

## AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2.328.510 euros  
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France 75013 Paris  
329 255 046 RCS PARIS

---

### RESOLUTION D'AFFECTATION DU RESULTAT PROPOSEE PAR LE PRESIDENT ET ADOPTEE PAR L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 12 JUIN 2025

---

.....

#### DEUXIEME DECISION

L'Associé unique, constatant que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se traduit par un bénéfice de 13 874 015,68 €, qui augmenté du compte « Report à nouveau » d'un montant de 66 277 098,81 €, constitue un résultat distribuable de 80 151 114,49 €, et, sur proposition du Président, décide de l'affecter comme suit :

- dotation de la Réserve légale pour un montant de 693 700,78 €
- distribution de dividendes à l'Associé unique pour un montant de 11 020 061,66 €  
soit 141,98 € par action

Sur accord de l'Associé unique, le paiement des dividendes sera effectué en numéraire au plus tard le 30 septembre 2025, pour un montant de 8 053 874,16 €, et en nature par versement de titres de sociétés (tel que figurant en annexe des présentes) au jour de la présente décision, dont la valeur représente un montant global de 2 966 187,50 €.

- le solde, au compte « Report à nouveau », soit 68 437 352,05 €

Le compte « Report à nouveau » passerait ainsi de 66 277 098,81 € à 68 437 352,05 €

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Associé unique prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois derniers exercices, ont été les suivantes :

Exercices	Revenus éligibles à la réfaction de 40%		Revenus non éligibles à la réfaction de 40%
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31 décembre 2023	16 047 134,02 €	Néant	Néant
31 décembre 2022	6 046 742,15 €	Néant	Néant
31 décembre 2021	61 904 057,84 €	21 000 000€	Néant

.....

Pour extrait certifié conforme

Le Président  
Raphaël BRAULT

## ANNEXE

Liste des parts des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) faisant l'objet d'une distribution de dividende en nature

Nom des sociétés civiles de placement immobilier	Nombre de parts détenues par AEW	Valeurs unitaires retenues (*)	Valeur vénale du nombre de parts détenues
AEW Commerces Europe	40,00	172,90	6 916,00
AEW Opportunités Europe	24,00	157,50	3 780,00
AEW Paris Commerces	140,00	323,07	45 229,80
Atout Pierre Diversification	54,00	753,68	40 698,72
Ciloger Habitat 4	1 518,00	550,62	835 841,16
Ciloger Habitat 5	1 520,00	577,60	877 952,00
Fructirésidence	753,00	604,75	455 376,75
Fructirésidence BBC	838,00	706,75	592 256,50
Immo Evolutif	2,00	13 013,00	26 026,00
Laffitte Pierre	309,00	265,73	82 110,57
			<b>2 966 187,50</b>

(\*) Les valeurs unitaires correspondent aux valeurs de réalisation pour ce qui concerne les SCPI à capital fixe et aux valeurs de retrait pour les SCPI à capital variable.

# COMPTES ANNUELS au 31 décembre 2024

**Copie certifiée conforme**

# SOMMAIRE

	Page
Bilan	3
Compte de résultat	6
Annexe au bilan et au compte de résultat	8

# BILAN au 31 décembre 2024

(en K€)

ACTIF	Notes	VALEUR BRUTE	AMORT. PROVISIONS	VALEUR NETTE 31/12/2024	VALEUR NETTE 31/12/2023
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets et droits assimilés		30 066	20 760	9 306	8 175
Fonds commercial		6 843		6 843	6 843
Autres immobilisations incorporelles		11 606	2 867	8 738	9 449
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	3.2/3.3	<b>48 514</b>	<b>23 627</b>	<b>24 887</b>	<b>24 467</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Autres immobilisations corporelles		228	160	68	153
<b>Total immobilisations corporelles</b>	3.2/3.3	<b>228</b>	<b>160</b>	<b>68</b>	<b>153</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Titres de participation	3.1/3.2	11 634		11 634	11 634
Créances rattachées sur participations	3.2				
Autres titres immobilisés	3.2/3.6	5 863	509	5 354	5 739
Prêt	3.2/3.5	19		19	19
Autres immobilisations financières	3.2/3.5	1 165		1 165	1 147
<b>Total immobilisations financières</b>	3.2/3.6	<b>18 681</b>	<b>509</b>	<b>18 172</b>	<b>18 539</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>67 423</b>	<b>24 296</b>	<b>43 127</b>	<b>43 158</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Avances et acomptes versés	3.5	278		278	2 337
<b>Créances</b>					
Clients et comptes rattachés	3.5	30 236		30 236	41 970
Autres créances	3.5	30 873		30 873	44 554
Valeurs mobilières de placement		30 000		30 000	
Disponibilités		19 724		19 724	49 420
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance		1 477		1 477	398
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>112 587</b>		<b>112 587</b>	<b>138 679</b>
Ecart de conversion - Actif					
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>180 011</b>	<b>24 296</b>	<b>155 714</b>	<b>181 838</b>

(en K€)

<b>PASSIF</b>	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital social		2 329	829
Primes d'émission, de fusion, d'apport		961	961
Réserve légale		83	83
Réserves réglementées			
Autres réserves		24	1 524
Report à nouveau		66 277	61 154
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>13 874</b>	<b>21 170</b>
Provisions réglementées			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3.8</b>	<b>83 548</b>	<b>85 721</b>
Provisions		6 098	5 125
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>3.4</b>	<b>6 098</b>	<b>5 125</b>
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses	3.5	49	88
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.5	25 816	31 156
Dettes fiscales et sociales	3.5	34 201	43 599
<b>Dettes diverses</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5	509	1 820
Autres dettes	3.5	5 109	13 119
<b>Comptes de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance		384	1 210
<b>TOTAL DETTES</b>		<b>66 068</b>	<b>90 992</b>
Ecart de conversion - Passif			
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>155 714</b>	<b>181 838</b>

# COMPTE DE RESULTAT de 2024

(en K€)

	Notes	2024	2023
<b>PRODUITS OPERATIONNELS</b>			
Prestations de services	2.7	113 694	142 982
Reprises sur provisions		676	313
Transfert de charges		2 849	2 950
Produits divers		5 030	4 798
<i>Total des Produits</i>		122 248	151 044
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Autres achats et charges externes		(54 536)	(72 514)
Impôts et taxes		(3 745)	(3 596)
Charges de personnel		(49 507)	(46 167)
Dotations aux amortissements		(2 436)	(1 921)
Dotations aux provisions		(1 281)	(786)
Autres charges			(1)
<i>Total des Charges</i>		(111 504)	(124 984)
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>10 744</b>	<b>26 059</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		5 995	3 923
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		(265)	(279)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	4.1	<b>5 729</b>	<b>3 644</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>16 473</b>	<b>29 703</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		77	85
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		(296)	(836)
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	4.2	<b>(218)</b>	<b>(751)</b>
Participation des salariés		(1 646)	(1 343)
Impôt sur les bénéfices	4.3	(735)	(6 439)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>13 874</b>	<b>21 170</b>

# ANNEXE au bilan et au compte de résultat

La présente annexe fait partie intégrante des états financiers avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de la société AEW SAS.

Elle comporte les éléments d'information complémentaires aux comptes proprement dits de façon à ce que l'ensemble donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société.

Les éléments d'information, exprimés en milliers d'euros, ne sont fournis que pour autant qu'ils présentent un caractère significatif.

L'annexe est présentée sous forme de notes.

## **Note 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

## **Note 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

- 2.1 Immobilisations incorporelles
- 2.2 Immobilisations corporelles
- 2.3 Immobilisations financières
- 2.4 Autres créances et dettes
- 2.5 Opérations en devises
- 2.6 Provisions
- 2.7 Ventilation du chiffre d'affaires (prestations de services)
- 2.8 Changement de méthodes comptables
- 2.9 Changement de méthode de présentation
- 2.10 Divers

## **Note 3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES DU BILAN**

- 3.1. Tableau des filiales et participations
- 3.2. Immobilisations
- 3.3. Amortissements
- 3.4. Provisions
- 3.5. Créances et dettes
- 3.6. Dépréciations
- 3.7. Charges à payer et produits à recevoir
- 3.8. Situation nette et composition du capital
- 3.9. Identité de la société mère

## **Note 4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**

- 4.1. Détail du résultat financier
- 4.2. Détail du résultat exceptionnel
- 4.3. Répartition de l'impôt sur les sociétés
- 4.4. Situation fiscale différée et latente

## **Note 5 AUTRES INFORMATIONS**

- 5.1 Effectif et éléments relatifs aux rémunérations
- 5.2 Engagements hors bilan
- 5.3 Eléments concernant les entreprises liées
- 5.4 Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

## Note 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2024 dont le total est de 155 713 865,34 € et le compte de résultat dégageant un bénéfice de 13 874 015,68 € sont établis conformément aux dispositions de la loi du 30 avril 1983 et du décret pris pour son application.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024.

AEW a procédé à une augmentation de capital d'un montant de 1.500.000 € par création d'actions nouvelles, afin de rationaliser le capital de l'entité alloué au siège et à ses succursales.

Les actions nouvelles ont été libérées de la totalité par incorporation directe de la somme de 1.500.000 € prélevée sur le compte « Autres réserves ».

Le Groupe AEW a intégré le 1er janvier 2024, l'activité dette privée dénommée Private Debt Real Assets détenue au 31 décembre 2023 par Natixis Investment Managers International (NIMI) en France et par NIM P1, filiale de Natixis Investment Managers, à Hong-Kong. Le transfert d'activité a pris la forme juridique d'une convention de successeur pour la branche complète et autonome d'activité de la partie française détenue par NIMI.

## Note 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, selon les dispositions du nouveau Plan Comptable Général (règlement ANC 2018-01 du 20 avril 2018 modifiant le règlement n° 2016-07 du 4 novembre 2016), dans le respect du principe de prudence, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels :

- continuité de l'exploitation assurée,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont recensées ci-après.

### 2.1 Immobilisations incorporelles

Conformément au règlement 2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable, les fonds de commerce sont décomposés selon les activités distinctes suivantes :

- mandats de gestion d'actifs
- sous-traitance de gestion

Le fonds de commerce présent à l'actif du bilan concerne l'activité mandats de gestion d'actifs.

Les fonds de commerce acquis sont comptabilisés à leur coût historique.

A la clôture de l'exercice, un test de dépréciation est effectué afin de déterminer la nécessité d'un amortissement ou d'une dépréciation.

De même, conformément au règlement 2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable :

- les logiciels autonomes sont évalués à leur coût d'acquisition, défini comme le prix d'achat minoré des remises, rabais commerciaux et escomptes et majoré des coûts directement engagés pour la mise en état d'utilisation du bien ;
- les logiciels intégrés à un projet de développement ont été immobilisés à leur coût d'acquisition comprenant toutes les dépenses pouvant leur être directement attribuées.

Les logiciels sont amortis économiquement selon la méthode ci-dessous :

Nature	Durée	Mode
Logiciels de production créés	5 ans	linéaire
Logiciels d'exploitation créés	1 à 5 ans	linéaire
Logiciels autonomes acquis	3 ans	linéaire

Les commissions d'apporteurs d'affaires sont liées à la recherche d'investisseurs et sont classées en immobilisations incorporelles, dans la mesure où ces coûts répondent aux critères de définition d'un actif. Ces actifs incorporels sont amortis sur une durée de 7 ans.

## 2.2 Immobilisations corporelles

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition, défini comme le prix d'achat minoré des remises, rabais commerciaux et escomptes et majoré des coûts directement engagés pour la mise en état d'utilisation du bien.

Elles sont amorties selon la méthode ci-dessous :

Nature	Durée	Mode
Agencements	10 ans	linéaire
Matériel informatique	3 ou 5 ans	linéaire
Mobilier	10 ans	linéaire

A la clôture de l'exercice, s'il existe un indice de perte de valeur, une dépréciation est calculée d'après la valeur vénale.

## 2.3 Immobilisations financières

AEW détient plusieurs catégories de titres :

- Titres de participation ;
- Titres liés aux actifs gérés.

Les titres sont valorisés à leur coût d'acquisition.

Les titres de participation concernent une société de gestion régulée, localisée en Allemagne. Tandis que les titres liés aux actifs gérés sont détenus dans des véhicules (entités juridiques) gérés dans le cadre de l'activité de gestion d'actifs immobiliers.

Leur détention fait partie intégrante du mode de fonctionnement et de rémunération de l'activité d'asset management immobilier.

Ces titres présentent en effet généralement les caractéristiques suivantes :

- ils sont dépourvus de droit de vote pour toutes les décisions relatives aux actifs (acquisition, cession) ;
- ils ne donnent pas forcément droit à dividende.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la valeur de réalisation.

## 2.4 Autres créances et dettes

Elles sont évaluées pour leur valeur nominale.

Les autres créances et dettes peuvent contenir des fonds détenus pour le compte des mandants dans le cadre de la gestion immobilière.

Une dépréciation est constituée lorsqu'une perte apparaît probable.

## 2.5 Opérations en devises

Les créances, dettes et disponibilités figurent au bilan pour leur contre-valeur en euros au cours de la clôture de l'exercice.

Lorsque pour des opérations dont les termes sont voisins, les pertes et les gains latents sont considérés comme concourant à une position globale de change, le montant de la dotation est limité à l'excédent des pertes sur les gains.

Les titres de participation figurent au bilan pour leur contre-valeur en euros au cours historique de la transaction.

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur en euros au cours de la transaction.

## 2.6 Provisions

Les engagements de retraite correspondant aux droits des salariés acquis et non couverts par des contrats d'assurance sont évalués selon une méthode actuarielle prospective par répartition des coûts, prenant en compte l'âge et l'ancienneté du personnel, les probabilités de mortalité et de maintien dans la société jusqu'à l'âge de départ à la retraite et l'évolution estimée des rémunérations.

Ils font l'objet d'une provision.

Les engagements au titre des gratifications "médaille du travail" font aussi l'objet d'une provision sur la base d'une méthode actuarielle cohérente avec celle retenue pour l'évaluation des engagements de retraite.

Les paramètres de calcul sont réactualisés périodiquement.

Les autres provisions constituées en vertu des dispositions du règlement CRC n° 2000-06 relatif à la comptabilisation des passifs sont destinées à couvrir des risques et des charges nettement précisés quant à leur objet, et dont le montant ou l'échéance ne peuvent être fixés de façon précise ; leur constitution est subordonnée à l'existence d'une obligation envers un tiers à la clôture, et à l'absence de contrepartie au moins équivalente attendue de ce tiers.

## 2.7 Ventilation du chiffre d'affaires (prestations de services)

Chiffre d'affaires en K€	2024	2023
Commissions de gestion et de conseil	99 744	100 488
Commissions performances		
Commissions sur marché des parts	4 774	31 491
Autres revenus	9 176	11 003
<b>TOTAL</b>	<b>113 694</b>	<b>142 982</b>

## 2.8 Changement de méthodes comptables

Aucun changement de méthode n'est intervenu cette année. Les règlements entrés en vigueur en 2024 sont sans impacts sur les comptes.

## 2.9 Changement de méthode de présentation

S'agissant du bilan, du compte de résultat et du hors bilan, les données présentées pour l'exercice 2024 sont directement comparables à l'exercice précédent.

## 2.10 Divers

- ✓ Les dividendes à recevoir et à payer sont constatés dès lors que la décision de distribution par les organes compétents des sociétés est intervenue ;
- ✓ Toutes les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché. Les conditions peuvent être considérées comme normales lorsqu'elles sont habituellement pratiquées par l'établissement dans les rapports avec les tiers de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage par rapport aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions d'usage dans les sociétés du même secteur ;
- ✓ Au 31 décembre 2024, AEW fait partie d'un groupe d'intégration fiscale dont la société intégrante est BPCE.

## Note 3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES DU BILAN

### 3.1 Tableau des filiales et participations

En K€ (sauf gras italique)	Quote-part détenue en %	Capital social	Capitaux propres autres que le capital et le résultat	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consenties (en principal)	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT	Résultat de la période	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					

#### *Filiales*

AEW Invest GmBh	85%	2 582	9 865	11 634	11 634	-	-	24 339	395	2 952
-----------------	-----	-------	-------	--------	--------	---	---	--------	-----	-------

### 3.2 Immobilisations

Immobilisations en K€	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Apport partiel d'actif	Augmentations acquisitions	Diminutions cessions / Mise au rebut	Virement de poste à poste	Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
Logiciels	26 519		0	0	3 546	30 066
Fonds commercial	6 843					6 843
Logiciels en-cours	4 653		3 296	460	-3 546	3 943
Autres immobilisations	7 663					7 663
<b>Incorporelles</b>	<b>45 678</b>	<b>0</b>	<b>3 296</b>	<b>460</b>	<b>0</b>	<b>48 514</b>
Agencements divers	74			0		74
Matériel informatique, de bureau	3 340		1	3 187		154
Mobilier	0			0		0
Immo. corporelles en-cours	0					0
<b>Corporelles</b>	<b>3 414</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3 187</b>	<b>0</b>	<b>228</b>
Titres de participation	11 634		0			11 634
Titres liés aux actifs gérés	6 222		13	380	9	5 863
Créances s/participations	0					0
Prêts	19					19
Autres immobilisations	1 147		71	45	-9	1 165
<b>Financières</b>	<b>19 022</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>425</b>	<b>0</b>	<b>18 681</b>
<b>Total immobilisations</b>	<b>68 114</b>	<b>0</b>	<b>3 380</b>	<b>4 071</b>	<b>0</b>	<b>67 423</b>

### 3.3 Amortissements

Amortissements en K€	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises	Montant à la fin de l'exercice
Logiciels	18 344	2 416		20 760
Autres immobilisations	2 867			2 867
<b>Incorporelles</b>	<b>21 211</b>	<b>2 417</b>	<b>0</b>	<b>23 627</b>
Agencements divers	31	6		37
Matériel informatique, de bureau	3 230	13	3 120	123
Mobilier	0			0
<b>Corporelles</b>	<b>3 261</b>	<b>19</b>	<b>3 120</b>	<b>160</b>
<b>Total amortissements</b>	<b>24 472</b>	<b>2 436</b>	<b>3 120</b>	<b>23 787</b>

### 3.4 Provisions

Rubriques et postes en K€	Montant au début de l'exercice	Apport d'activités	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant à la fin d'exercice
Pour pertes de change						
Pour pensions et médailles du travail	4 429	417	667	63		5 450
Autres	696		565	463	150	648
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>5 125</b>	<b>417</b>	<b>1 232</b>	<b>526</b>	<b>150</b>	<b>6 098</b>

### 3.5 Créances et dettes

Rubriques et postes	Brut en K€	Degré de liquidité		
		Echéance à < 1 an	Echéance à > 1 an et < 5 ans	Echéance à > 5 ans
<b>Actif immobilisé</b>				
Créances sur participations				
Prêts	19			19
Autres immobilisations financières	1 165			1 165
<b>Actif circulant</b>				
Avances et acomptes versés	278	278		
Clients et comptes rattachés	30 236	30 236		
Autres créances	30 873	30 873		
<b>Créances</b>	<b>62 571</b>	<b>61 387</b>	<b>0</b>	<b>1 184</b>
Emprunts et dettes financières	49			49
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25 816	25 816		
Dettes fiscales et sociales	34 201	33 877	324	
Dettes sur immobilisations	509	509		
Autres dettes	5 109	5 109		
<b>Dettes</b>	<b>65 684</b>	<b>65 311</b>	<b>324</b>	<b>49</b>

### 3.6 Dépréciations

Rubriques et postes en K€	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant à la fin d'exercice
Sur immobilisations financières	484	202		177	509
Sur créances d'exploitation	0				0
<b>Dépréciations</b>	<b>484</b>	<b>202</b>	<b>0</b>	<b>177</b>	<b>509</b>

### 3.7 Charges à payer et produits à recevoir

Rubriques et postes	Montant en K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 917
Dettes fiscales et sociales	28 304
Dettes sur immobilisations	505
Autres dettes	2 293
<b>Total des charges à payer</b>	<b>56 019</b>
Créances sur participations	
Clients et comptes rattachés	25 579
Autres créances	892
<b>Total des produits à recevoir</b>	<b>26 472</b>

### 3.8 Situation nette et composition du capital

#### a) Situation nette

	Capital	Prime d'apport	Prime d'émission	Réserve légale	Autres réserves	RAN	Dividendes versés	Résultat de l'exercice	Situation nette
Situation au 31/12/2023	829	961	0	83	1 524	61 154	0	21 170	85 721
Augmentation du capital	1 500				-1 500				0
AGO du 15/05/2024 :									
- Affectation résultat						5 123	16 047	-21 170	0
- Dividendes versés							-16 047		-16 047
Résultat de l'exercice								13 874	13 874
Situation au 31/12/2024	2 329	961	0	83	24	66 277	0	13 874	83 548

#### b) Composition du capital

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au 31.12.2023	27 617	30
Actions composant le capital social au 31.12.2024	77 617	30

Le capital social d'AEW est fixé à 2 328 510,00 €, divisé en 77 617 actions d'une valeur nominale de 30 euros, entièrement libérées, détenus par un actionnaire unique AEW Europe.

### 3.9 Identité de la société mère

La société mère consolidant les comptes d'AEW, selon la méthode de l'intégration globale, est AEW Europe, 43 Avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris. Cette dernière fait partie d'un ensemble plus grand d'entreprises dont la société qui établit les états financiers consolidés est le Groupe BPCE, 7, promenade Germaine Sablon, 75013 Paris (RCS493455042).

## Note 4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 4.1 Détail du résultat financier

Rubriques et postes	Montant en K€
Revenus des titres de participation	2 952
Revenus des créances sur participations	
Revenus des autres titres immobilisés	236
Revenus des comptes courants	883
Autres produits financiers	1 745
Reprise provision pour pertes de change	
Reprise dépréciation des titres de participation	
Reprise dépréciation créances sur titres de participation	
Reprise dépréciation des autres titres immobilisés	177
Différences positives de change	2
Dotation provision pour pertes de change	
Dépréciation des titres de participation	
Dépréciation des créances sur participations	
Dépréciation des autres titres immobilisés	(203)
Intérêts et charges assimilées	(28)
Différences négatives de change	(34)
<b>Total du résultat financier</b>	<b>5 729</b>

## 4.2 Détail du résultat exceptionnel

Rubriques et postes	Montant en K€
Produits des cessions d'immobilisations financières	13
Produits des cessions d'immobilisations corporelles	12
Autres produits	53
Reprises sur amortis, provisions et dépréciations	
Valeur nette comptable des immobilisations financières sorties	(205)
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles sorties	(66)
Pénalités et amendes	
Autres charges	(24)
Dotations accélérées aux amortissements	
<b>Total du résultat exceptionnel</b>	<b>(218)</b>

## 4.3 Répartition de l'impôt sur les sociétés

Résultat avant impôt		Bases France	IS et contributions France	IS et contributions Italie et Pays Bas	Boni/Mali	Résultat net
Courant	16 473	4 363	1 086	45	1	15 340
Exceptionnel	(218)	(218)	(55)			(164)
Participation	(1 646)	(1 371)	(343)			(1 303)
<b>Total</b>	<b>14 609</b>	<b>2 774</b>	<b>689</b>	<b>45</b>	<b>1</b>	<b>13 874</b>

L'impôt sur les sociétés a été déterminé au taux de droit commun.

## 4.4 Situation fiscale différée et latente

	Base	Impôt différé
Impôt payé d'avance sur charges non déductibles temporairement :		
- Organic, effort construction et participation	1 638	421
- Provision pour retraite	4 546	1 169
- Autres provisions	16 064	4 130
<b>Situation fiscale latente nette au taux de droit commun</b>	<b>22 248</b>	<b>5 720</b>

## Note 5 AUTRES INFORMATIONS

### 5.1 Effectif et éléments relatifs aux rémunérations

	Salariés	Mise à disposition	Intérimaires
Effectif moyen	325	0	4

La rémunération versée aux mandataires sociaux et aux membres de direction ne peut être communiquée sans que la ou les personnes concernées puissent être identifiées.

### 5.2 Engagements hors bilan

#### a) Engagements donnés

AEW ne fait plus figurer d'engagements hors bilan donnés au 31 Décembre 2024.

#### b) Engagements reçus

Entités	Nature	Echéance	Montant hors bilan
Cie Européenne de Garanties et Cautions	Garantie financière en gestion immobilière	Annuelle - renouvelable	110 K€
Cie Européenne de Garanties et Cautions	Garantie financière en transaction	Annuelle - renouvelable	110 K€

### 5.3 Eléments concernant les entreprises liées

	Montant concernant les entreprises	
	liées	lien de participation
Titres de participation		11 634
Dépréciation des titres de participation		
Créances rattachées à des participations		
Dépréciation des créances sur participations		
Avances et acomptes versés	7	
Créances clients et comptes rattachés	4 811	1 845
Autres créances	26 771	91
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	19 721	
Charges constatées d'avance	1 052	
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 627	1 273
Autres dettes	440	300
Produits constatés d'avance		
Produits financiers	2 627	2 952
Charges financières	-54	
Engagements donnés		
Engagements reçus		

### 5.4 Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Natixis Investment Managers, associée unique d'AEW Europe, elle-même associée unique d'AEW, a annoncé un projet de rapprochement des activités d'Asset management avec le groupe Generali au sein d'une joint-venture détenue à parité.

La gestion de cinq portefeuilles en dette privée corporate actuellement assurée par MV Credit France sera transférée à AEW début mars 2025 par le biais d'une convention de successeur, signée le 20 décembre 2024.



**FORVIS MAZARS SA**  
45, rue Kléber  
92300 Levallois-Perret



**PricewaterhouseCoopers Audit**  
63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

## **AEW SAS**

# **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

**Exercice clos le 31 décembre 2024**

Forvis Mazars SA  
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à  
directoire et conseil de surveillance  
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153  
Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie Régionale de  
Versailles et du Centre

PricewaterhouseCoopers Audit  
Société par actions simplifiées  
Capital de 2 510 460 euros - RCS Nanterre 672 006 483  
Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la  
Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

## **AEW SAS**

Société par actions simplifiée

RCS : 329 255 046 R.C.S. Paris

# **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'associé unique de la société AEW SAS,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AEW SAS 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 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 des commissaires 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 1<sup>er</sup> 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 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.

### **Valorisation des immobilisations incorporelles :**

La note 2.1 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations incorporelles. Nos travaux ont consisté à apprécier ces règles et à en contrôler leur correcte application. Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations à la date de clôture.

### **Valorisation des immobilisations financières :**

La note 2.3 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations financières. Nos travaux ont consisté à apprécier ces règles et à en contrôler leur correcte application. Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations à la date de clôture.

### **Provisions :**

Votre société constitue des provisions pour couvrir différents risques indiqués dans la note 2.6 de l'annexe. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues ainsi que le processus mis en place par votre société pour identifier et évaluer les risques. Nous avons vérifié le caractère raisonnable des estimations utilisées pour calculer ces provisions.

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.

## **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.

## **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés**

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 du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

## **Responsabilités des commissaires 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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.

### Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA  
Levallois-Perret, le 3 juin 2025

DocuSigned by:  
  
4A34CE8D4F924A8...

Olivier Gatard  
Associé

PricewaterhouseCoopers Audit  
Neuilly-Sur-Seine, le 3 juin 2025

Signé par :  
  
A3C408C033A947A...

Anna Maslova  
Associée

# COMPTES ANNUELS au 31 décembre 2024

# SOMMAIRE

	Page
Bilan	3
Compte de résultat	6
Annexe au bilan et au compte de résultat	8

**BILAN**  
**au 31 décembre 2024**

(en K€)

<b>ACTIF</b>	Notes	VALEUR BRUTE	AMORT. PROVISIONS	VALEUR NETTE 31/12/2024	VALEUR NETTE 31/12/2023
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets et droits assimilés		30 066	20 760	9 306	8 175
Fonds commercial		6 843		6 843	6 843
Autres immobilisations incorporelles		11 606	2 867	8 738	9 449
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	3.2/3.3	<b>48 514</b>	<b>23 627</b>	<b>24 887</b>	<b>24 467</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Autres immobilisations corporelles		228	160	68	153
<b>Total immobilisations corporelles</b>	3.2/3.3	<b>228</b>	<b>160</b>	<b>68</b>	<b>153</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Titres de participation	3.1/3.2	11 634		11 634	11 634
Créances rattachées sur participations	3.2				
Autres titres immobilisés	3.2/3.6	5 863	509	5 354	5 739
Prêt	3.2/3.5	19		19	19
Autres immobilisations financières	3.2/3.5	1 165		1 165	1 147
<b>Total immobilisations financières</b>	3.2/3.6	<b>18 681</b>	<b>509</b>	<b>18 172</b>	<b>18 539</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>67 423</b>	<b>24 296</b>	<b>43 127</b>	<b>43 158</b>
Avances et acomptes versés	3.5	278		278	2 337
<b>Créances</b>					
Clients et comptes rattachés	3.5	30 236		30 236	41 970
Autres créances	3.5	30 873		30 873	44 554
Valeurs mobilières de placement		30 000		30 000	
Disponibilités		19 724		19 724	49 420
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance		1 477		1 477	398
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>112 587</b>		<b>112 587</b>	<b>138 679</b>
Ecart de conversion - Actif					
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>180 011</b>	<b>24 296</b>	<b>155 714</b>	<b>181 838</b>

(en K€)

<b>PASSIF</b>	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital social		2 329	829
Primes d'émission, de fusion, d'apport		961	961
Réserve légale		83	83
Réserves réglementées			
Autres réserves		24	1 524
Report à nouveau		66 277	61 154
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>13 874</b>	<b>21 170</b>
Provisions réglementées			
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	3.8	<b>83 548</b>	<b>85 721</b>
Provisions		6 098	5 125
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	3.4	<b>6 098</b>	<b>5 125</b>
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses	3.5	49	88
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.5	25 816	31 156
Dettes fiscales et sociales	3.5	34 201	43 599
<b>Dettes diverses</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5	509	1 820
Autres dettes	3.5	5 109	13 119
<b>Comptes de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance		384	1 210
<b>TOTAL DETTES</b>		<b>66 068</b>	<b>90 992</b>
Ecart de conversion - Passif			
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>155 714</b>	<b>181 838</b>

# COMPTE DE RESULTAT de 2024

(en K€)

	Notes	2024	2023
<b>PRODUITS OPERATIONNELS</b>			
Prestations de services	2.7	113 694	142 982
Reprises sur provisions		676	313
Transfert de charges		2 849	2 950
Produits divers		5 030	4 798
<i>Total des Produits</i>		122 248	151 044
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Autres achats et charges externes		(54 536)	(72 514)
Impôts et taxes		(3 745)	(3 596)
Charges de personnel		(49 507)	(46 167)
Dotations aux amortissements		(2 436)	(1 921)
Dotations aux provisions		(1 281)	(786)
Autres charges			(1)
<i>Total des Charges</i>		(111 504)	(124 984)
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>10 744</b>	<b>26 059</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		5 995	3 923
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		(265)	(279)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	4.1	<b>5 729</b>	<b>3 644</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>16 473</b>	<b>29 703</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		77	85
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		(296)	(836)
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	4.2	<b>(218)</b>	<b>(751)</b>
Participation des salariés		(1 646)	(1 343)
Impôt sur les bénéfices	4.3	(735)	(6 439)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>13 874</b>	<b>21 170</b>

# ANNEXE au bilan et au compte de résultat

La présente annexe fait partie intégrante des états financiers avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de la société AEW SAS.

Elle comporte les éléments d'information complémentaires aux comptes proprement dits de façon à ce que l'ensemble donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société.

Les éléments d'information, exprimés en milliers d'euros, ne sont fournis que pour autant qu'ils présentent un caractère significatif.

L'annexe est présentée sous forme de notes.

## **Note 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

## **Note 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

- 2.1 Immobilisations incorporelles
- 2.2 Immobilisations corporelles
- 2.3 Immobilisations financières
- 2.4 Autres créances et dettes
- 2.5 Opérations en devises
- 2.6 Provisions
- 2.7 Ventilation du chiffre d'affaires (prestations de services)
- 2.8 Changement de méthodes comptables
- 2.9 Changement de méthode de présentation
- 2.10 Divers

## **Note 3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES DU BILAN**

- 3.1. Tableau des filiales et participations
- 3.2. Immobilisations
- 3.3. Amortissements
- 3.4. Provisions
- 3.5. Créances et dettes
- 3.6. Dépréciations
- 3.7. Charges à payer et produits à recevoir
- 3.8. Situation nette et composition du capital
- 3.9. Identité de la société mère

## **Note 4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**

- 4.1. Détail du résultat financier
- 4.2. Détail du résultat exceptionnel
- 4.3. Répartition de l'impôt sur les sociétés
- 4.4. Situation fiscale différée et latente

## **Note 5 AUTRES INFORMATIONS**

- 5.1 Effectif et éléments relatifs aux rémunérations
- 5.2 Engagements hors bilan
- 5.3 Eléments concernant les entreprises liées
- 5.4 Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

## Note 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2024 dont le total est de 155 713 865,34 € et le compte de résultat dégageant un bénéfice de 13 874 015,68 € sont établis conformément aux dispositions de la loi du 30 avril 1983 et du décret pris pour son application.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024.

AEW a procédé à une augmentation de capital d'un montant de 1.500.000 € par création d'actions nouvelles, afin de rationaliser le capital de l'entité alloué au siège et à ses succursales.

Les actions nouvelles ont été libérées de la totalité par incorporation directe de la somme de 1.500.000 € prélevée sur le compte « Autres réserves ».

Le Groupe AEW a intégré le 1er janvier 2024, l'activité dette privée dénommée Private Debt Real Assets détenue au 31 décembre 2023 par Natixis Investment Managers International (NIMI) en France et par NIM P1, filiale de Natixis Investment Managers, à Hong-Kong. Le transfert d'activité a pris la forme juridique d'une convention de successeur pour la branche complète et autonome d'activité de la partie française détenue par NIMI.

## Note 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, selon les dispositions du nouveau Plan Comptable Général (règlement ANC 2018-01 du 20 avril 2018 modifiant le règlement n° 2016-07 du 4 novembre 2016), dans le respect du principe de prudence, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels :

- continuité de l'exploitation assurée,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont recensées ci-après.

### 2.1 Immobilisations incorporelles

Conformément au règlement 2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable, les fonds de commerce sont décomposés selon les activités distinctes suivantes :

- mandats de gestion d'actifs
- sous-traitance de gestion

Le fonds de commerce présent à l'actif du bilan concerne l'activité mandats de gestion d'actifs.

Les fonds de commerce acquis sont comptabilisés à leur coût historique.

A la clôture de l'exercice, un test de dépréciation est effectué afin de déterminer la nécessité d'un amortissement ou d'une dépréciation.

De même, conformément au règlement 2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable :

- les logiciels autonomes sont évalués à leur coût d'acquisition, défini comme le prix d'achat minoré des remises, rabais commerciaux et escomptes et majoré des coûts directement engagés pour la mise en état d'utilisation du bien ;
- les logiciels intégrés à un projet de développement ont été immobilisés à leur coût d'acquisition comprenant toutes les dépenses pouvant leur être directement attribuées.

Les logiciels sont amortis économiquement selon la méthode ci-dessous :

Nature	Durée	Mode
Logiciels de production créés	5 ans	linéaire
Logiciels d'exploitation créés	1 à 5 ans	linéaire
Logiciels autonomes acquis	3 ans	linéaire

Les commissions d'apporteurs d'affaires sont liées à la recherche d'investisseurs et sont classées en immobilisations incorporelles, dans la mesure où ces coûts répondent aux critères de définition d'un actif. Ces actifs incorporels sont amortis sur une durée de 7 ans.

## 2.2 Immobilisations corporelles

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition, défini comme le prix d'achat minoré des remises, rabais commerciaux et escomptes et majoré des coûts directement engagés pour la mise en état d'utilisation du bien.

Elles sont amorties selon la méthode ci-dessous :

Nature	Durée	Mode
Agencements	10 ans	linéaire
Matériel informatique	3 ou 5 ans	linéaire
Mobilier	10 ans	linéaire

A la clôture de l'exercice, s'il existe un indice de perte de valeur, une dépréciation est calculée d'après la valeur vénale.

## 2.3 Immobilisations financières

AEW détient plusieurs catégories de titres :

- Titres de participation ;
- Titres liés aux actifs gérés.

Les titres sont valorisés à leur coût d'acquisition.

Les titres de participation concernent une société de gestion régulée, localisée en Allemagne. Tandis que les titres liés aux actifs gérés sont détenus dans des véhicules (entités juridiques) gérés dans le cadre de l'activité de gestion d'actifs immobiliers.

Leur détention fait partie intégrante du mode de fonctionnement et de rémunération de l'activité d'asset management immobilier.

Ces titres présentent en effet généralement les caractéristiques suivantes :

- ils sont dépourvus de droit de vote pour toutes les décisions relatives aux actifs (acquisition, cession) ;
- ils ne donnent pas forcément droit à dividende.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la valeur de réalisation.

## 2.4 Autres créances et dettes

Elles sont évaluées pour leur valeur nominale.

Les autres créances et dettes peuvent contenir des fonds détenus pour le compte des mandants dans le cadre de la gestion immobilière.

Une dépréciation est constituée lorsqu'une perte apparaît probable.

## 2.5 Opérations en devises

Les créances, dettes et disponibilités figurent au bilan pour leur contre-valeur en euros au cours de la clôture de l'exercice.

Lorsque pour des opérations dont les termes sont voisins, les pertes et les gains latents sont considérés comme concourant à une position globale de change, le montant de la dotation est limité à l'excédent des pertes sur les gains.

Les titres de participation figurent au bilan pour leur contre-valeur en euros au cours historique de la transaction.

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur en euros au cours de la transaction.

## 2.6 Provisions

Les engagements de retraite correspondant aux droits des salariés acquis et non couverts par des contrats d'assurance sont évalués selon une méthode actuarielle prospective par répartition des coûts, prenant en compte l'âge et l'ancienneté du personnel, les probabilités de mortalité et de maintien dans la société jusqu'à l'âge de départ à la retraite et l'évolution estimée des rémunérations.

Ils font l'objet d'une provision.

Les engagements au titre des gratifications "médaille du travail" font aussi l'objet d'une provision sur la base d'une méthode actuarielle cohérente avec celle retenue pour l'évaluation des engagements de retraite.

Les paramètres de calcul sont réactualisés périodiquement.

Les autres provisions constituées en vertu des dispositions du règlement CRC n° 2000-06 relatif à la comptabilisation des passifs sont destinées à couvrir des risques et des charges nettement précisés quant à leur objet, et dont le montant ou l'échéance ne peuvent être fixés de façon précise ; leur constitution est subordonnée à l'existence d'une obligation envers un tiers à la clôture, et à l'absence de contrepartie au moins équivalente attendue de ce tiers.

## 2.7 Ventilation du chiffre d'affaires (prestations de services)

Chiffre d'affaires en K€	2024	2023
Commissions de gestion et de conseil	99 744	100 488
Commissions performances		
Commissions sur marché des parts	4 774	31 491
Autres revenus	9 176	11 003
<b>TOTAL</b>	<b>113 694</b>	<b>142 982</b>

## 2.8 Changement de méthodes comptables

Aucun changement de méthode n'est intervenu cette année. Les règlements entrés en vigueur en 2024 sont sans impacts sur les comptes.

## 2.9 Changement de méthode de présentation

S'agissant du bilan, du compte de résultat et du hors bilan, les données présentées pour l'exercice 2024 sont directement comparables à l'exercice précédent.

## 2.10 Divers

- ✓ Les dividendes à recevoir et à payer sont constatés dès lors que la décision de distribution par les organes compétents des sociétés est intervenue ;
- ✓ Toutes les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché. Les conditions peuvent être considérées comme normales lorsqu'elles sont habituellement pratiquées par l'établissement dans les rapports avec les tiers de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage par rapport aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions d'usage dans les sociétés du même secteur ;
- ✓ Au 31 décembre 2024, AEW fait partie d'un groupe d'intégration fiscale dont la société intégrante est BPCE.

## Note 3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES DU BILAN

### 3.1 Tableau des filiales et participations

En K€ (sauf gras italique)	Quote-part détenue en %	Capital social	Capitaux propres autres que le capital et le résultat	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consenties (en principal)	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT	Résultat de la période	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					

#### *Filiales*

AEW Invest GmBh	85%	2 582	9 865	11 634	11 634	-	-	24 339	395	2 952
-----------------	-----	-------	-------	--------	--------	---	---	--------	-----	-------

### 3.2 Immobilisations

Immobilisations en K€	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Apport partiel d'actif	Augmentations acquisitions	Diminutions cessions / Mise au rebut	Virement de poste à poste	Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
Logiciels	26 519		0	0	3 546	30 066
Fonds commercial	6 843					6 843
Logiciels en-cours	4 653		3 296	460	-3 546	3 943
Autres immobilisations	7 663					7 663
<b>Incorporelles</b>	<b>45 678</b>	<b>0</b>	<b>3 296</b>	<b>460</b>	<b>0</b>	<b>48 514</b>
Agencements divers	74			0		74
Matériel informatique, de bureau	3 340		1	3 187		154
Mobilier	0			0		0
Immo. corporelles en-cours	0					0
<b>Corporelles</b>	<b>3 414</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3 187</b>	<b>0</b>	<b>228</b>
Titres de participation	11 634		0			11 634
Titres liés aux actifs gérés	6 222		13	380	9	5 863
Créances s/participations	0					0
Prêts	19					19
Autres immobilisations	1 147		71	45	-9	1 165
<b>Financières</b>	<b>19 022</b>	<b>0</b>	<b>83</b>	<b>425</b>	<b>0</b>	<b>18 681</b>
<b>Total immobilisations</b>	<b>68 114</b>	<b>0</b>	<b>3 380</b>	<b>4 071</b>	<b>0</b>	<b>67 423</b>

### 3.3 Amortissements

Amortissements en K€	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises	Montant à la fin de l'exercice
Logiciels	18 344	2 416		20 760
Autres immobilisations	2 867			2 867
<b>Incorporelles</b>	<b>21 211</b>	<b>2 417</b>	<b>0</b>	<b>23 627</b>
Agencements divers	31	6		37
Matériel informatique, de bureau	3 230	13	3 120	123
Mobilier	0			0
<b>Corporelles</b>	<b>3 261</b>	<b>19</b>	<b>3 120</b>	<b>160</b>
<b>Total amortissements</b>	<b>24 472</b>	<b>2 436</b>	<b>3 120</b>	<b>23 787</b>

### 3.4 Provisions

Rubriques et postes en K€	Montant au début de l'exercice	Apport d'activités	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant à la fin d'exercice
Pour pertes de change						
Pour pensions et médailles du travail	4 429	417	667	63		5 450
Autres	696		565	463	150	648
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>5 125</b>	<b>417</b>	<b>1 232</b>	<b>526</b>	<b>150</b>	<b>6 098</b>

### 3.5 Créances et dettes

Rubriques et postes	Brut en K€	Degré de liquidité		
		Echéance à < 1 an	Echéance à > 1 an et < 5 ans	Echéance à > 5 ans
<b>Actif immobilisé</b>				
Créances sur participations				
Prêts	19			19
Autres immobilisations financières	1 165			1 165
<b>Actif circulant</b>				
Avances et acomptes versés	278	278		
Clients et comptes rattachés	30 236	30 236		
Autres créances	30 873	30 873		
<b>Créances</b>	<b>62 571</b>	<b>61 387</b>	<b>0</b>	<b>1 184</b>
Emprunts et dettes financières	49			49
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25 816	25 816		
Dettes fiscales et sociales	34 201	33 877	324	
Dettes sur immobilisations	509	509		
Autres dettes	5 109	5 109		
<b>Dettes</b>	<b>65 684</b>	<b>65 311</b>	<b>324</b>	<b>49</b>

### 3.6 Dépréciations

Rubriques et postes en K€	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant à la fin d'exercice
Sur immobilisations financières	484	202		177	509
Sur créances d'exploitation	0				0
<b>Dépréciations</b>	<b>484</b>	<b>202</b>	<b>0</b>	<b>177</b>	<b>509</b>

### 3.7 Charges à payer et produits à recevoir

Rubriques et postes	Montant en K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 917
Dettes fiscales et sociales	28 304
Dettes sur immobilisations	505
Autres dettes	2 293
<b>Total des charges à payer</b>	<b>56 019</b>
Créances sur participations	
Clients et comptes rattachés	25 579
Autres créances	892
<b>Total des produits à recevoir</b>	<b>26 472</b>

### 3.8 Situation nette et composition du capital

#### a) Situation nette

	Capital	Prime d'apport	Prime d'émission	Réserve légale	Autres réserves	RAN	Dividendes versés	Résultat de l'exercice	Situation nette
Situation au 31/12/2023	829	961	0	83	1 524	61 154	0	21 170	85 721
Augmentation du capital	1 500				-1 500				0
AGO du 15/05/2024 :									
- Affectation résultat						5 123	16 047	-21 170	0
- Dividendes versés							-16 047		-16 047
Résultat de l'exercice								13 874	13 874
Situation au 31/12/2024	2 329	961	0	83	24	66 277	0	13 874	83 548

#### b) Composition du capital

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au 31.12.2023	27 617	30
Actions composant le capital social au 31.12.2024	77 617	30

Le capital social d'AEW est fixé à 2 328 510,00 €, divisé en 77 617 actions d'une valeur nominale de 30 euros, entièrement libérées, détenus par un actionnaire unique AEW Europe.

### 3.9 Identité de la société mère

La société mère consolidant les comptes d'AEW, selon la méthode de l'intégration globale, est AEW Europe, 43 Avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris. Cette dernière fait partie d'un ensemble plus grand d'entreprises dont la société qui établit les états financiers consolidés est le Groupe BPCE, 7, promenade Germaine Sablon, 75013 Paris (RCS493455042).

## Note 4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 4.1 Détail du résultat financier

Rubriques et postes	Montant en K€
Revenus des titres de participation	2 952
Revenus des créances sur participations	
Revenus des autres titres immobilisés	236
Revenus des comptes courants	883
Autres produits financiers	1 745
Reprise provision pour pertes de change	
Reprise dépréciation des titres de participation	
Reprise dépréciation créances sur titres de participation	
Reprise dépréciation des autres titres immobilisés	177
Différences positives de change	2
Dotation provision pour pertes de change	
Dépréciation des titres de participation	
Dépréciation des créances sur participations	
Dépréciation des autres titres immobilisés	(203)
Intérêts et charges assimilées	(28)
Différences négatives de change	(34)
<b>Total du résultat financier</b>	<b>5 729</b>

#### 4.2 Détail du résultat exceptionnel

Rubriques et postes	Montant en K€
Produits des cessions d'immobilisations financières	13
Produits des cessions d'immobilisations corporelles	12
Autres produits	53
Reprises sur amortis, provisions et dépréciations	
Valeur nette comptable des immobilisations financières sorties	(205)
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles sorties	(66)
Pénalités et amendes	
Autres charges	(24)
Dotations accélérées aux amortissements	
<b>Total du résultat exceptionnel</b>	<b>(218)</b>

#### 4.3 Répartition de l'impôt sur les sociétés

Résultat avant impôt		Bases France	IS et contributions France	IS et contributions Italie et Pays Bas	Boni/Mali	Résultat net
Courant	16 473	4 363	1 086	45	1	15 340
Exceptionnel	(218)	(218)	(55)			(164)
Participation	(1 646)	(1 371)	(343)			(1 303)
<b>Total</b>	<b>14 609</b>	<b>2 774</b>	<b>689</b>	<b>45</b>	<b>1</b>	<b>13 874</b>

L'impôt sur les sociétés a été déterminé au taux de droit commun.

#### 4.4 Situation fiscale différée et latente

	Base	Impôt différé
Impôt payé d'avance sur charges non déductibles temporairement :		
- Organic, effort construction et participation	1 638	421
- Provision pour retraite	4 546	1 169
- Autres provisions	16 064	4 130
<b>Situation fiscale latente nette au taux de droit commun</b>	<b>22 248</b>	<b>5 720</b>

## Note 5 AUTRES INFORMATIONS

### 5.1 Effectif et éléments relatifs aux rémunérations

	Salariés	Mise à disposition	Intérimaires
Effectif moyen	325	0	4

La rémunération versée aux mandataires sociaux et aux membres de direction ne peut être communiquée sans que la ou les personnes concernées puissent être identifiées.

### 5.2 Engagements hors bilan

#### a) Engagements donnés

AEW ne fait plus figurer d'engagements hors bilan donnés au 31 Décembre 2024.

#### b) Engagements reçus

Entités	Nature	Echéance	Montant hors bilan
Cie Européenne de Garanties et Cautions	Garantie financière en gestion immobilière	Annuelle - renouvelable	110 K€
Cie Européenne de Garanties et Cautions	Garantie financière en transaction	Annuelle - renouvelable	110 K€

### 5.3 Eléments concernant les entreprises liées

	Montant concernant les entreprises	
	liées	lien de participation
Titres de participation		11 634
Dépréciation des titres de participation		
Créances rattachées à des participations		
Dépréciation des créances sur participations		
Avances et acomptes versés	7	
Créances clients et comptes rattachés	4 811	1 845
Autres créances	26 771	91
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	19 721	
Charges constatées d'avance	1 052	
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 627	1 273
Autres dettes	440	300
Produits constatés d'avance		
Produits financiers	2 627	2 952
Charges financières	-54	
Engagements donnés		
Engagements reçus		

### 5.4 Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Natixis Investment Managers, associée unique d'AEW Europe, elle-même associée unique d'AEW, a annoncé un projet de rapprochement des activités d'Asset management avec le groupe Generali au sein d'une joint-venture détenue à parité.

La gestion de cinq portefeuilles en dette privée corporate actuellement assurée par MV Credit France sera transférée à AEW début mars 2025 par le biais d'une convention de successeur, signée le 20 décembre 2024.