

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 18 JUIN 2026

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique, constatant que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se traduit par un bénéfice de 6 513 198,73 €, qui, augmenté du compte « Report à nouveau » d'un montant de 68 437 352,05 €, constitue un résultat distribuable de 74 950 550,78 €, et, sur proposition du Président, décide de l'affecter comme suit :

- distribution de dividendes à l'Associé Unique pour un montant de 10 478 295,00 €
soit 135,00 € par action
- le solde, au compte « Report à nouveau », soit 64 472 255,78 €

Le compte « Report à nouveau » passe ainsi de 68 437 352,05 € à 64 472 255,78 €.

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 2024	11 020 061,66 €	Néant	Néant
31 décembre 2023	16 047 134,02 €	Néant	Néant
31 décembre 2022	6 046 742,15 €	Néant	Néant

Pour extrait certifié conforme

Le Président
Vanessa ROUX-COLLET

COMPTES ANNUELS au 31 décembre 2025

Copie certifiée conforme

SOMMAIRE

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

BILAN **au 31 décembre 2025**

BILAN - ACTIF	Notes	Exercice 2025			Exercice 2024
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Capital souscrit non appelé					
Frais d'établissement					
Frais de développement					
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		32 481	23 658	8 823	9 306
Fonds commercial		6 843		6 843	6 843
Autres immobilisations incorporelles		7 663	2 868	4 795	4 795
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		2 552		2 552	3 943
TOTAL immobilisations incorporelles	3.2/3.3	49 539	26 526	23 013	24 887
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles		233	156	77	68
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes					
TOTAL immobilisations corporelles	3.2/3.3	233	156	77	68
Participations	3.1	11 634	657	10 977	11 634
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés		2 420	97	2 324	5 354
Prêts	3.5	19		19	19
Autres immobilisations financières	3.5	1 120		1 120	1 165
TOTAL immobilisations financières	3.2/3.6	15 193	753	14 440	18 172
TOTAL de l'actif immobilisé (III)		64 966	27 435	37 531	43 127
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production					
Produits finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commande	3.5	1 396		1 396	278
TOTAL Stocks et en-cours		1 396	-	1 396	278
Créances clients et comptes rattachés	3.5/3.7	31 676		31 676	30 236
Autres créances	3.5/3.7	21 715		21 715	30 873
Charges constatées d'avance		689		689	1 477
Capital souscrit appelé, non versé					
TOTAL Créances		54 080	-	54 080	62 585
Actions propres					
Autres titres		25 000		25 000	30 000
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités		31 591		31 591	19 724
TOTAL Valeurs mobilières de placement		56 591	-	56 591	49 724
TOTAL de l'actif circulant (IV)		112 066	-	112 066	112 587
Frais d'émission des emprunts					
Prime de remboursement des emprunts					
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Actif	3.10				
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF		177 032	27 435	149 597	155 714

BILAN - PASSIF		Notes	Exercice 2025	Exercice 2024
Capital			2 329	2 329
Prime d'émission, de fusion, d'apport			961	961
Ecarts de réévaluation				
Ecarts d'équivalence				
Réserve légale			777	83
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves			24	24
TOTAL réserves			801	107
Report à nouveau			68 437	66 277
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			6 513	13 874
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL des capitaux propres (I)	3.8		79 041	83 548
Produit des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL des autres fonds propres (I bis)			0	0
Provisions pour risques			686	648
Provisions pour charges			6 141	5 450
TOTAL des provisions (II)	3.4		6 826	6 098
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses (2)	3.5		14	49
Instruments financier à terme				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.5/3.7		28 813	25 816
Dettes fiscales et sociales	3.5/3.7		27 932	34 201
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5/3.7		577	509
Autres dettes	3.5/3.7		5 475	5 109
Produits constatés d'avance			918	384
TOTAL des dettes (III)			63 729	66 068
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif	3.9			
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF			149 597	155 714

COMPTE DE RESULTAT de 2025

COMPTE DE RÉSULTAT	Notes	Exercice 2025	Exercice 2024
Ventes de marchandises			
Production vendue	2.7	115 051	113 694
Montant net du chiffre d'affaires		115 051	113 694
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions			
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		975	3 525
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			
Autres produits		6 567	5 030
Total des produits d'exploitation (I)		122 593	122 248
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (1)		55 950	54 536
Impôts, taxes et versements assimilés		3 452	3 745
Salaires		36 339	32 608
Cotisations sociales		17 080	16 899
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :			
Sur immobilisation : dotations aux amortissements		2 916	2 436
Sur immobilisation : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux amortissements			
Dotation aux provisions		1 735	1 281
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			
Autres charges		-7	
Total des charges d'exploitation (II)		117 466	111 504
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		5 127	10 744
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers de participations		2 163	2 952
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		259	236
Autres intérêts et produits assimilés		831	2 628
Reprises sur dépréciations et provisions		418	177
Différences positives de change		8	2
Produits des cessions d'immobilisations financières		3 003	
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie		697	
Total des produits financiers (V)		7 380	5 995
Dotations financières aux amortissement, aux dépréciation et aux provisions		662	203
Intérêts et charges assimilées (3)		60	28
Différences négatives de change		26	34
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		3 407	
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie			
Total des charges financières (VI)		4 154	265
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	4.1	3 226	5 729
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)		8 353	16 473
Produits exceptionnels			77
Charges exceptionnelles			296
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	4.2		-218
Participation des salariés aux résultats		1 533	1 646
Impôts sur les bénéfices	4.3	307	735
Total des produits (I+II+V+VII)		129 973	128 320
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		123 459	114 446
BÉNÉFICE OU PERTE		6 513	13 874

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 2025 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
- 2.11 Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés

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 Transactions conclues avec des parties liées
- 5.4 Eléments concernant les entreprises liées
- 5.5 Eléments concernant les honoraires sur les commissaires aux comptes
- 5.6 Evénements 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 2025 dont le total est de 149 596 774,74 € et le compte de résultat dégageant un bénéfice de 6 513 198,73 € 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^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Les états financiers, le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2025 ont été établis conformément à l'application du règlement ANC n°2022-06.

Cette nouvelle réglementation a induit certaines modifications concernant l'affectation des produits et charges entre les exercices 2024 et 2025.

En 2025, les transferts de charges ont été enregistrés en produits de refacturation et les produits et charges exceptionnels font désormais partie intégrante du résultat d'exploitation, sauf si elles répondent à certains critères.

Par ailleurs, la distribution du résultat 2024 en nature, à savoir le transfert de titres à la société AEW Europe, a dégagé une moins-value nette de 406 779,70 €. Conformément à la nouvelle réglementation en vigueur, ce résultat a été classé dans le résultat financier.

Globalement, l'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation n'a pas eu d'incidence significative sur les comptes 2025.

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

Note 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, selon les dispositions du nouveau Plan Comptable Général (règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement n° ANC 2018-01 du 20 avril 2018), 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€	2025	2024
Commissions de gestion et de conseil	100 295	99 744
Commissions performances		
Commissions sur marché des parts	5 415	4 774
Autres revenus	9 341	9 176
TOTAL	115 051	113 694

2.8 Changement de méthodes comptables

Le règlement ANC n°2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan comptable général et s'applique à compter du 1^{er} janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles. En revanche, des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative « Exercice 2024 », entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

A compter du 1^{er} janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du Plan comptable général, le résultat exceptionnel comprend :

- Les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- Les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale, telles que les amortissements dérogatoires ;
- Les changements de méthode comptable comptabilisés en résultat, lorsque leur traitement en capitaux propres est exclu en raison de dispositions fiscales ;
- Les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement entraîne le classement en résultat courant d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées par natures en résultat exceptionnel.

▪ **Indemnités versées aux porteurs de parts**

Au 31 décembre 2025, ces indemnités n'ayant pas de lien direct avec un événement majeur et inhabituel, sont comptabilisées dans le résultat d'exploitation, au poste « Autres charges exceptionnelles » pour 19 392,23€ ;

▪ **Pertes et profits**

Au 31 décembre 2025, ces pertes et profits n'ayant pas de lien direct avec un événement majeur et inhabituel, sont comptabilisés dans le résultat d'exploitation, au poste « Autres charges exceptionnelles » pour 767,85€ et en « Produits divers exceptionnels » pour 8 368,86€ ;

▪ **Corrections d'écritures antérieures de la branche Italienne**

Au 31 décembre 2025, ces corrections n'ayant pas de lien direct avec un événement majeur et inhabituel, sont comptabilisées dans le résultat d'exploitation, au poste « Autres charges exceptionnelles » pour - 28 863,46€.

De plus, la suppression de la technique de transferts de charges, entraîne le classement d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions et transferts de charges », dans d'autres postes de charges ou de produits. Les principales incidences sont détaillées ci-après.

Au 31 décembre 2024, les « transferts de charges » inscrits parmi les produits d'exploitations s'élèvent à 2 848 759,60€ (aucun transfert de charges financières ou exceptionnelles n'a été enregistré sur l'exercice 2024). Ce montant est lié à la refacturation de charges d'administrateurs de biens.

Au 31 décembre 2025, ces transferts de charges ont été inscrits en chiffre d'affaires, au poste « Autres produits ».

2.9 Changement de méthode de présentation

AEW a modifié le format du bilan, du compte de résultat et de l'annexe afin d'être en conformité avec la nouvelle réglementation ANC n°2022-06.

Des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative « Exercice 2024 », entre des lignes du bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers. Le bilan et compte de résultat 2024, établis conformément à l'ancienne présentation, sont annexés en "Annexe 1".

Au bilan, dans la colonne « Exercice 2024 » :

- Les immobilisations incorporelles en cours sont regroupées avec les avances et acomptes ;
- Les provisions, qui étaient présentées sur une seule ligne, sont désagrégées en distinguant les provisions pour risques et les provisions pour charges ;
- La ligne « Charges constatées d'avance » est remontée entre la rubrique des « Créances » et celle des « Valeurs mobilières de placement » ;

Au compte de résultat, dans la colonne « Exercice 2024 » :

- Les transferts de charges d'exploitations sont présentés dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » ;
- Les charges et produits exceptionnels sont regroupés sur les deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

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 2025, AEW fait partie d'un groupe d'intégration fiscale dont la société intégrante est BPCE.

2.11 Information sur l'entité qui établit les états financiers consolidés

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	BPCE SA
	Siège	7 Promenade Germaine Sablon 75013 Paris
	N° d'identification si entité française	49345504200199
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	7 Promenade Germaine Sablon 75013 Paris
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	AEW Europe
	Siège	43 Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
	N° d'identification si entité française	40903991400075
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	43 Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris

Note 3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES DU BILAN

3.1 Tableau des filiales et participations

Informations financières	Capitaux propres (autre que le résultat de l'année)	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d' affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l' exercice	Observations
			Brute	Nette						
Filiales et participations										
Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)										
AEW Invest GmbH	10 601	85%	11 634	10 977	-	-	25 810	636	2 163	
A. Total des filiales			11 634	10 977	0	0			2 163	
Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)										
B. Total des participations										
C. Total des filiales et des participations (A + B)										

3.2 Immobilisations

Tableau des immobilisations (en K€)

Tableau des immobilisations (en K€)												
Situation et mouvements		Augmentations					Diminutions					Montant brut à la clôture de l'exercice
Rubriques	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Virements		Entrée			Virements		Sorties			
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Création	De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors services	
Logiciels	30 066	2 406		9								32 481
Fonds commercial	6 843											6 843
Logiciels en-cours	3 943					1 568	2 406				553	2 552
Autres immobilisations	7 663											7 663
Immobilisations Incorporelles	48 515	2 406	0	9	0	1 568	2 406	0	0	0	553	49 539
Agencements divers	74											74
Matériel informatique, de bureau	154			29							24	159
Mobilier	0											0
Immo. corporelles en-cours	0											0
Immobilisations Corporelles	228	0	0	29	0	0	0	0	0	0	24	233
Titres de participation	11 634											11 634
Titres liés aux actifs gérés	5 864			60					3 407		96	2 420
Créances s/participations	0											0
Prêts	19											19
Autres immobilisations	1 165			27					73			1 120
Immobilisations Financières	18 682	0	0	87	0	0	0	0	3 480	0	96	15 193
Total	67 425	2 406	0	125	0	1 568	2 406	0	3 480	0	673	64 965

3.3 Amortissements

Tableau des amortissements - Cadre général (en K€)

Situations et mouvements Rubriques	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement Indiquer, le cas échéant, la fourchette retenue	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à Diminutions l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice				Diminutions			Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice (c)
				Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service	
Logiciels	3 et 5 ans	Linéaire	20 760		2 898						23 658
Fonds commercial	10 ans	Linéaire	0								0
Logiciels en-cours			0								0
Autres immobilisations	7 ans	Linéaire	2 868								2 868
Immobilisations incorporelles			23 628	0	2 898	0	0	0	0	0	26 526
Agencements divers	10 ans	Linéaire	37		6						43
Matériel informatique, de bureau	5 ans	Linéaire	123		11					21	113
Mobilier	10 ans	Linéaire	0								0
Immo. corporelles en-cours			0								0
Immobilisations corporelles			160	0	17	0	0	0	0	21	156
Immobilisations financières			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total			23 788	0	2 915	0	0	0	0	21	26 682

3.4 Provisions

Tableau des provisions (en K€)

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotation de l'exercice	Diminutions : reprise de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour risques	648	1 246	603	128	1 163
Provisions pour charges	5 450	490	160	117	5 663
Total	6 098	1 736	762	245	6 826

3.5 Créances et dettes

Etat des échéances des créances à la clôture de l'exercice (en K€)

Créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
<u>Créances de l'actif Immobilisé</u>			
Créances sur participations			
Prêts	19	19	
Autres immobilisations financières	1 120		1 120
<u>Créances de l'actif circulant</u>			
Avances et acomptes versés	1 396	1 396	
Clients et comptes rattachés	31 676	31 676	
Autres créances	21 715	21 715	
<u>Charges constatées d'avance</u>	689	689	
Total	56 615	55 495	1 120

Etat des échéances des dettes à la clôture de l'exercice (en K€)

Dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts et dettes financières	14	14		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	28 813	28 459	354	
Dettes fiscales et sociales	27 932	27 307	625	
Dettes sur immobilisations	577	577		
Autres dettes	5 475	5 475		
Produits constatés d'avance	918	918		
Total	63 729	62 750	979	0

3.6 Dépréciations

Tableau des dépréciations (en K€)

Situation et mouvements	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Rubriques				
Immobilisations incorporelles	509	662	418	753
Immobilisations corporelles	0			0
Immobilisations financières	0			0
Stocks et en-cours	0			0
Créances	0			0
Total	509	662	418	753

3.7 Charges à payer et produits à recevoir

Rubriques et postes	Montant en K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	28 752
Dettes fiscales et sociales	22 175
Dettes sur immobilisations	570
Autres dettes	2 182
Total des charges à payer	53 679
Créances sur participations	
Clients et comptes rattachés	23 732
Autres créances	386
Total des produits à recevoir	24 118

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 31/12/2024	2 329	961	0	83	24	66 277	0	13 874	83 548
Augmentation du capital									0
AGO du 12/06/2025 :									
- Affectation résultat				694		2 160	11 020	-13 874	0
- Dividendes versés							-11 020		-11 020
Résultat de l'exercice								6 513	6 513
Situation au 31/12/2025	2 329	961	0	777	24	68 437	0	6 513	79 041

b) Composition du capital

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au 31.12.2024	77 617	30
Actions composant le capital social au 31.12.2025	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	2 163
Revenus des créances sur participations	
Revenus des autres titres immobilisés	221
Revenus des comptes courants	374
Autres produits financiers	495
Produits de cessions nets de cession des VMP	697
Produits de cessions des immobilisations financières	3 003
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	418
Différences positives de change	8
Dotation provision pour pertes de change	
Dépréciation des titres de participation	(657)
Dépréciation des créances sur participations	
Dépréciation des autres titres immobilisés	(5)
Intérêts et charges assimilées	(60)
Valeur comptable des immobilisations financières cédées	(3 407)
Différences négatives de change	(26)
Total du résultat financier	3 226

4.2 Détail du résultat exceptionnel

En 2025, et conformément au règlement ANC n°2022-06, nous n'avons constaté aucun résultat exceptionnel.

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	8 353	2 702	669	19	(8)	7 673
Exceptionnel						
Participation	(1 533)	(1 508)	(373)			(1 160)
Total	6 820	1 194	296	19	(8)	6 513

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	1 666	428
- Provision pour retraite	4 666	1 198
- Autres provisions	11 545	2 965
Situation fiscale latente nette au taux de droit commun	17 877	4 592

Taux d'impôt et contribution retenu : 25,82 %

Note 5 AUTRES INFORMATIONS

5.1 Effectif et éléments relatifs aux rémunérations

Répartition des effectifs par catégorie

Catégorie de salariés	Effectif moyen employé pendant l'exercice
Ouvriers	
Employés, techniciens, agents de maîtrise	7
Cadres et ingénieurs	321
Total	328

À noter : sur l'année 2025, la moyenne des mises à disposition était de 2 et celle des intérimaires de 1.

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 2025.

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 Transactions conclues avec des parties liées

Pour l'exercice 2025, aucune transaction significative avec des parties liées n'a été réalisée en dehors des conditions normales de marché.

5.4 Eléments concernant les entreprises liées

	Montant concernant les entreprises	
	liées	lien de participation
Titres de participation		11 634
Dépréciation des titres de participation		-657
Créances rattachées à des participations		
Dépréciation des créances sur participations		
Avances et acomptes versés	1 267	
Créances clients et comptes rattachés	4 185	2 548
Autres créances	125	15 325
Valeurs mobilières de placement	25 000	
Disponibilités	75	30 972
Charges constatées d'avance	2	
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 040	5 217
Autres dettes	977	313
Produits constatés d'avance		
Produits financiers	701	5 923
Charges financières	-8	-4 084
Engagements donnés		
Engagements reçus		

5.5 Eléments concernant les honoraires sur les commissaires aux comptes

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, la présente section détaille les honoraires facturés par les commissaires aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Honoraires des commissaires aux comptes		
	PWC	Forvis Mazars
Honoraires afférents à la certification des comptes	124 208,40	128 791,16
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes		
Total	124 208,40	128 791,16

5.6 Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun événement postérieur à la clôture de l'exercice susceptible d'affecter les comptes au 31 décembre 2025 n'a été identifié.

Par ailleurs, il est aujourd'hui difficile d'évaluer les conséquences de la guerre déclenchée au Moyen-Orient le 28 février 2026 pour AEW. Elles dépendront de l'ampleur et de la durée de ce conflit. À la date d'arrêté des comptes, cette guerre ne compromet pas la continuité de l'exploitation.

BILAN
au 31 décembre 2024

(en K€)

ACTIF	Notes	VALEUR BRUTE	AMORT. PROVISIONS	VALEUR NETTE 31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets et droits assimilés		30 066	20 760	9 306
Fonds commercial		6 843		6 843
Autres immobilisations incorporelles		11 606	2 867	8 738
Total immobilisations incorporelles	3.2/3.3	48 514	23 628	24 887
Immobilisations corporelles				
Autres immobilisations corporelles		228	160	68
Total immobilisations corporelles	3.2/3.3	228	160	68
Immobilisations financières				
Titres de participation	3.1/3.2	11 634		11 634
Créances rattachées sur participations	3.2			
Autres titres immobilisés	3.2/3.6	5 863	509	5 354
Prêt	3.2/3.5	19		19
Autres immobilisations financières	3.2/3.5	1 165		1 165
Total immobilisations financières	3.2/3.6	18 681	509	18 172
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		67 423	24 297	43 127
Avances et acomptes versés	3.5	278		278
Créances				
Clients et comptes rattachés	3.5	30 236		30 236
Autres créances	3.5	30 873		30 873
Valeurs mobilières de placement		30 000		30 000
Disponibilités		19 724		19 724
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance		1 477		1 477
ACTIF CIRCULANT		112 587		112 587
Ecart de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF		180 011	24 297	155 714

(en K€)

PASSIF	Notes	31/12/2024
Capital social		2 329
Primes d'émission, de fusion, d'apport		961
Réserve légale		83
Réserves réglementées		
Autres réserves		24
Report à nouveau		66 277
Résultat de l'exercice		13 874
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	3.8	83 548
Provisions		6 098
TOTAL PROVISIONS	3.4	6 098
Dettes financières		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	3.5	49
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.5	25 816
Dettes fiscales et sociales	3.5	34 201
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5	509
Autres dettes	3.5	5 109
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		384
TOTAL DETTES		66 068
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF		155 714

COMPTE DE RESULTAT de 2024

(en K€)		
	Notes	2024
PRODUITS OPERATIONNELS		
Prestations de services	2.7	113 694
Reprises sur provisions		676
Transfert de charges		2 849
Produits divers		5 030
<i>Total des Produits</i>		122 248
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes		(54 536)
Impôts et taxes		(3 745)
Charges de personnel		(49 507)
Dotations aux amortissements		(2 436)
Dotations aux provisions		(1 281)
Autres charges		
<i>Total des Charges</i>		(111 504)
RESULTAT D'EXPLOITATION		10 744
PRODUITS FINANCIERS		5 995
CHARGES FINANCIERES		(265)
RESULTAT FINANCIER	4.1	5 729
RESULTAT COURANT		16 473
PRODUITS EXCEPTIONNELS		77
CHARGES EXCEPTIONNELLES		(296)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4.2	(218)
Participation des salariés		(1 646)
Impôt sur les bénéfices	4.3	(735)
RESULTAT NET		13 874



FORVIS MAZARS SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret



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

AEW

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

PricewaterhouseCoopers Audit
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat
aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Siège social : 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine
Capital de 2 510 460 euros - RCS Nanterre 672 006 483

AEW

Société par actions simplifiée

RCS 329 255 046 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'associé unique de la société AEW,

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 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^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note 2.8 de l'annexe des comptes annuels.

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 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 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 à l'associé unique

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 à l'associé.

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 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 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 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 9 juin 2026

Signé par :

682255B0562A48F...

Olivier Gatard

Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

Neuilly-Sur-Seine, le 9 juin 2026

Signé par :

A3C408C033A947A...

Anna Maslova

Associée



COMPTES ANNUELS au 31 décembre 2025

SOMMAIRE

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

BILAN au 31 décembre 2025

(en K€)

BILAN - ACTIF	Notes	Exercice 2025			Exercice 2024
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Capital souscrit non appelé					
Frais d'établissement					
Frais de développement					
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		32 481	23 658	8 823	9 306
Fonds commercial		6 843		6 843	6 843
Autres immobilisations incorporelles		7 663	2 868	4 795	4 795
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		2 552		2 552	3 943
TOTAL immobilisations incorporelles	3.2/3.3	49 539	26 526	23 013	24 887
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles		233	156	77	68
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes					
TOTAL immobilisations corporelles	3.2/3.3	233	156	77	68
Participations	3.1	11 634	657	10 977	11 634
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés		2 420	97	2 324	5 354
Prêts	3.5	19		19	19
Autres immobilisations financières	3.5	1 120		1 120	1 165
TOTAL immobilisations financières	3.2/3.6	15 193	753	14 440	18 172
TOTAL de l'actif immobilisé (III)		64 966	27 435	37 531	43 127
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production					
Produits finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commande	3.5	1 396		1 396	278
TOTAL Stocks et en-cours		1 396	-	1 396	278
Créances clients et comptes rattachés	3.5/3.7	31 676		31 676	30 236
Autres créances	3.5/3.7	21 715		21 715	30 873
Charges constatées d'avance		689		689	1 477
Capital souscrit appelé, non versé					
TOTAL Créances		54 080	-	54 080	62 585
Actions propres					
Autres titres		25 000		25 000	30 000
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités		31 591		31 591	19 724
TOTAL Valeurs mobilières de placement		56 591	-	56 591	49 724
TOTAL de l'actif circulant (IV)		112 066	-	112 066	112 587
Frais d'émission des emprunts					
Prime de remboursement des emprunts					
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Actif	3.10				
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF		177 032	27 435	149 597	155 714

(en K€)

BILAN - PASSIF	Notes	Exercice 2025	Exercice 2024
Capital		2 329	2 329
Prime d'émission, de fusion, d'apport		961	961
Ecarts de réévaluation			
Ecarts d'équivalence			
Réserve légale		777	83
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		24	24
TOTAL réserves		801	107
Report à nouveau		68 437	66 277
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		6 513	13 874
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL des capitaux propres (I)	3.8	79 041	83 548
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL des autres fonds propres (I bis)		0	0
Provisions pour risques		686	648
Provisions pour charges		6 141	5 450
TOTAL des provisions (II)	3.4	6 826	6 098
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses (2)	3.5	14	49
Instruments financier à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.5/3.7	28 813	25 816
Dettes fiscales et sociales	3.5/3.7	27 932	34 201
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5/3.7	577	509
Autres dettes	3.5/3.7	5 475	5 109
Produits constatés d'avance		918	384
TOTAL des dettes (III)		63 729	66 068
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif	3.9		
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF		149 597	155 714

COMPTE DE RESULTAT de 2025

(en K€)

COMPTE DE RÉSULTAT	Notes	Exercice 2025	Exercice 2024
Ventes de marchandises			
Production vendue	2.7	115 051	113 694
Montant net du chiffre d'affaires		115 051	113 694
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions			
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		975	3 525
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			
Autres produits		6 567	5 030
Total des produits d'exploitation (I)		122 593	122 248
Achats de marchandises			
Variation de stocks			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks			
Autres achats et charges externes (1)		55 950	54 536
Impôts, taxes et versements assimilés		3 452	3 745
Salaires		36 339	32 608
Cotisations sociales		17 080	16 899
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :			
Sur immobilisation : dotations aux amortissements		2 916	2 436
Sur immobilisation : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux amortissements			
Dotation aux provisions		1 735	1 281
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			
Autres charges		-7	
Total des charges d'exploitation (II)		117 466	111 504
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		5 127	10 744
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers de participations		2 163	2 952
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		259	236
Autres intérêts et produits assimilés		831	2 628
Reprises sur dépréciations et provisions		418	177
Différences positives de change		8	2
Produits des cessions d'immobilisations financières		3 003	
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie		697	
Total des produits financiers (V)		7 380	5 995
Dotations financières aux amortissement, aux dépréciation et aux provisions		662	203
Intérêts et charges assimilés (3)		60	28
Différences négatives de change		26	34
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		3 407	
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie			
Total des charges financières (VI)		4 154	265
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	4.1	3 226	5 729
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)		8 353	16 473
Produits exceptionnels			77
Charges exceptionnelles			296
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	4.2		-218
Participation des salariés aux résultats		1 533	1 646
Impôts sur les bénéfices	4.3	307	735
Total des produits (I+III+V+VII)		129 973	128 320
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		123 459	114 446
BÉNÉFICE OU PERTE		6 513	13 874

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 2025 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
- 2.11 Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés

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 Transactions conclues avec des parties liées
- 5.4 Eléments concernant les entreprises liées
- 5.5 Eléments concernant les honoraires sur les commissaires aux comptes
- 5.6 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 2025 dont le total est de 149 596 774,74 € et le compte de résultat dégageant un bénéfice de 6 513 198,73 € 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^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Les états financiers, le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2025 ont été établis conformément à l'application du règlement ANC n°2022-06.

Cette nouvelle réglementation a induit certaines modifications concernant l'affectation des produits et charges entre les exercices 2024 et 2025.

En 2025, les transferts de charges ont été enregistrés en produits de refacturation et les produits et charges exceptionnels font désormais partie intégrante du résultat d'exploitation, sauf si elles répondent à certains critères.

Par ailleurs, la distribution du résultat 2024 en nature, à savoir le transfert de titres à la société AEW Europe, a dégagé une moins-value nette de 406 779,70 €. Conformément à la nouvelle réglementation en vigueur, ce résultat a été classé dans le résultat financier.

Globalement, l'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation n'a pas eu d'incidence significative sur les comptes 2025.

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

Note 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, selon les dispositions du nouveau Plan Comptable Général (règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement n° ANC 2018-01 du 20 avril 2018), 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€	2025	2024
Commissions de gestion et de conseil	100 295	99 744
Commissions performances		
Commissions sur marché des parts	5 415	4 774
Autres revenus	9 341	9 176
TOTAL	115 051	113 694

2.8 Changement de méthodes comptables

Le règlement ANC n°2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan comptable général et s'applique à compter du 1^{er} janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles. En revanche, des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative « Exercice 2024 », entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

A compter du 1^{er} janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du Plan comptable général, le résultat exceptionnel comprend :

- Les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- Les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale, telles que les amortissements dérogatoires ;
- Les changements de méthode comptable comptabilisés en résultat, lorsque leur traitement en capitaux propres est exclu en raison de dispositions fiscales ;
- Les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement entraîne le classement en résultat courant d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées par natures en résultat exceptionnel.

▪ **Indemnités versées aux porteurs de parts**

Au 31 décembre 2025, ces indemnités n'ayant pas de lien direct avec un événement majeur et inhabituel, sont comptabilisées dans le résultat d'exploitation, au poste « Autres charges exceptionnelles » pour 19 392,23€ ;

▪ **Pertes et profits**

Au 31 décembre 2025, ces pertes et profits n'ayant pas de lien direct avec un événement majeur et inhabituel, sont comptabilisés dans le résultat d'exploitation, au poste « Autres charges exceptionnelles » pour 767,85€ et en « Produits divers exceptionnels » pour 8 368,86€ ;

▪ **Corrections d'écritures antérieures de la branche Italienne**

Au 31 décembre 2025, ces corrections n'ayant pas de lien direct avec un événement majeur et inhabituel, sont comptabilisées dans le résultat d'exploitation, au poste « Autres charges exceptionnelles » pour - 28 863,46€.

De plus, la suppression de la technique de transferts de charges, entraîne le classement d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions et transferts de charges », dans d'autres postes de charges ou de produits. Les principales incidences sont détaillées ci-après.

Au 31 décembre 2024, les « transferts de charges » inscrits parmi les produits d'exploitations s'élèvent à 2 848 759,60€ (aucun transfert de charges financières ou exceptionnelles n'a été enregistré sur l'exercice 2024). Ce montant est lié à la refacturation de charges d'administrateurs de biens.

Au 31 décembre 2025, ces transferts de charges ont été inscrits en chiffre d'affaires, au poste « Autres produits ».

2.9 Changement de méthode de présentation

AEW a modifié le format du bilan, du compte de résultat et de l'annexe afin d'être en conformité avec la nouvelle réglementation ANC n°2022-06.

Des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative « Exercice 2024 », entre des lignes du bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers. Le bilan et compte de résultat 2024, établis conformément à l'ancienne présentation, sont annexés en "Annexe 1".

Au bilan, dans la colonne « Exercice 2024 » :

- Les immobilisations incorporelles en cours sont regroupées avec les avances et acomptes ;
- Les provisions, qui étaient présentées sur une seule ligne, sont désagrégées en distinguant les provisions pour risques et les provisions pour charges ;
- La ligne « Charges constatées d'avance » est remontée entre la rubrique des « Créances » et celle des « Valeurs mobilières de placement » ;

Au compte de résultat, dans la colonne « Exercice 2024 » :

- Les transferts de charges d'exploitations sont présentés dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » ;
- Les charges et produits exceptionnels sont regroupés sur les deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

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 2025, AEW fait partie d'un groupe d'intégration fiscale dont la société intégrante est BPCE.

2.11 Information sur l'entité qui établit les états financiers consolidés

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	BPCE SA
	Siège	7 Promenade Germaine Sablon 75013 Paris
	N° d'identification si entité française	49345504200199
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	7 Promenade Germaine Sablon 75013 Paris
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	AEW Europe
	Siège	43 Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
	N° d'identification si entité française	40903991400075
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	43 Avenue Pierre Mendès France 75013 Paris



Note 3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES DU BILAN

3.1 Tableau des filiales et participations

Informations financières	Capitaux propres (autre que le résultat de l'année)	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d' affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l' exercice	Observations
			Brute	Nette						
Filiales et participations										
Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)										
AEW Invest GmbH	10 601	85%	11 634	10 977	-	-	25 810	636	2 163	
A. Total des filiales			11 634	10 977	0	0			2 163	
Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)										
B. Total des participations										
C. Total des filiales et des participations (A + B)										

3.2 Immobilisations

Tableau des immobilisations (en K€)

Tableau des immobilisations (en K€)												
Situation et mouvements		Augmentations					Diminutions					Montant brut à la clôture de l'exercice
Rubriques	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Virements		Entrée			Virements		Sorties			
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Création	De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors services	
Logiciels	30 066	2 406		9								32 481
Fonds commercial	6 843											6 843
Logiciels en-cours	3 943					1 568	2 406				553	2 552
Autres immobilisations	7 663											7 663
Immobilisations Incorporelles	48 515	2 406	0	9	0	1 568	2 406	0	0	0	553	49 539
Agencements divers	74											74
Matériel informatique, de bureau	154			29							24	159
Mobilier	0											0
Immo. corporelles en-cours	0											0
Immobilisations Corporelles	228	0	0	29	0	0	0	0	0	0	24	233
Titres de participation	11 634											11 634
Titres liés aux actifs gérés	5 864			60					3 407		96	2 420
Créances s/participations	0											0
Prêts	19											19
Autres immobilisations	1 165			27					73			1 120
Immobilisations Financières	18 682	0	0	87	0	0	0	0	3 480	0	96	15 193
Total	67 425	2 406	0	125	0	1 568	2 406	0	3 480	0	673	64 965

3.3 Amortissements

Tableau des amortissements - Cadre général (en K€)

Situations et mouvements Rubriques	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement Indiquer, le cas échéant, la fourchette retenue	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à Diminutions l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice				Diminutions			Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice (c)
				Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service	
Logiciels	3 et 5 ans	Linéaire	20 760		2 898						23 658
Fonds commercial	10 ans	Linéaire	0								0
Logiciels en-cours			0								0
Autres immobilisations	7 ans	Linéaire	2 868								2 868
Immobilisations incorporelles			23 628	0	2 898	0	0	0	0	0	26 526
Agencements divers	10 ans	Linéaire	37		6						43
Matériel informatique, de bureau	5 ans	Linéaire	123		11					21	113
Mobilier	10 ans	Linéaire	0								0
Immo. corporelles en-cours			0								0
Immobilisations corporelles			160	0	17	0	0	0	0	21	156
Immobilisations financières			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total			23 788	0	2 915	0	0	0	0	21	26 682

3.4 Provisions

Tableau des provisions (en K€)

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotation de l'exercice	Diminutions : reprise de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour risques	648	1 246	603	128	1 163
Provisions pour charges	5 450	490	160	117	5 663
Total	6 098	1 736	762	245	6 826

3.5 Créances et dettes

Etat des échéances des créances à la clôture de l'exercice (en K€)

Créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
<u>Créances de l'actif Immobilisé</u>			
Créances sur participations			
Prêts	19	19	
Autres immobilisations financières	1 120		1 120
<u>Créances de l'actif circulant</u>			
Avances et acomptes versés	1 396	1 396	
Clients et comptes rattachés	31 676	31 676	
Autres créances	21 715	21 715	
<u>Charges constatées d'avance</u>	689	689	
Total	56 615	55 495	1 120

Etat des échéances des dettes à la clôture de l'exercice (en K€)

Dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts et dettes financières	14	14		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	28 813	28 459	354	
Dettes fiscales et sociales	27 932	27 307	625	
Dettes sur immobilisations	577	577		
Autres dettes	5 475	5 475		
Produits constatés d'avance	918	918		
Total	63 729	62 750	979	0

3.6 Dépréciations

Tableau des dépréciations (en K€)

Situation et mouvements	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Rubriques				
Immobilisations incorporelles	509	662	418	753
Immobilisations corporelles	0			0
Immobilisations financières	0			0
Stocks et en-cours	0			0
Créances	0			0
Total	509	662	418	753

3.7 Charges à payer et produits à recevoir

Rubriques et postes	Montant en K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	28 752
Dettes fiscales et sociales	22 175
Dettes sur immobilisations	570
Autres dettes	2 182
Total des charges à payer	53 679
Créances sur participations	
Clients et comptes rattachés	23 732
Autres créances	386
Total des produits à recevoir	24 118

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 31/12/2024	2 329	961	0	83	24	66 277	0	13 874	83 548
Augmentation du capital									0
AGO du 12/06/2025 :									
- Affectation résultat				694		2 160	11 020	-13 874	0
- Dividendes versés							-11 020		-11 020
Résultat de l'exercice								6 513	6 513
Situation au 31/12/2025	2 329	961	0	777	24	68 437	0	6 513	79 041

b) Composition du capital

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au 31.12.2024	77 617	30
Actions composant le capital social au 31.12.2025	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	2 163
Revenus des créances sur participations	
Revenus des autres titres immobilisés	221
Revenus des comptes courants	374
Autres produits financiers	495
Produits de cessions nets de cession des VMP	697
Produits de cessions des immobilisations financières	3 003
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	418
Différences positives de change	8
Dotation provision pour pertes de change	
Dépréciation des titres de participation	(657)
Dépréciation des créances sur participations	
Dépréciation des autres titres immobilisés	(5)
Intérêts et charges assimilées	(60)
Valeur comptable des immobilisations financières cédées	(3 407)
Différences négatives de change	(26)
Total du résultat financier	3 226

4.2 Détail du résultat exceptionnel

En 2025, et conformément au règlement ANC n°2022-06, nous n'avons constaté aucun résultat exceptionnel.

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	8 353	2 702	669	19	(8)	7 673
Exceptionnel						
Participation	(1 533)	(1 508)	(373)			(1 160)
Total	6 820	1 194	296	19	(8)	6 513

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	1 666	428
- Provision pour retraite	4 666	1 198
- Autres provisions	11 545	2 965
Situation fiscale latente nette au taux de droit commun	17 877	4 592

Taux d'impôt et contribution retenu : 25,82 %

Note 5 AUTRES INFORMATIONS

5.1 Effectif et éléments relatifs aux rémunérations

Répartition des effectifs par catégorie

Catégorie de salariés	Effectif moyen employé pendant l'exercice
Ouvriers	
Employés, techniciens, agents de maîtrise	7
Cadres et ingénieurs	321
Total	328

À noter : sur l'année 2025, la moyenne des mises à disposition était de 2 et celle des intérimaires de 1.

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 2025.

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 Transactions conclues avec des parties liées

Pour l'exercice 2025, aucune transaction significative avec des parties liées n'a été réalisée en dehors des conditions normales de marché.

5.4 Eléments concernant les entreprises liées

	Montant concernant les entreprises	
	liées	lien de participation
Titres de participation		11 634
Dépréciation des titres de participation		-657
Créances rattachées à des participations		
Dépréciation des créances sur participations		
Avances et acomptes versés	1 267	
Créances clients et comptes rattachés	4 185	2 548
Autres créances	125	15 325
Valeurs mobilières de placement	25 000	
Disponibilités	75	30 972
Charges constatées d'avance	2	
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 040	5 217
Autres dettes	977	313
Produits constatés d'avance		
Produits financiers	701	5 923
Charges financières	-8	-4 084
Engagements donnés		
Engagements reçus		

5.5 Eléments concernant les honoraires sur les commissaires aux comptes

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, la présente section détaille les honoraires facturés par les commissaires aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Honoraires des commissaires aux comptes		
	PWC	Forvis Mazars
Honoraires afférents à la certification des comptes	124 208,40	128 791,16
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes		
Total	124 208,40	128 791,16

5.6 Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun évènement postérieur à la clôture de l'exercice susceptible d'affecter les comptes au 31 décembre 2025 n'a été identifié.

Par ailleurs, il est aujourd'hui difficile d'évaluer les conséquences de la guerre déclenchée au Moyen-Orient le 28 février 2026 pour AEW. Elles dépendront de l'ampleur et de la durée de ce conflit. À la date d'arrêté des comptes, cette guerre ne compromet pas la continuité de l'exploitation.

Annexe 1

BILAN
au 31 décembre 2024

(en K€)

ACTIF	Notes	VALEUR BRUTE	AMORT. PROVISIONS	VALEUR NETTE 31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Concessions, brevets et droits assimilés		30 066	20 760	9 306
Fonds commercial		6 843		6 843
Autres immobilisations incorporelles		11 606	2 867	8 738
Total immobilisations incorporelles	3.2/3.3	48 514	23 628	24 887
Immobilisations corporelles				
Autres immobilisations corporelles		228	160	68
Total immobilisations corporelles	3.2/3.3	228	160	68
Immobilisations financières				
Titres de participation	3.1/3.2	11 634		11 634
Créances rattachées sur participations	3.2			
Autres titres immobilisés	3.2/3.6	5 863	509	5 354
Prêt	3.2/3.5	19		19
Autres immobilisations financières	3.2/3.5	1 165		1 165
Total immobilisations financières	3.2/3.6	18 681	509	18 172
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		67 423	24 297	43 127
Avances et acomptes versés	3.5	278		278
Créances				
Clients et comptes rattachés	3.5	30 236		30 236
Autres créances	3.5	30 873		30 873
Valeurs mobilières de placement		30 000		30 000
Disponibilités		19 724		19 724
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance		1 477		1 477
ACTIF CIRCULANT		112 587		112 587
Ecarts de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF		180 011	24 297	155 714

(en K€)

PASSIF	Notes	31/12/2024
Capital social		2 329
Primes d'émission, de fusion, d'apport		961
Réserve légale		83
Réserves réglementées		
Autres réserves		24
Report à nouveau		66 277
Résultat de l'exercice		13 874
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	3.8	83 548
Provisions		6 098
TOTAL PROVISIONS	3.4	6 098
Dettes financières		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	3.5	49
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.5	25 816
Dettes fiscales et sociales	3.5	34 201
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.5	509
Autres dettes	3.5	5 109
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		384
TOTAL DETTES		66 068
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF		155 714

COMPTE DE RESULTAT de 2024

(en K€)		
	Notes	2024
PRODUITS OPERATIONNELS		
Prestations de services	2.7	113 694
Reprises sur provisions		676
Transfert de charges		2 849
Produits divers		5 030
<i>Total des Produits</i>		122 248
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes		(54 536)
Impôts et taxes		(3 745)
Charges de personnel		(49 507)
Dotations aux amortissements		(2 436)
Dotations aux provisions		(1 281)
Autres charges		
<i>Total des Charges</i>		(111 504)
RESULTAT D'EXPLOITATION		10 744
PRODUITS FINANCIERS		5 995
CHARGES FINANCIERES		(265)
RESULTAT FINANCIER	4.1	5 729
RESULTAT COURANT		16 473
PRODUITS EXCEPTIONNELS		77
CHARGES EXCEPTIONNELLES		(296)
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4.2	(218)
Participation des salariés		(1 646)
Impôt sur les bénéfices	4.3	(735)
RESULTAT NET		13 874