'Assemblées Générales, qui sont génératrices de frais supplémentaires pour notre SCPI et qui, en règle générale, ne modifient pas sensiblement la participation ;
- des articles 14 et 15, pour ramener la valeur nominale de la part de 153 € à 100 €, afin de permettre techniquement de pouvoir ajuster le prix de la part à la baisse si le marché immobilier venait encore à se tasser.
  Il s'agit d'une précaution et non d'une prévision, qui ne modifie absolument pas la valeur de notre patrimoine ;
- de l'article 22 relatif au Conseil de surveillance, en actant que ce dernier comprendra de 3 à 12 membres, et non plus de 7 à 15. La durée du mandat reste fixée à 3 ans.

Mise en place et dotation d'un fonds de remboursement des demandes de retrait

La Société de gestion nous propose de mettre en place et de doter un fonds de remboursement qui permettrait de satisfaire certaines demandes de retrait de parts.
Ce mécanisme, qui vise en priorité les associés qui souhaitent vendre leurs parts pour un besoin impérieux, est ainsi volontairement limité à 137 parts par opération, soit environ 19 500 €, et par associé.

Ce fonds, limité à 2 M€, sera alimenté avec des fonds disponibles provenant des cessions d'actifs, ce qui de facto limitera d'autant leur réinvestissement dans des actifs immobiliers.

Lors de sa réunion, le Conseil de surveillance s'est interrogé sur l'intérêt de la mise en place d'un fonds de remboursement pour notre Société, tout en étant conscient de l'impérieuse nécessité pour certains associés de vendre leurs parts (décès, divorce, dettes).

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, les quorums minimums étant toujours applicables, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Jean-Philippe RICHON

6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
de la Société Civile de Placement Immobilier
AEW OPPORTUNITÉS EUROPE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier AEW OPPORTUNITÉS EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les paragraphes « valeur vénale des immeubles locatifs et valorisation des titres de participations détenues » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 27 mai 2025
Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.
Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la Société de gestion AEW

L'article 21 des statuts de votre Société fixe la rémunération de la Société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la Société de gestion reçoit :

- pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription représentant 10 % hors taxe du prix de souscription, prime d'émission incluse.
  Au titre de l'exercice 2024, cette commission s'élève à 93 254 € ;
- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission représentant 8,70 % hors taxe du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.
  Au titre de l'exercice 2024, cette commission s'élève à 1 692 411 € ;
- pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,50 % hors taxe du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
  Au titre de l'exercice 2024, cette commission s'élève à 50 000 €.

Paris La Défense, le 27 mai 2025
Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2024.

2 Affectation du résultat et distribution des bénéfices.

3 Prélèvement sur la prime d'émission afin de permettre le maintien du report à nouveau.

4 Prélèvement sur la prime d'émission afin d'apurer le compte des plus ou moins-values de cession

5 Distribution au titre des plus-values immobilières

6 Lecture du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et approbation desdites conventions.

7 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2024.

8 Quitus à la Société de gestion.

9 Nomination de membres du Conseil de surveillance.

10 Renouvellement du mandat de DELOITTE & ASSOCIÉS en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

11 Délégation à la Société de gestion de la dotation effective du fonds de remboursement.

12 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

13 Création d'un fonds de remboursement.

14 Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 53 € par part en circulation.

15 Modalités de réalisation de la réduction de capital et constatation de la réalisation définitive de la réduction de capital.

16 Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

17 Mise à jour corrélative de l'article 19 des statuts.

18 Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de la modification de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélative de la note d'information.

19 Mise en conformité de l'article 26 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

20 Modification de l'article 22 des statuts en vue de relever le minimum de parts requis pour être candidat aux élections de membres du Conseil de surveillance.

21 Mise en conformité de l'article 22 des statuts avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.

22 Mise en conformité des articles 34 et 35 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.

23 Mise à jour corrélative de l'article 32 des statuts.

LES RÉSOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve tels qu'ils lui sont présentés les comptes annuels de l'exercice 2024.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 14 520 536,49 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 7 103 924,13 €, et de l'affectation de la prime d'émission de 0 € conformément à l'article 8 des statuts, forme un résultat distribuable de 21 624 460,62 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 14 053 478,25 € ;
- au report à nouveau, une somme de 7 570 982,37 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 9,00 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2025, d'un montant de 4,84 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2024.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion, à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, d'un montant de 238 850,98 €, et ce afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2024 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

Prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 0 €, soit 0 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles », conformément à la 5e résolution de la précédente Assemblée Générale.
Sous réserve de l'adoption de la résolution précédente, **autorise** la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin de chaque trimestre civil de l'exercice en cours.
Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Conformément à l'article 41 des statuts de la SCPI, il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

La distribution le cas échéant de ces sommes sera effectuée, pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. Elle en approuve les conclusions et les conventions qui y sont mentionnées.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2024 à la somme de 239 127 219 €.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 1(*)), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, le candidat(*) suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Serge BLANC (R)			
M. Gilles DEVALS (R)			
M. Patrick SCHARTZ (R)			
JPM MANAGEMENT, représentée par M. Jean-Pierre MARCHENAY (C)			
OSOLEIL, représentée par M. Aurélien ROL (C)			

(R) : Candidat en renouvellement
(C) : Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

(*) Sous réserve (i) de l'adoption de la 21e résolution ayant notamment pour objet de modifier le nombre maximum des membres du Conseil conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 et (ii) du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024. À défaut, 4 postes seront à pourvoir et les 4 candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix seront élus au Conseil de surveillance.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de DELOITTE & ASSOCIÉS sis Tour Majunga – 6, place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense cedex, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2030.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, et sous réserve de l'adoption de la 13e résolution, décide de :

1) autoriser la Société de gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de 2 000 000 €, en une ou plusieurs fois par prélèvement sur les produits des cessions d'éléments du patrimoine immobilier locatif à compter du 1er janvier 2025 jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
2) déterminer les critères et modalités d'accès au fonds de remboursement comme suit :
   - les associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre des retraits depuis plus de 9 mois pourront bénéficier du remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur ledit fonds de remboursement ;
   - la demande de remboursement formulée par un associé ne pourra excéder 137 parts. Dans le cas où un associé présenterait une demande de remboursement supérieure à 137 parts, le remboursement effectif sera limité à 137 parts. En tout état de cause, le total des remboursements accordés ne pourra excéder le montant maximum de dotation du fonds ;
   - conformément aux dispositions de l'article 422-230 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers le prix auquel s'effectuera le remboursement des parts sera égal à valeur de réalisation diminuée de 10 % ;
   - chaque associé ne pourra bénéficier que d'un seul remboursement sur la durée du fonds ;
   - la Société de gestion adressera, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, un courrier recommandé aux associés remplissant les conditions susmentionnées. Ce courrier précisera notamment :
     i. que l'associé peut obtenir, sur demande expresse, le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, en transmettant un formulaire communiqué par la Société de gestion ;
     ii. que l'associé souhaitant obtenir le remboursement de ses parts dispose d'un délai d'un mois à compter de l'envoi du courrier par la Société de gestion pour faire connaître son intention de bénéficier du remboursement de ses parts ;
     iii. qu'en cas de demande de remboursement formulée par l'associé, le remboursement sera exécuté sur le fonds, le mois suivant la réception de la demande par la Société de gestion, dans l'ordre chronologique d'inscription sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds ;
     iv. qu'en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier, dans un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce courrier, l'associé ne pourra plus prétendre au bénéfice du fonds de remboursement et sera réputé maintenir sa demande de retrait inscrite au registre, conformément aux dispositions de l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
     v. que dans l'hypothèse où le nombre de parts en attente, d'un associé, sur le registre des retraits excéderait 137 parts, et que sa demande de retrait ne pourrait être que partiellement exécuté à partir du fonds de remboursement, les parts non remboursées conserveront leur rang dans le registre des retraits ;
3) déléguer à la Société de gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, conformément aux dispositions de l'article 422-233 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
4) autoriser la Société de gestion à mettre à jour la note d'information de la SCPI afin d'y inclure les critères et modalités d'accès au fonds de remboursement tels que décrits ci-dessus.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de créer un fonds de remboursement, conformément aux dispositions de l'article 9.4° des statuts de la Société et de l'article 422-231 alinéa 1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, et sous réserve de l'adoption de la 15e résolution, décide de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de 53 € pour la ramener de 153 € à 100 €, à compter du 1er juillet 2025.

Compte tenu de la variabilité du capital, l'Assemblée Générale Extraordinaire délègue à la Société de gestion la détermination du nombre de parts sociales en circulation à compter du 1er juillet 2025, et du montant total de la réduction de capital en découlant, dans un délai compatible avec le traitement opérationnel des souscriptions et des retraits qui pourraient prendre effet à cette même date.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, sous réserve de l'adoption de la précédente résolution, décide d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission de la Société.

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de conférer tous pouvoirs à la Société de gestion, lorsqu'elle aura arrêté le montant définitif total de la réduction de capital en application de la précédente résolution, à l'effet de :

(i) constater en conséquence la réalisation définitive de la réduction de capital décidée à la précédente résolution ;
(ii) affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission ;
(iii) modifier l'article 6.2 des statuts comme suit :

« ARTICLE 6 – CAPITAL
(...)
2) CAPITAL
Le capital social est divisé en parts sociales de ~~***153***~~ ***100*** *€ chacune.*
Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.
Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du [•] 2025 de réduire le capital social d'un montant de [•] € par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 153 € à 100 € ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. *»*

en y spécifiant la date d'adoption de la présente résolution en dernière lecture, ainsi que le montant total de la réduction de capital qu'elle aura arrêté ; et

(iv) modifier l'article 8 des statuts comme suit :

« ARTICLE 8 – MODALITÉS DES SOUSCRIPTIONS
(...)
Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de ~~***cent cinquante-trois***~~ ***cent*** *euros (*~~***153 100 €***~~*) majorée d'une prime d'émission, destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.*
(...) »

L'Assemblée Générale Extraordinaire constate que, compte tenu de la modalité de réduction du capital, la répartition du capital social de la Société ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé.

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec les modifications statutaires susmentionnées.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment les articles L. 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société comme suit :

« ARTICLE 2 – OBJET
La Société a pour objet en France et à l'étranger dans les conditions prévues par la note d'information :

- *l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;*
- *l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.*

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.
~~***Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.***~~
La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.
À titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.
~~***Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :***~~

- ~~***à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la société ;***~~
- ~~***à titre accessoire : des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.***~~

~~***Étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définit par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.***~~
La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, à l'exclusion des parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier visés au 3° dudit article, dans les conditions prévues par la note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts).
~~***Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier. Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que les modalités de calcul du respect du ratio mentionné ci-dessus.***~~
~~***La société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins de 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. »***~~

Dix-septième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de mettre à jour l'article 19 des statuts relatif aux pouvoirs de la Société de gestion comme suit :

« ARTICLE 19 – POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
(…)
La Société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :
(…)

- *acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés* ~~*civiles immobilières dans le cadre de*~~ ***conformément à*** *l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant* ***dans la note d'information*** ~~*ci-après*~~*, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;*

(…) »

Les autres dispositions de l'article 19 des statuts demeurent inchangées.

Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et connaissance prise de la note d'information de la SCPI, autorise la Société de gestion, sous la condition suspensive de la publication du décret d'application de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier et de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément à l'article 422-223 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à modifier la stratégie d'investissement de la SCPI comme suit :

« 2. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT
a. Politique d'investissement immobilier
(…)
En vertu de l'article 2 des statuts de la SCPI et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la SCPI peut détenir :

- *à titre principal :*
  - *des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens* ***; ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières***
  - ***des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc.)*** *contrôlées par la Société ;*
- *à titre accessoire :*
  - ***directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;***
  - ***des parts de sociétés civiles immobilières des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc.)*** *non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.*

Étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-15 I 3° du Code monétaire et financier.

Il est précisé ici, en tant que de besoin, que la valeur vénale du patrimoine immobilier, visée ci-avant, s'entend de la dernière valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu directement et indirectement, de la Société connue corrigée, le cas échéant :

(i) par déduction de la dernière valeur d'expertise des immeubles cédés depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence ;

(ii) par ajout de la valeur d'acquisition hors frais et droits des acquisitions réalisées depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence.

La valeur du patrimoine immobilier détenu indirectement est déterminée sur la base de la dernière valeur d'expertise connue des actifs immobiliers ainsi détenus en quote-part de détention par la Société dans chacune des sociétés immobilières concernées.

Le respect des ratios visés ci-avant est contrôlé par la Société de gestion de la SCPI à chaque acquisition portant sur des parts ou actions de sociétés immobilières et trimestriellement au cours de chaque exercice social.

Ces ratios feront l'objet d'une information dans le rapport annuel.

En cas de dépassement de ces ratios au titre de trois trimestres consécutifs, la Société de gestion disposera d'un délai de 12 mois courant à compter de la fin du troisième trimestre consécutif de dépassement des ratios pour mettre en œuvre des actions correctrices permettant de respecter ces ratios. *»*

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 26 des statuts relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance comme suit :

« ARTICLE 26 – POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
Le Conseil de surveillance a pour mission :

- *d'assister la Société de gestion ;*
- *de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;*
- *de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.*
- ***~~en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la Société de gestion.~~***

(…) »

Les autres dispositions de l'article 26 des statuts demeurent inchangées.
L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

Vingtième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de relever de 50 à 75 parts le nombre minimum de parts requis pour être candidat aux élections de membres du Conseil de surveillance, à compter du 1er juillet 2025.

En conséquence, et à compter du 1er juillet 2025, l'article 22 des statuts de la SCPI, est modifié comme suit :

« ARTICLE 22 – CONSEIL DE SURVEILLANCE
(…)
Pour pouvoir valablement faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de surveillance de la SCPI, l'associé doit détenir en pleine propriété au minimum ***~~cinquante (50)~~ soixante-quinze (75)*** *parts de la SCPI et ne pas être âgé de plus de 75 ans au jour de sa nomination ou de son éventuel renouvellement lors de l'Assemblée Générale.*
(…) »

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurent inchangées.

Vingt-et-unième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence l'article 22 des statuts relatif au Conseil de surveillance comme suit :

« ARTICLE 22 – CONSEIL DE SURVEILLANCE
(…)
Le Conseil est composé de ***~~sept membres au moins et de quinze membres au plus~~*** ***trois à douze membres****, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.*
(…) »

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurent inchangées.
L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

Vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence les articles 34 et 35 des statuts relatifs aux Assemblées Générales comme suit :

- Modification de l'article 34 des statuts

« ARTICLE 34 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(…)
~~Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social ; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.~~ L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.
(…) »

Les autres dispositions de l'article 34 des statuts demeurent inchangées.
L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 35 des statuts

« ARTICLE 35 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
(…)
~~L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social, sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.~~
L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.
(…) »

Les autres dispositions de l'article 35 des statuts demeurent inchangées.
L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

Vingt-troisième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de mettre à jour l'article 32 des statuts relatif à la convocation des Assemblées Générales comme suit :

« ARTICLE 32 – CONVOCATION
(…)
Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours ***~~sur première convocation et de six jours sur convocation suivante~~***.
~~Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.~~
(…) »

Les autres dispositions de l'article 32 des statuts demeurent inchangées.
L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

AEW OPPORTUNITÉS EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable
403 028 731 RCS Paris

Siège social

43 avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 24-29 en date du 6 décembre 2024.

Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS Paris

Siège social

43 avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

AGENCEZEBRA.COM – Crédits photos : AEW.