

# AEW OPPORTUNITES EUROPE

## SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## NOTE D'INFORMATION & STATUTS

Edition Juillet 2025

# Sommaire

## NOTE D'INFORMATION

|  |   |
|--|---|
| AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR - FACTEURS DE RISQUES | 2 |
|--|---|

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| MAINTIEN DE LA FORME DE LA SCPI | 3 |
|---------------------------------|---|

|              |   |
|--------------|---|
| Introduction | 3 |
|--------------|---|

|   |   |
|---|---|
| 1. Renseignements généraux                      | 3 |
| 2. Description de la politique d'investissement | 3 |
| 3. Capital                                      | 5 |
| 4. Responsabilité des associés                  | 6 |
| 5. Evaluation des actifs                        | 6 |
| 6. Informations juridiques                      | 7 |

|   |   |
|---|---|
| Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts | 7 |
|---|---|

|  |   |
|--|---|
| 1. Parts sociales  | 7 |
| 2. Modalités de détermination du prix de souscription            | 7 |
| 3. Modalités de souscription et de versement                     | 8 |
| 4. Conflits d'intérêts et traitement équitable des investisseurs | 9 |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Chapitre II - Modalités de sortie | 9 |
|-----------------------------------|---|

|  |    |
|--|----|
| 1. Dispositions générales  | 9  |
| 2. Retraits  | 10 |
| 3. Suspension de la variabilité du capital et mise en place du marché par confrontation des ordres     | 11 |
| 4. Cessions de gré à gré et marché par confrontation en cas de suspension de la variabilité du capital | 12 |
| 5. Gestion du risque de la SCPI  | 15 |

|                      |    |
|----------------------|----|
| Chapitre III - Frais | 15 |
|----------------------|----|

|   |    |
|---|----|
| 1. 5  |    |
| 2. Commission de gestion annuelle                   | 15 |
| 3. Commission de cession sur les actifs immobiliers | 15 |
| 4. Commission sur la restructuration d'immeubles    | 15 |
| 5. Commission de cession sur les parts de la SCPI   | 15 |

|  |    |
|--|----|
| Chapitre IV - Fonctionnement de la société | 16 |
|--|----|

|   |    |
|---|----|
| 1. Régime des Assemblées  | 16 |
| 2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien | 16 |
| 3. Régime fiscal mis à jour au 1 <sup>er</sup> janvier 2018   | 17 |
| 4. Conventions spécifiques  | 19 |
| 5. Démarchage financier et publicité  | 19 |
| 6. Informations périodiques   | 19 |

|  |    |
|--|----|
| Chapitre V - Administration - Contrôle - Information de la Société | 20 |
|--|----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 1. La Société              | 20 |
| 2. Conseil de surveillance | 20 |
| 3. Autres acteurs          | 21 |
| 4. Information             | 23 |

|  |    |
|--|----|
| ANNEXE : Caractéristiques environnementales et/ou sociales | 24 |
|--|----|

|         |    |
|---------|----|
| STATUTS | 31 |
|---------|----|

# AEW OPPORTUNITES EUROPE

## Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

### Note d'information

#### AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR – PROFILS DE RISQUES

**Le risque de perte en capital :** la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

**Le risque de gestion discrétionnaire :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque de marché (risque immobilier) :** les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, AEW OPPORTUNITES EUROPE investit ses capitaux dans tous types d'actifs immobiliers tels que notamment des bureaux, des locaux commerciaux (incluant notamment des centres commerciaux, des parcs d'activités commerciales et des commerces de centre-ville), des locaux d'activités, des locaux logistiques, des locaux mixtes à usage de bureaux et activités, des hôtels, des résidences gérées et des locaux d'habitation... De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles localisés dans les principales métropoles françaises mais peut investir également dans d'autres localisations en France ou, dans les principales métropoles régionales de la zone Euro situées hors de France.

**Le risque lié à la liquidité :** c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE ne garantit pas la revente des parts.

La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25% de la dernière valeur de réalisation arrêtée et publiée par la Société de gestion conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement\* est fixé à 180%.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute\* est fixé à 210%.

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en dépôts à terme, dépôts à vue et instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de gestion. La Société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque de contrepartie :** c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par

extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

La SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de gestion.

La Société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Risque de durabilité :** ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Le processus d'investissement du FIA inclut l'approche ESG mentionnée en Annexe afin d'intégrer les risques de durabilité dans les décisions d'investissement et d'évaluer leurs incidences sur le rendement du FIA. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

*\* La Société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute et fondées sur l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale de la SCPI. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale de la SCPI.*

## MAINTIEN DE LA FORME SCPI

Conformément à l'article L214-119 du Code monétaire et financier, la SCPI a soumis au vote des associés à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2011, la proposition de sa transformation en OPCI.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2011 a refusé la transformation de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE (anciennement dénommée « Fructirégions Europe ») en OPCI et a donc décidé de maintenir le statut SCPI.

## EXISTENCE D'UN MECANISME DE COMPENSATION DIFFEREE DES DEMANDES DE RETRAIT

L'attention des associés est attirée sur l'existence d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait permettant à la Société de gestion de compenser les demandes de retrait avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours. Le mécanisme et ses modalités sont détaillés au b, 2 du chapitre 2 de la présente note d'information.

## INTRODUCTION

### 1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

AEW OPPORTUNITES EUROPE (anciennement dénommée «Fructirégions Europe»), créée à l'initiative du Groupe Banque Populaire, a permis le regroupement, par voie de fusion- absorption de quatre SCPI créées à la fin des années soixante-dix ou au cours des années 1980 par des Banques Populaires et détenant principalement des locaux tertiaires situés dans les métropoles régionales françaises

les plus importantes.

Cette fusion a trouvé sa motivation dans la recherche d'une taille critique des patrimoines permettant en particulier une meilleure mutualisation des risques locatifs et une meilleure diversification géographique des patrimoines.

Les SCPI absorbées au terme de l'opération de fusion achevée le 7 novembre 1996 étaient les sociétés ALSACE PIERRE INVESTISSEMENT, SEPTENTRION PIERRE INVESTISSEMENT, MIDI PIERRE et OUEST IMMOBILIER.

L'augmentation de capital arrêtée à la date du 7 novembre 1996 correspondait principalement aux apports d'actifs effectués par les SCPI définitivement absorbées à cette dernière date, et les souscriptions reçues dans le cadre de la gestion des rompus.

Les parts émises ont été échangées contre les parts détenues par les associés des sociétés absorbées sur la base des rapports d'échange arrêtés par les parties à la fusion.

Au terme de l'opération de fusion, le capital de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE (anciennement dénommée « Fructirégions Europe ») s'établissait à :

|   | Nombre de parts | Montant en €  |
|---|-----------------|---------------|
| Capital de la société AEW OPPORTUNITES Europe                                     | 5000            | 762 245,09    |
| Rémunération de l'apport de fusion consenti par Alsace Pierre Investissement      | 58 675          | 8 944 946,09  |
| Rémunération de l'apport de fusion consenti par Septentrion Pierre Investissement | 61 577          | 9 387 353,14  |
| Rémunération de l'apport de fusion consenti par Midi Pierre                       | 34 713          | 5 291 962,74  |
| Rémunération de l'apport de fusion consenti par Ouest Immobilier                  | 153 000         | 23 324 699,64 |
| TOTAL   | 312 965         | 47 711 206,70 |

## 2. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

### a. Politique d'investissement immobilier

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

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

Ces actifs ont vocation à être situés en France dans les principales métropoles régionales (en ce compris l'Île-de-France) ainsi que dans les principales métropoles régionales de la zone Euro situées hors de France.

En vertu de l'article 2 des statuts de la SCPI et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la SCPI peut détenir :

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

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

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

- (i) par déduction de la dernière valeur d'expertise des immeubles cédés depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence ;
- (ii) par ajout de la valeur d'acquisition hors frais et droits des acquisitions réalisées depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence.

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

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

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

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

#### **FIA relevant de l'article 8 du règlement SFDR**

Ce FIA promeut des caractéristiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais il n'a pas pour objectif un investissement durable.

#### **LES INFORMATIONS SUR LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU FIA SONT DISPONIBLES EN ANNEXE DU PRESENT DOCUMENT.**

##### **Objectifs extra-financiers (conformément au label ISR)**

La démarche ESG a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

Le FIA vise plus particulièrement à répondre aux objectifs suivants :

##### **. Objectifs environnementaux:**

- Répondre aux enjeux environnementaux, notamment le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre des immeubles ;
- Limiter l'obsolescence des bâtiments et maîtriser les coûts opérationnels ;
- Anticiper les évolutions de la réglementation environnementale.

##### **. Objectifs sociaux:**

- Renforcer la valeur sociale des bâtiments en favorisant la santé et le bien-être des occupants ;
- Favoriser des offres de services attractives pour les occupants au sein du bâtiment ou à proximité.

##### **. Objectifs de gouvernance:**

- Renforcer la démarche d'engagement avec les parties prenantes, notamment locataires, Property Managers et prestataires de travaux, en favorisant les meilleures pratiques d'usage et de gestion.

La Société de gestion publiera le rapport de gestion ESG du FIA chaque année, dans lequel elle communiquera les 8 indicateurs de performance au niveau du fonds.

#### **Intégration des critères ESG en phase d'acquisition :**

Les études d'acquisition se décomposent en phase pré due diligence et en phase due diligence.

En phase pré due diligence, sont évaluées les principales caractéristiques juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. Pour cela l'équipe d'investissement doit renseigner une grille ESG multicritères. Cette grille est incorporée dans la note d'investissement pour la totalité des actifs.

La phase de due diligence vise à évaluer les performances financières qui doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie du fonds. Sont aussi évalués la performance ESG initiale de l'actif et sa compatibilité avec la stratégie retenue.

Lors des due diligence d'acquisition, les audits réalisés par des auditeurs externes pour évaluer les risques de durabilité sont les suivants :

1. un audit technique
2. un audit énergétique
3. un audit environnemental
4. un audit ESG
5. une évaluation des risques climatiques

Les coûts associés aux plans d'actions ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelles des fonds afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité du fonds.

Le FIA ne pratique pas de stratégie d'exclusion, dans la mesure où les actifs considérés respectent la politique et les objectifs ESG du fonds.

#### **Stratégie de gestion ESG :**

La stratégie d'investissement du FIA vise à améliorer la performance ESG des actifs dans le temps. Le FIA s'inscrit donc dans une démarche dite de « *Best-in-progress* » permettant d'améliorer le patrimoine immobilier existant.

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90% en valeur.

La grille d'analyse ESG de la Société de gestion se décline en plusieurs thématiques couvrant les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance.

Le pilier Environnement est pondéré à hauteur de 40% de la note ESG globale, le pilier Social/sociétal à hauteur de 40% également et le pilier Gouvernance à hauteur de 20%.

Le FIA a fixé une note ESG seuil, conformément au référentiel du Label ISR.

Les actifs ayant une note ESG supérieure à la note seuil fixée seront classés dans la poche « *Best-in-class* » ; l'objectif sera de maintenir à minima la note moyenne de cette poche.

Les actifs ayant une note ESG inférieure à la note seuil seront classés dans la poche « *Best-in-progress* » ; l'objectif sera d'améliorer la note moyenne de cette poche de 20 points ou d'atteindre la note seuil au bout de 3 ans.



Afin de répondre à cet objectif d'amélioration, le fonds a défini des plans d'actions impliquant plusieurs parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces actions consistent par exemple à installer des compteurs à télérelève pour le suivi des consommations énergétiques, déployer des équipements moins consommateurs en eau, créer des aménagements favorisant le confort des occupants ou encore développer des espaces verts au sein des actifs. La stratégie mise en œuvre vise également à sensibiliser et à favoriser le dialogue avec les locataires, ainsi qu'à impliquer les prestataires de travaux et les Property Managers du fonds.

A titre d'avertissement, il est précisé que les évaluations ESG et plans d'amélioration portent sur l'intégralité de chaque bâtiment audité, parties communes et privatives. AEW n'ayant pas le contrôle des aspects privatifs, certaines données pourront être inaccessibles et certaines actions invalidées par les locataires, ce qui constitue une limite méthodologique à l'approche ESG mise en place.

#### **b. Politique d'investissement financier**

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la SCPI seront investies en actifs liquides, soit :

- des dépôts à terme,
- des dépôts à vue,
- des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier.

Par ailleurs, la SCPI pourra souscrire à des instruments de couverture dans le cadre de sa stratégie d'endettement.

Enfin, la SCPI pourra conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

#### **c. Politique de recours au financement bancaire**

La SCPI peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale du 23 juin 2022. Ainsi, la Société de gestion est autorisée à contracter, au nom et pour le compte de la SCPI, des emprunts pour financer des investissements immobiliers pour un montant ne dépassant pas 25% de la dernière valeur de réalisation arrêtée et publiée par la Société de gestion conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier.

Cette autorisation demeure valable jusqu'à décision contraire.

#### **d. Procédure de modification de la politique d'investissement**

La modification de la politique d'investissement de la SCPI ne pourra être effectuée que selon la procédure suivante :

- autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SCPI sur la base d'un rapport établi par la Société de gestion (ci-après la « Société de gestion » ou « AEW ») ;
- visa de l'AMF sur la Note d'Information modifiée.

### **3. CAPITAL**

#### **a. Capital initial et fondateurs**

La SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE (anciennement dénommée «Fructirégions Europe») a été créée le 24 octobre 1995 avec un capital initial de 762 245,09 €, divisé en 5 000 parts de 152,45 € de nominal chacune.

#### **RÉPARTITION DU CAPITAL D'ORIGINE ET MEMBRES FONDATEURS**

| Personnes morales           | %      |
|-----------------------------|--------|
| Banque Populaire de l'Ouest | 24.94% |

|  |        |
|--|--------|
| Banque Populaire du Nord                               | 24.94% |
| Banque Populaire de la région économique de Strasbourg | 24.94% |
| Banque Populaire Toulouse-Pyrénées                     | 24.94% |
| Différentes personnes physiques                        | 0.24%  |

Conformément aux statuts, les souscripteurs d'origine ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission s'élevant à 38,11 € par part sociale, destinée notamment, à compenser les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la Société, ainsi que les frais engagés par la Société pour la prospection et la collecte des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital. Les parts souscrites ont été libérées intégralement à la souscription du montant du capital social et de la prime d'émission

#### **b. Rappel des conditions de la dernière augmentation de capital avant adoption de la variabilité du capital**

La dernière émission de parts de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE (anciennement dénommée « FRUCTIREGIONS EUROPE ») a eu lieu du 26 décembre 2018 au 20 décembre 2019 (soit la dixième augmentation de capital de la SCPI) ; elle a permis de recueillir 39 339 080 euros prime d'émission d'incluse par la souscription de 169 565 parts de 153 euros de nominal, émises au prix de 232 euros, soit avec une prime d'émission de 79 euros.

#### **c. Capital social effectif**

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 15 janvier 2020 a décidé de l'adoption par la Société de la variabilité du capital.

À la date de cette assemblée, le capital effectif s'élevait à 187.488.954 euros. Il était divisé en 1.225.418 parts sociales de cent cinquante-trois (153) euros de nominal chacune.

#### **d. Montant maximal du capital autorisé par les statuts**

Conformément à l'article 7 des statuts, le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à CINQ CENTS MILLIONS d'euros (500 000 000 €).

Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ou par la Société de gestion sur autorisation des associés donnée en Assemblée Générale Extraordinaire.

#### **e. Variabilité du capital**

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Société de gestion à l'occasion de la clôture de chaque exercice social. De par sa nature, le capital social effectif est variable.

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

La Société de gestion mentionne dans chaque bulletin semestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du semestre précédent.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits, notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement.

Le capital social effectif ne peut cependant pas, sous l'effet de la variabilité, être inférieur au plus élevé des deux montants suivants :

- 10 % du capital social maximum statutaire ;
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

#### **f. Suspension de la variabilité du capital**

En cas de blocage des retraits, c'est-à-dire lorsque la Société de gestion constate qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites depuis 6 mois, et en l'absence de création et de dotation d'un fonds de remboursement, la Société de gestion pourra, après information de l'Autorité des marchés financiers, décider de suspendre les effets de la variabilité du capital après que les associés en aient été informés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

En tant que de besoin, il est précisé que le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (absence de souscriptions permettant le retrait d'un associé).

Ainsi, la mise en place d'un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) est exclusive du maintien d'un marché primaire. Ces deux marchés ne peuvent fonctionner concomitamment.

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché l'ordre sera exécuté.

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Enfin et en toute hypothèse, en application de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier, lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Il est précisé que la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI, constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

#### **g. Rétablissement de la variabilité du capital**

La Société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés, par tout

moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors que l'une des conditions suivantes sera respectée :

- le prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus au terme de trois confrontations mensuelles successives est compris dans les limites légales du prix de souscription ;
- le montant doté au titre du fonds de remboursement permet d'assurer le retrait de l'ensemble des parts inscrites à la vente sur le registre du marché des parts.

La Société de gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital, sous réserve du respect des conditions visées au chapitre 1, 2. modalités de détermination du prix de souscription,
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

### **4. LA RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier et des statuts (tels que modifiés par l'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2004), et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part au capital.

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

Nous vous rappelons ci-après le régime de la responsabilité des associés qui réaliseraient leurs parts de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE :

- De façon générale, lorsque les associés cessent de faire partie de la Société, ceux-ci continuent de répondre à l'égard des tiers des dettes sociales exigibles à la date de leur départ de la Société dans la limite toutefois du montant de leur part au capital ;
- En outre, et conformément à l'article L.231-6 du code de commerce applicable aux sociétés à capital variable, les associés qui cessent de faire partie de la Société, soit par l'effet de leur volonté (retrait), soit par suite de décision de l'Assemblée Générale, restent tenus, pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de leur retrait, dans la limite toutefois du montant de leur part au capital.

*\*A titre indicatif, les statuts de la SCPI ne prévoient pas de clause d'exclusion.*

### **5. EVALUATION DES ACTIFS**

La Société de gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la SCPI ainsi que du calcul et de la publication de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution.

La désignation d'un expert externe en évaluation par la SCPI n'exonère pas la Société de gestion de sa responsabilité.

#### **a. Évaluation des actifs immobiliers**

Les actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

Cette évaluation est effectuée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI conformément aux articles R214-157-1 du Code monétaire et financier ; des écarts peuvent le cas échéant être constatés entre la valeur retenue par la Société de gestion et celle déterminée par l'expert, dès lors que ces écarts sont dûment documentés et justifiés par la Société de gestion eu égard notamment aux conditions du marché de l'investissement ou locatif.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI et le cas échéant par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en évaluation de la SCPI et/ou des sociétés contrôlées le cas échéant : dans ce cadre chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Par ailleurs, la valeur vénale des immeubles est actualisée par l'Expert chaque année.

Les méthodes de valorisations retenues sont des méthodes de place telles que définies dans la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (Rapport Barthes de Ruyter) dont sont membres la plupart des sociétés et associations d'expertise notamment l'AFREXIM en France, la RICS et TEGOVA au niveau Européen.

Les méthodes utilisées pour valoriser les actifs tertiaires de types bureaux, commerces ou entrepôts sont principalement les méthodes par le revenu (« Income Approach ») qui sont au nombre de deux, à savoir : la méthode par la capitalisation et la méthode par l'actualisation des flux futurs (DCF). A des fins d'exactitude et de recoupement, il est parfois privilégié une moyenne de deux méthodes.

Les actifs de types résidentiels et résidentiels gérés sont généralement valorisés selon la méthode par la comparaison. A des fins d'exactitude et de recoupement, le résidentiel géré est parfois valorisé selon une moyenne de la méthode par comparaison et d'une méthode par le rendement (de type capitalisation).

Pour les actifs en développement (ou en VEFA), on retient la valorisation de l'actif à terminaison (louée) à dire d'expert en utilisant des méthodes de place telles que la méthode par le revenu à laquelle on soustrait les dépenses d'investissement ou capex restants à décaisser (selon l'échéancier de travaux de la VEFA).

Plus rarement, il peut être adopté une méthode dite du « bilan promoteur » en cas de projet de développement ou redéveloppement d'immeuble. Cette méthode est privilégiée pour estimer la valeur marchande de terrain à bâtir.

Les méthodes effectivement utilisées au cours d'un exercice pour valoriser les actifs immobiliers détenus par la SCPI seront indiquées dans le rapport annuel de la SCPI.

S'agissant des parts / actions de sociétés immobilières non contrôlées le cas échéant détenues par la SCPI, la Société de gestion procède à la détermination de leur valeur sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant desdites sociétés.

#### **b. Évaluation des actifs financiers**

La Société de gestion évalue les actifs financiers de la SCPI selon les modalités précisées ci-après.

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant. La Société de gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des

contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la Société de gestion.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA le cas échéant détenues par la SCPI sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

## **6. INFORMATIONS JURIDIQUES**

Le droit applicable à l'investissement dans la SCPI est le droit français.

La SCPI est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents.

Par ailleurs, conformément à la réglementation, la Société de gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des clients.

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés ou les associés et la SCPI (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

## **CHAPITRE I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

### **1. PARTS SOCIALES**

#### **VALEUR NOMINALE**

Le nominal de la part s'établit à 100 €.

#### **FORME DES PARTS**

Les parts sociales sont délivrées sous la forme nominative et peuvent être représentées par des certificats représentatifs de parts établis au nom de chacun des associés, à leur demande.

Les droits de chaque associé résultent toutefois exclusivement des statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

### **2. MODALITES DE DETERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

#### **VALEUR DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIETE**

La Société de gestion de AEW OPPORTUNITES EUROPE détermine et arrête, conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant et des comptes annuels ou intermédiaires selon le cas.

Cette expertise, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles du patrimoine, est réalisée par un expert immobilier désigné par les associés. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année.

#### **CALCUL DE LA VALEUR DE REALISATION**

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert immobilier et de la valeur nette des autres actifs de la Société.



### CALCUL DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION

Cette valeur de réalisation ainsi calculée est augmentée des frais d'acquisition des immeubles, et de la commission de souscription de collecte pour déterminer la valeur de reconstitution de la société, valeur correspondant au coût de reconstitution d'une société ayant le même patrimoine et créée dans les mêmes conditions que AEW OPPORTUNITES EUROPE.

### PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend :

- la valeur nominale ;
- une prime d'émission destinée à amortir les droits d'apport, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts de recherche des capitaux y compris la commission versée à la Société de gestion, en application de l'article 21 des statuts et à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

Il est précisé que pour chaque part nouvelle émise représentative de la collecte nette, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

## 3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

### a. Composition du dossier de souscription

Chaque souscripteur doit préalablement à la souscription avoir reçu un dossier complet contenant :

- la note d'information, en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, accompagnée, s'il y a lieu, de sa dernière actualisation,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- le document d'informations clés,
- un bulletin de souscription, établi en trois exemplaires, dont l'un doit être conservé par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours,
- le dernier rapport annuel et le dernier bulletin semestriel de la Société.

### b. Modalités de versement du montant des souscriptions

Pour toute souscription, le bulletin de souscription est à retourner, complété et signé, accompagné du versement de la totalité du montant souscrit.

### c. Minimum de souscription

Le minimum de souscription est fixé à 25 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

### d. Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège social de la Société de gestion AEW ainsi qu'aux guichets du réseau Banque Populaire, voire d'autres établissements bancaires ou conseillers en Investissements financiers habilités et mandatés par la Société de gestion.

### e. Conditions de souscription

#### Prix de souscription à compter du 3 avril 2024

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées par la Société de gestion deux fois par an conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code monétaire et financier.

Ces valeurs sont publiées dans le bulletin semestriel d'information.

Le prix de souscription fixé par la Société de gestion s'inscrit dans une fourchette légale +/- 10% de la valeur de reconstitution.

Ainsi, il a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 214-94 du Code monétaire et financier de fixer le prix de souscription de la part, à compter du 3 avril 2024, à la somme de 175 € par part, décomposé comme suit :

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Valeur nominale :      | 100 € |
| Prime d'émission :     | 75 €  |
| Prix de souscription : | 175 € |

L'écart entre le prix de souscription fixé par la Société de gestion à 175 € et la valeur de reconstitution s'inscrit dans la fourchette légale. Ce prix s'entend net de tous autres frais.

### Commission de souscription

Pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la Société de gestion perçoit une commission de souscription de 12 % TTC du prix de souscription (prime d'émission incluse), soit 21 € TTC par part, qui est prélevée sur la prime d'émission.

### Jouissance des parts souscrites à compter du 2 octobre 2023

Les parts souscrites porteront jouissance le 1er jour du deuxième mois suivant le mois de souscription des parts (exemple : pour une souscription en octobre, jouissance au 1er décembre).

### Interdiction de la souscription de parts de la SCPI a des « U.S. person »

Il est précisé que les parts de SCPI n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu d'une quelconque réglementation américaine ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine. En conséquence :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de gestion de la SCPI ;
- toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Person » ;
- la Société de gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;
- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ».
- tout porteur de parts devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

La définition de « U.S. Person » au sens de la réglementation américaine est disponible à l'adresse suivante : <http://www.law.cornell.edu/cfr/text/17/230.902>.

La traduction non officielle française est disponible ci-dessous :

**(1) L'expression « U.S. Person » s'entend de :**

- (a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;
- (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ;
- (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person » ;
- (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ;
- (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « investisseurs accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

**(2) L'expression « U.S. Person » n'inclut pas :**

- (a) tout compte géré dans le cadre d'un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu'une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d'une personne n'étant pas « U.S. Person » par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (b) toute succession dont le représentant professionnel agissant en tant qu'exécuteur ou administrateur est une « U.S. Person » si (i) un exécuteur ou un administrateur de la succession qui n'est pas « U.S. Person » a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs de la succession et si (ii) la succession n'est pas soumise au droit américain ;
- (c) toute fiducie (trust) dont le représentant professionnel agissant en tant que fiduciaire (trustee) est une « U.S. Person » si un fiduciaire qui n'est pas « U.S. Person » a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs constituant la fiducie, et si aucun bénéficiaire de la fiducie (et aucun constituant si la fiducie (trust) est révocable) n'est une « U.S. Person » ;
- (d) un plan d'épargne salariale géré conformément à la loi d'un État autre que les États-Unis d'Amérique et conformément aux pratiques et à la documentation d'un tel État ;
- (e) toute agence ou succursale d'une « U.S. Person » établie en dehors des États-Unis d'Amérique si l'agence ou la succursale (i) a une activité commerciale réelle ou autorisée et (ii) exerce des activités d'assurance ou de banque et est soumise à la réglementation locale en matière d'assurance et d'activités bancaires dans la juridiction où elle est établie ;
- (f) le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale pour la reconstruction et le développement, la Banque Inter-Américaine pour le développement, la Banque Asiatique de développement, la Banque Africaine de développement, les Nations-Unies et leurs antennes, membres-affiliés et régimes de pension et toute autre organisation internationale, ainsi que ses antennes, membres affiliés et régimes de pension ;
- (g) toute entité exclue de la définition de « U.S. Person » sur la base des interprétations ou positions de la SEC ou de ses membres.

## **Règlementation FATCA**

La loi américaine dite « FATCA » (Foreign Account Tax Compliance Act) a pour objectif de renforcer la lutte contre l'évasion fiscale des contribuables « personnes américaines », au sens de la loi FATCA, détenant des comptes à l'étranger.

Un accord entre le gouvernement de la République Française et le gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers a été conclu le 14 novembre 2013 (« l'Accord Intergouvernemental »).

Dans le cadre de l'Accord Intergouvernemental, les institutions financières françaises remplissant certains critères doivent identifier les comptes financiers détenus par des personnes américaines déterminées et transmettre cette information à l'administration fiscale française.

La Société de gestion pourra demander à tout investisseur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations prévues à l'annexe 1 de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour l'application de l'Accord Intergouvernemental.

Chaque investisseur s'engage (i) à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, et (ii) à transmettre à la Société de gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière (« le Tiers Désigné ») toutes informations ou attestations requises.

Dans l'hypothèse où l'investisseur serait défaillant et ne respecterait pas l'un des engagements visés ci-avant, la Société de gestion pourra prendre les mesures suivantes sans que l'investisseur ne puisse s'y opposer : (i) application des retenues à la source selon les lois, règlements, règles ou accords en vigueur, (ii) rachat forcé des parts de l'investisseur.

Dans le cadre de leurs obligations de déclaration au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, la Société de gestion et le Tiers Désigné peuvent communiquer des informations concernant les investisseurs à l'administration fiscale française.

## **4. CONFLITS D'INTERETS ET TRAITEMENT EQUITABLE DES INVESTISSEURS**

La Société de gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de AEW doit être informé de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts.

Ces conflits d'intérêts sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein de la Société de gestion.

La Société de gestion garantit un traitement équitable des associés de la SCPI.

Conformément à la réglementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des associés de la SCPI.

Aucun investisseur de la SCPI ne bénéficie d'un traitement préférentiel, sous réserve des précisions suivantes :

- des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de gestion et/ou les distributeurs au profit de certains investisseurs (tels que les compagnies d'assurances et les mutuelles), compte tenu de l'importance de leur souscription au capital de la SCPI ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de gestion et/ou les distributeurs.
- par ailleurs, une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.

Par ailleurs, et dans l'hypothèse où un investisseur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficieraient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la SCPI fera l'objet d'une information par tout moyen auprès des associés de la SCPI.

## CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE

### 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'associé qui souhaite réaliser tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens qui ne garantissent toutefois pas la revente des parts :

- le retrait qui doit être demandé à la Société de gestion ;
- se substituant au retrait, dans les cas de suspension de la variabilité du capital visés ci-après, la cession de ses parts dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la société.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. Ces deux possibilités ne peuvent en aucun cas être mises en œuvre concomitamment. Dans ce contexte, en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

**La Société ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.**

### 2. RETRAITS

#### a. PRINCIPE

Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts sauf cas de blocage détaillé ci-après.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts et en absence de souscriptions permettant de compenser les retraits, l'Assemblée Générale Extraordinaire pourra décider sur proposition de la Société de gestion de la constitution selon les modalités définies ci-après d'un fonds de remboursement.

#### b. MODALITÉS DE RETRAIT

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par (i) lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante : AEW Patrimoine - Gestion des Opérations - Prestation Clients - 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris ou (ii) email à l'adresse suivante :

[back-office-aewciloger@eu.aew.com](mailto:back-office-aewciloger@eu.aew.com).

Quelles que soit les modalités de transmission d'une demande de retrait, l'associé doit être en mesure de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la Société de gestion.

Pour l'enregistrement d'une demande de retrait, l'associé doit notamment fournir :

- le bulletin de retrait disponible sur le site internet de la Société de gestion : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) dans la rubrique Achat/Vente de la page dédiée de la SCPI ou sur demande à l'adresse email : [back-office-aewciloger@eu.aew.com](mailto:back-office-aewciloger@eu.aew.com), dûment complété et signé ;

- la copie d'une pièce d'identité en cours de validité du ou des signataire(s) de l'ordre de retrait ; et
- l'IBAN/BIC (si différent de celui en possession de la Société de gestion).

Le détail des pièces justificatives et des cas particuliers sont précisés dans le bulletin de retrait.

Les demandes de retrait sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique, dans la mesure où il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur aux demandes de retrait.

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait interviendra sous 30 jours maximum.

Les parts remboursées seront annulées.

Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminuée de la commission de souscription en vigueur.

Les retraits et les souscriptions sont arrêtés et comptabilisés à chaque période de compensation. La période de compensation est en principe mensuelle.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.

Les demandes de retrait qui ne seraient pas compensées par des souscriptions seront mises en attente.

#### c. FIXATION DU PRIX DE RETRAIT ET INFORMATION DES ASSOCIÉS

La Société de gestion détermine un prix de retrait dans les conditions suivantes :

- Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription HT.
- Lorsque le retrait n'est pas compensé par les souscriptions et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réponse de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

**d. PRIX DE RETRAIT D'UNE PART À LA DATE DU 3 AVRIL 2024**

**Demande de retrait compensée par des demandes de souscription**

Lorsque la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 157,50 euros par part détaillé comme suit :

- Prix de souscription : 175 €
- Commission de souscription de 10 % HT : - 17,50 €
- Valeur de retrait : 157,50 €

**Demande de retrait non compensée par des demandes de souscription**

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, la valeur de retrait qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers, est fixée par la Société de gestion et est portée à la connaissance des associés inscrits sur le registre du retrait par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-après « fonds de remboursement ».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant d'arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10%, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

**e. FONDS DE REMBOURSEMENT**

**1) Principe**

La création d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la liquidité des parts est décidée par les associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

La dotation de ce fonds est décidée par les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

Le fonctionnement de ce fonds fera l'objet d'une mention spéciale dans le rapport de gestion de la Société de gestion présenté lors de l'Assemblée Générale.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale sur le rapport de la Société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

Le fonds de remboursement sera constitué d'actifs liquides à savoir des dépôts à terme, des dépôts à vue, et des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier.

Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la présente note d'information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre, une lettre recommandée avec avis de réception :

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,

- l'informant du prix, tel que déterminé ci-dessus auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cette lettre recommandée avec avis de réception, pour notifier à la Société de gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. À cette fin, le courrier de la Société de gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF en attente de souscriptions correspondantes.

**2) Mise en place effective du Fonds de remboursement**

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 1<sup>er</sup> juillet 2025 a décidé de créer un fonds de remboursement.

Conformément aux dispositions de l'article 9.4 des statuts, l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2025 a autorisé la Société de gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de 2 000 000 euros, en une ou plusieurs fois par prélèvement sur les produits des cessions d'éléments du patrimoine immobilier locatif à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Elle a également délégué à la Société de gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, conformément aux dispositions de l'article 422-233 du RG AMF.

Les critères et les modalités d'accès au fonds de remboursement sont les suivants :

- les associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre des retraits depuis plus de 9 mois pourront bénéficier du remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur ledit fonds de remboursement ;
- la demande de remboursement formulée par un associé ne pourra excéder 137 parts. Dans le cas où un associé présenterait une demande de remboursement supérieure à 137 parts, le remboursement effectif sera limité à 137 parts. En tout état de cause, le total des remboursements accordés ne pourra excéder le montant maximum de dotation du fonds ;
- conformément aux dispositions de l'article 422-230 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers le prix auquel s'effectuera le remboursement des parts sera égal à valeur de réalisation diminuée de 10 % ;
- chaque associé ne pourra bénéficier que d'un seul remboursement sur la durée du fonds ;
- la Société de gestion adressera, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, un courrier recommandé aux associés remplissant les conditions susmentionnées. Ce courrier précisera notamment :
  - i. que l'associé peut obtenir, sur demande expresse, le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, en transmettant un formulaire communiqué par la Société de gestion ;
  - ii. que l'associé souhaitant obtenir le remboursement de ses parts dispose d'un délai d'un mois à compter de l'envoi du courrier par la Société de gestion pour faire connaître son intention de bénéficier du remboursement de ses parts ;
  - iii. qu'en cas de demande de remboursement formulée par l'associé, le remboursement sera exécuté sur le fonds, le mois suivant la réception de la demande par la Société de gestion, dans l'ordre chronologique d'inscription sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds ;



- iv. qu'en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier, dans un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce courrier, l'associé ne pourra plus prétendre au bénéfice du fonds de remboursement et sera réputé maintenir sa demande de retrait inscrite au registre, conformément aux dispositions de l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers ;
- v. que dans l'hypothèse où le nombre de parts en attente, d'un associé, sur le registre des retraits excéderait 137 parts, et que sa demande de retrait ne pourrait être que partiellement exécuté à partir du fonds de remboursement, les parts non remboursées conserveront leur rang dans le registre des retraits.

#### f. EFFET DU RETRAIT A COMPTER DU 1<sup>er</sup>.01.2022

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.

### 3. SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL ET MISE EN PLACE DU MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

En cas de blocage des retraits, c'est-à-dire lorsque la Société de gestion constate qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites depuis 6 mois, et en l'absence de création et de dotation d'un fonds de remboursement, la Société de gestion pourra, après information de l'Autorité des marchés financiers, décider de suspendre les effets de la variabilité du capital après que les associés en aient été informés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

En tant que de besoin, il est précisé que le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (absence de souscriptions permettant le retrait d'un associé).

**Ainsi, la mise en place d'un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) est exclusive du maintien d'un marché primaire. Ces deux marchés ne peuvent fonctionner concomitamment.**

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché l'ordre sera exécuté.

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif,
- la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Enfin et en toute hypothèse, en application de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier, lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Il est précisé que la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI, constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93-II du Code

monétaire et financier et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

### 4. CESSIONS DE GRE A GRE ET MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE (EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL)

Dans tous les cas, les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de la Société de gestion (« cession de gré à gré »).

En cas de suspension de la variabilité du capital comme indiqué ci-dessus, la Société de gestion mettra en place un marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

#### A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### a. Registre des ordres

Conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier et aux textes d'application, il est tenu au siège social un registre sur lequel sont inscrits, à peine de nullité, les ordres d'achat et de vente de parts de la SCPI.

##### b. Agrément

Conformément aux dispositions statutaires, la Société de gestion peut exercer son droit d'agrément.

Deux cas peuvent se présenter :

- le cessionnaire est déjà associé ou en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant : la cession est libre,
- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de gestion. Celui-ci résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

Il est toutefois précisé que, dans la généralité des cas, il n'entre pas dans les intentions de la Société de gestion de faire jouer cette disposition des statuts.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, dans le cadre du registre prévu par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion doit notifier son refus dès que possible et trouver un autre acquéreur (tiers, associé ou Société de gestion) préalablement à la date de confrontation des ordres. Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé dans les autres hypothèses, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

Si, à expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

##### c. Jouissance des parts - Distribution potentielle de revenus

En cas de cession, l'associé cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de la société.

Le cessionnaire en acquiert la jouissance à cette même date.



#### **d. Modalités communes à toute mutation à titre gratuit**

En cas de décès ou de donation à titre gratuit, la mutation des parts est valablement réalisée sur la production à la société de tout certificat de propriété ou acte notarié, justifiant de la mutation.

Les certificats représentatifs de parts détenus le cas échéant par la personne décédée ou le donateur, seront restitués à la société.

#### **e. Gestion du risque de liquidité de la SCPI en cas de suspension de la variabilité du capital**

La société ne garantit pas la revente des parts.

La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts (cession de gré à gré avec un tiers), soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de gestion dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La cession des parts dépend d'une part, de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet et d'autre part, de la faculté pour l'associé de les céder dans le cadre d'une cession de gré à gré à son initiative.

Dans des circonstances normales de marché, l'associé souhaitant sortir de la SCPI peut céder ses parts sur la base du prix d'exécution déterminé par la Société de gestion.

En cas de circonstances exceptionnelles et dans les conditions telles que définies ci-après, la Société de gestion peut être amenée à suspendre l'inscription d'ordres et/ou à annuler des ordres inscrits sur le registre.

En cas de circonstances exceptionnelles et dans les conditions telles que définies ci-après, la Société de gestion peut être amenée à suspendre l'inscription d'ordres et/ou à annuler des ordres inscrits sur le registre. En cas de blocage du marché des parts et dans les conditions telles que définies ci-après (voir le paragraphe "blocage du marché des parts"), la Société de gestion peut être amenée à convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire et lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

#### **f. Interdiction de la cession de parts de la SCPI à des "U.S. Person"**

Il est rappelé que :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoire et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après "U.S. Person", tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de gestion de la SCPI ;
- toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une "U.S. Person" peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons" ;
- la Société de gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une "U.S. Person" et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une "U.S. Person". Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;

- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une "U.S. Person". Tout porteur de parts devenant "U.S. Person" ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de "U.S. Person". La Société de gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une "U.S. Person", ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

#### **g. FATCA**

Les dispositions mentionnées ci-avant sont applicables aux cessionnaires quelles que soient les modalités de la mutation.

### **B. CESSIION DE GRE A GRE**

Il est rappelé que toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération réalisée sans intervention de la Société de gestion.

#### **a. Modalités**

Toute mutation de part est valablement réalisée à l'égard de la SCPI et des tiers à la date de son inscription sur le Registre des Transferts.

Cette inscription sera opérée après signification dans la forme prévue par l'article 1690 du Code civil des pièces suivantes, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation et justification du paiement du droit d'enregistrement :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire accompagné d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

Les certificats nominatifs, s'ils sont créés, doivent être restitués impérativement à la Société de gestion préalablement à la transcription sur le registre des cessions.

#### **b. Frais**

Lors de chaque transfert sans intervention de la Société de gestion, il est perçu, à titre de remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier, une somme s'élevant à 180 € TTC par dossier de cession, quel que soit le nombre de parts.

### **C. CESSIIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DU MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE (EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL)**

En cas de suspension de la variabilité du capital et dans ce seul cas et dans les conditions prévues par la loi et aux textes d'application, il sera tenu au siège de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE, un registre des ordres d'achat et de vente. La confrontation des ordres d'achat et de vente permettra, dans cette situation de déterminer le prix d'exécution.

#### **a. Enregistrement des ordres**

La Société de gestion vérifie la validité des ordres qu'il reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et les horodates aux fins d'enregistrement en respectant l'ordre chronologique. Les ordres peuvent être adressés à la Société de gestion par télécopie, courrier avec demande d'accusé de réception ou courrier électronique.

## **b. Prise en compte des ordres**

### **(i) Prise en compte des ordres d'achat de parts**

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la Société de gestion par télécopie ou lettre recommandée avec accusé de réception ; pour qu'un ordre puisse être pris en compte, il convient de déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si une exécution partielle de l'ordre est acceptée ;
- la durée de validité de l'ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, l'ordre participera à trois confrontations successives.

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert. Toutefois, si l'investisseur bénéficie de la garantie de couverture délivrée par une Banque Populaire ou un distributeur agréé par la Société de gestion, il est dispensé de cette formalité.

Seuls les ordres reçus accompagnés d'une copie de pièce d'identité, d'un RIB, d'un justificatif de domicile, d'une fiche de renseignements, et le cas échéant, d'une fiche connaissance client/origine des fonds, avant 16 heures la veille de la confrontation, seront pris en compte.

### **(ii) Prise en compte des ordres de vente**

Pour céder des parts, il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à la SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de votre ordre ;
- la désignation de la Société de gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du Trésor Public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

Enfin, il conviendra de faire authentifier la signature du ou des cédants auprès d'un établissement bancaire, de la mairie ou d'un officier d'état civil, ou de joindre une copie d'une pièce d'identité en cours de validité.

Depuis le 1er janvier 2004, la déclaration et l'acquittement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de gestion pour le compte du vendeur, sous la responsabilité de ce dernier et sur la base des éléments communiqués par ses soins.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

## **c. Nombre de parts**

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

## **d. Valeurs des ordres - frais**

Le prix indiqué par le donneur d'ordre s'entend hors frais, ces frais étant à la charge de l'acquéreur.

Les frais comprennent les droits d'enregistrement (5% du prix d'exécution) revenant au Trésor Public et la commission de cession (4% TTI du prix d'exécution) perçue par la Société de gestion lors de la cession de chaque part échangée par le biais du registre. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur.

Ne sont enregistrés que les ordres d'achat à prix maximum et les prix de vente à prix minimum.

## **e. Durée de validité des ordres**

À la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent préciser une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation.

Par défaut, la durée de validité des ordres d'achat correspond à trois confrontations (soit trois mois).

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre sera préalablement informé de ce délai sur le formulaire de demande de cession. Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

## **f. Couverture Des Ordres d'achat**

La Société de gestion peut subordonner l'inscription de ces ordres à un versement des fonds correspondant au montant de l'ordre frais compris sur un compte spécifique ouvert dans les livres de la SCPI et annuler les ordres inscrits si elle n'a pas constaté au crédit du compte ouvert à cet effet, l'encaissement du montant provisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation.

## **g. Modification et annulation des ordres**

Le donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre augmente le prix minimum de vente ou diminue le prix maximum d'achat, augmente la quantité de parts, modifie le sens de son ordre.

## **h. Prix et conditions d'exécution des ordres**

### **(i) Date de fixation**

Le prix d'exécution est déterminé à l'issue d'une période mensuelle d'enregistrement des ordres. La Société de gestion fixe le prix le dernier mercredi ouvré du mois à 16 heures (étant précisé qu'en cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu). Pour être pris en compte au titre de la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus par la Société de gestion au plus tard la veille du jour de détermination du prix d'exécution, à 16 heures. À défaut, ils participeront à la confrontation suivante.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par courrier pour les donneurs d'ordres, sur le site internet du gérant : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) et dans le cadre du Bulletin Trimestriel d'Informations pour les intermédiaires et le public.

### **(ii) Modalité et fixation du prix**

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent être fixés sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution retenu est celui auquel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

### **(iii) Exécution des ordres**

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas sont exécutés en priorité. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription.

#### (iv) Versements des fonds

Acquéreur : si le donneur d'ordre ne dispose pas de la garantie de couverture d'un intermédiaire dûment référencé auprès de la Société de gestion, et pour que l'ordre puisse être valablement inscrit sur le « registre des ordres », AEW, devra avoir constaté au crédit du compte ouvert à cet effet au nom de la SCPI, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation.

Vendeur : dès lors qu'un ordre de vente est exécuté lors d'une confrontation mensuelle, le cédant sera crédité du montant lui revenant (nombre de parts cédées x prix d'exécution déterminé) dans un délai de quinze jours. S'il a retenu un paiement par chèque, le délai peut être plus long en fonction des délais postaux et d'encaissement.

#### (i) Information du public

La Société de gestion met à la disposition du public les informations suivantes : dernière valeur de réalisation, dernier prix d'exécution et quantité de parts échangées, revenu distribué prévisionnel pour l'année en cours, les cinq ordres d'achat les plus élevés et les cinq ordres de vente les plus bas de la période de rapprochement en cours.

Les associés et les tiers peuvent obtenir ces informations auprès de la Société de gestion et sur le site internet : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

#### (j) Suspension de l'inscription des ordres – Annulation des ordres inscrits sur le registre

La Société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou les intermédiaires.

La Société de gestion assure, par tout moyen appropriée, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée au public.

#### (k) Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe, sans délai, l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### 5. GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ DE LA SCPI

Il est rappelé que la société ne garantit ni le retrait ni la revente des parts.

Dans les circonstances normales de marché, l'associé peut demander le remboursement de ses parts c'est-à-dire le retrait. Ce retrait, intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds de remboursement.

Le prix de retrait est déterminé par la Société de gestion dans les conditions précisées au Chapitre II à l'Article 2.

Par ailleurs, l'associé peut céder ses parts à titre onéreux, sous réserve de l'agrément préalable du cessionnaire (i) soit directement au profit d'un tiers identifié par ses soins (cession de gré à gré au profit d'un tiers), (ii) soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de gestion dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente, dans le seul cas de suspension de la variabilité du capital.

**L'exécution des demandes de retrait dépend, soit de l'équilibre entre les demandes de souscription et celles de retrait, soit des fonds affectés au fonds de remboursement, dont la création a été décidée dans les conditions visées au Chapitre 2, 2, e), 2 de la présente note d'information lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 1<sup>er</sup>/07/2025 et dont la dotation est en cours.**

**En outre, dans les cas prévus à l'Article 3 de l'Introduction, la Société de gestion peut décider de suspendre la variabilité du capital. Dans cette situation, la revente des parts se fera sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente à cet effet et la cession des parts et leur prix d'exécution dépendent de l'équilibre de l'offre et la demande de parts.**

## CHAPITRE III - FRAIS

La Société de gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

### 1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 12 % TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse. Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,75 % HT, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % HT, à la recherche des investissements.

### 2. COMMISSION DE GESTION ANNUELLE

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 8,70 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales).

### 3. COMMISSION DE CESSION SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS

Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, le cas échéant, par la Société de gestion et prélevée par la Société de gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

#### 4. COMMISSION SUR LA RESTRUCTURATION D'IMMEUBLES

Pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur gros entretien : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de gestion.

Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des associés.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

#### 5. COMMISSION DE CESSION SUR LES PARTS DE LA SCPI

##### • Transfert de parts sans intervention de la Société de gestion (ou intervenant par voie de succession ou donation)

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 180 euros TTC, par cession, succession ou donation.

##### • Transfert de parts avec intervention de la Société de gestion

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, la Société de gestion percevra une commission d'intervention représentant 4,00% TTC de la somme revenant au cédant.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire.

## CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

#### 1. REGIME DES ASSEMBLEES

Les associés sont réunis, au moins une fois par an, en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le conseil de surveillance,
- par le ou les commissaires aux comptes,
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé, en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, par un avis de convocation inséré dans le BULLETIN D'ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES (BALO) et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du

siège social, les jours, heures et lieux de l'assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Outre l'ordre du jour, l'associé reçoit :

- le rapport de la Société de gestion,
- le ou les rapports du conseil de surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-103 du Code monétaire et financier, l'état du patrimoine, le compte de résultat, l'annexe aux comptes, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes,
- un formulaire de vote par correspondance et une formule de procuration.

Il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la société un jour avant la réunion de l'assemblée conformément à l'article 32 des statuts (étant précisé que si ce jour est férié, les formulaires de vote devront être reçus le jour ouvré précédent). Les formulaires de vote par correspondance ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention, sont considérés comme des votes négatifs.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze jours.

Un ou plusieurs associés détenant au moins 5 % du capital social ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions lors des Assemblées Générales.

##### a. Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

##### b. Assemblée Générale Extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

##### c. Consultation par correspondance

La Société de gestion peut consulter par écrit les associés dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

##### d. Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de gestion, ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

Dans l'hypothèse où la Société envisagerait d'acheter un immeuble, dont le vendeur aurait directement ou indirectement des intérêts communs avec la Société de gestion, cette dernière s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat cet immeuble par un expert indépendant.

#### 2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

##### a. Répartition des bénéfices

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.



Le bénéfice de l'exercice est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majorés des reprises de provisions et notamment celles pour gros entretien, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux amortissements et provisions et notamment celles pour gros entretien, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

#### **b. Provision pour gros entretien**

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

#### **c. Distribution potentielle des acomptes sur dividendes**

La Société de gestion a qualité pour décider de la mise en paiement d'un ou plusieurs acomptes, à valoir sur les dividendes, et pour fixer le montant et la date de répartition, au prorata des droits de chaque associé et de la date en mise en jouissance des parts.

Cette faculté est offerte à la Société de gestion, sous la réserve qu'un état du patrimoine établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le commissaire aux comptes de la société fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

### **3. REGIME FISCAL MIS A JOUR AU 1ER JANVIER 2018**

#### **a. Avertissement**

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 1er janvier 2018. Il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les souscripteurs domiciliés ou établis fiscalement en France.

Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

#### **b. Détermination du revenu imposable**

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'Article 8 du Code Général des Impôts, selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la société, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

**1. L'Associé (personne physique ou morale)** est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu, ou à l'impôt sur les sociétés, pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve. L'associé personne physique sera, en sus

de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus.

**2. L'associé personne physique** agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé est imposé à raison :

- de la quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ;
- de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI. En pratique, la SCPI acquitte pour le compte des porteurs de parts personnes physiques l'impôt et les prélèvements sociaux dus par eux à raison de la transaction, au prorata de leurs droits. Le montant ainsi réglé pour leur compte est ensuite déduit des distributions de tout ou partie du produit des cessions immobilières ou, le cas échéant, de revenus faites aux associés dans les conditions définies à l'article 41 des statuts.
- de la quote-part lui revenant dans les produits financiers de la SCPI. Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la société, essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau, trésorerie en instance d'investissement, etc.).

#### **2.1. Revenus fonciers**

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :

- des frais de gérance et de gestion ;
- des frais d'entretien et de réparation ;
- des frais d'assurance et de contentieux ;
- des taxes foncières et annexes ;
- et des frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers.

Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10.700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

#### **2.2. Micro-foncier**

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro foncier. Dans ce cas, il pourrait être opportun de renoncer au régime du micro foncier pour pouvoir déterminer le revenu imposable dans les conditions de droit commun et déduire de ce fait les intérêts d'emprunt.

Le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissements locatifs, sauf



lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

Lorsque vous détenez des parts de SCPI qui étaient éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissement locatif mais que vous ne bénéficiez plus desdites réductions, leur détention ne fait plus obstacle au micro-foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

Le régime du micro foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

### 2.3. Revenus des placements de trésorerie ou d'épargne bancaire

Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la Société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

### 2.4. Plus-values de cession de parts

En cas de revente des parts par une personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, les plus-values

éventuellement dégagées sont imposées selon le régime des plus-values immobilières.

D'une façon générale, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

| Durée de la détention                                     | Taux d'abattement applicable chaque année de détention |                               |
|---|--|-------------------------------|
|   | Pour l'impôt sur le revenu                             | Pour les prélèvements sociaux |
| Moins de 6 ans  | 0%   | 0%                            |
| De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année | 6%   | 1,65%                         |
| 22 <sup>ème</sup> année révolue                           | 4%   | 1,60%                         |
| Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année                     |  | 9%                            |

Ainsi, les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % après déduction d'un abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération au bout de 22 ans.

Une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 € est applicable pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros.

Pour l'assiette des prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est calculé différemment et l'exonération n'est acquise qu'au bout de 30 ans. Le taux des prélèvements sociaux s'élève à 17,2 % au jour de la présente note.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), la Société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la Société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Les modalités relatives aux plus-values immobilières sont définies au Titre 10 des statuts ainsi libellé : Cessions d'actifs par la Société : régime des plus-values immobilières.

#### Article 41 des statuts

En cas de cession par la société d'actifs entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, il sera procédé à un appel de fonds par la Société auprès des associés débiteurs de l'impôt, selon des modalités définies par la Société de gestion.

Si tous les associés concernés n'ont pas versé à la Société le montant de l'impôt au plus tard à la date à laquelle la Société est tenue de verser cet impôt au Trésor ou s'ils ne remboursent pas ces sommes à la Société dans un délai d'un mois, il sera procédé de la façon suivante :

1° Si le compte de plus-values inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine Assemblée Générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; cette distribution sera affectée, pour les associés concernés, au remboursement de leur dette à l'égard de la Société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte.

2° Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé à l'égard de la Société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au para- graphe 1° ci-dessus ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

Pour l'application des deux paragraphes qui précèdent, dans le cas où une cession de parts interviendrait entre la date de la cession d'un actif par la Société et la date de distribution par la Société des sommes susvisées, comme dans le cas où plusieurs cessions de parts interviendraient dans ce délai, ou encore dans le cas où plusieurs cessions d'actif et plusieurs cessions de parts interviendraient avant la date de distribution par la Société des sommes susvisées, chacun des associés successifs aura droit à la quote-part de la distribution destinée à couvrir, en tout ou en partie, l'impôt sur la plus-value dont il est redevable.

3° Dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la Société, celles-ci porteront intérêts à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la Société de l'impôt, au taux d'intérêt légal tel que prévu au terme de la loi 75-619 du 11 juillet 1975.

3. L'associé personne morale sera imposé à raison de sa part dans les bénéfices déterminée selon les règles définies, notamment aux articles 38 et 39 du Code Général des Impôts. La société détermine chaque année le montant du revenu net imposable. Elle adresse à chaque porteur un relevé individuel indiquant le montant de sa quote-part.

#### **c. Impôt sur la fortune immobilière**

A compter du 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1er janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier.

A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1er juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, à compter de 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus.

La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

#### **d. Revenus fonciers de source étrangère**

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont exonérés de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif. Cette règle signifie que le montant des revenus de source étrangère n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français, mais il entre en ligne de compte pour le taux de l'impôt. Dans certains cas, les revenus immobiliers perçus à l'étranger peuvent être imposables en France mais avec un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français et égal au montant de l'impôt français correspondant à ces revenus.

### **4. CONVENTIONS SPECIFIQUES**

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

### **5. DEMARCHE FINANCIER ET PUBLICITE**

Le démarchage financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissements, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet de démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part au capital, ce qui est le cas de la SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE (article 15 des statuts de la SCPI tel que modifié par l'Assemblée Générale Extraordinaire le 23 juin 2004).

Le démarchage financier, pour placer les parts de la SCPI, est effectué par Barclays Bank PLC, le réseau Banque Populaire, d'autres établissements bancaires et des conseillers en investissements financiers ayant conclus des conventions de distribution avec AEW.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

### **6. INFORMATIONS PERIODIQUES**

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin semestriel et le rapport annuel.

#### **a. Bulletin semestriel d'information**

Le bulletin contient les informations suivantes : le rappel des conditions de souscription et de cession des parts, l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ainsi que les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée, l'état du

patrimoine locatif (acquisition et cession d'immeubles du semestre, taux d'occupation du patrimoine, encaissement des loyers et les vacances locatives), le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende. Si une assemblée s'est tenue au cours du semestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées par les associés.

Le bulletin est disponible dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre, sur le site internet de la Société de gestion : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

#### **b. Rapport annuel**

Le rapport annuel comporte :

- Le rapport de gestion qui rend compte de l'évolution du capital, des principales caractéristiques des émissions de parts ainsi que les conditions de fonctionnement du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente, de l'évolution (acquisition et cession) et de l'évaluation du patrimoine immobilier, des conditions d'exploitation du patrimoine immobilier (taux d'occupation exprimé en moyenne annuelle et vacances significatives de locaux).
- Le rapport du Conseil de Surveillance.
- Les rapports du commissaire aux comptes
- Les documents comptables (état du patrimoine, compte de résultat et annexes aux comptes).
- Les projets de résolutions.

Le rapport annuel est envoyé aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale annuelle de la SCPI au minimum 15 jours avant la réunion de ladite Assemblée Générale.

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF, seront le cas échéant incluses dans les documents périodiques mentionnés ci-avant les informations suivantes :

- 1° Le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- 2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI.
- 3° Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de gestion pour gérer ces risques.
- 4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SCPI peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier).
- 5° Le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

## **CHAPITRE V - ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SOCIETE - ACTEURS**

### **1. LA SOCIETE**

**DÉNOMINATION SOCIALE**  
AEW OPPORTUNITES EUROPE

**NATIONALITÉ**  
Française.

**SIEGE SOCIAL**  
43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris.

**FORME- LEGISLATION**  
La société AEW OPPORTUNITES EUROPE a le statut de Société Civile de Placement Immobilier autorisée à procéder à une offre au public. Elle est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que par tous textes subséquents.

Elle est régie également par les dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public.

#### **STATUTS**

Les statuts de la Société sont déposés chez Maître Christophe PRUD'HOMME, notaire associé à Paris (2e) 50, rue Etienne Marcel.

#### **IMMATRICULATION**

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro : RCS Paris : 403 028 731- SIRET : 403 028 731 00038 - APE : 6820 B.

La société a été immatriculée le 28 novembre 1995.

#### **DUREE DE LA SOCIETE**

La durée de la société est fixée à 99 ans, à dater de son immatriculation, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux statuts.

#### **OBJET SOCIAL**

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

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

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, à l'exclusion des parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier visés au 3° dudit article, dans les conditions prévues par la Note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts).

#### **EXERCICE SOCIAL**

L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

#### **CAPITAL**

Le capital statuaire s'établit à 500 000 000 euros  
Le capital initial ressortait à 762 245,09 euros  
Le capital social effectif au 31.12.2024 est de 239 127 219 €.

### **2. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le conseil de surveillance assiste la Société de gestion. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la Société.

Le conseil est composé de trois à douze membres, choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non-fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

#### **MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUITE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI DU 20 JUIN 2025 :**

| Membres du Conseil   | Nomination / Renouvellement | Echéance / Clôture de l'exercice |
|--|-----------------------------|----------------------------------|
| Président<br>M. Jean-Philippe RICHON   | AGO 20/06/2024              | 31/12/2026                       |
| M. Thierry DUBROUIL  | AGO 22/06/2023              | 31/12/2025                       |
| M. Patrick SCHATZ  | AGO 20/06/2025              | 31/12/2027                       |
| M. Bruno NEREGOWSKI  | AGO 20/06/2024              | 31/12/2026                       |
| M. Patrice PERNOT  | AGO 20/06/2024              | 31/12/2026                       |
| M. Jérôme JUDLIN   | AGO 22/06/2023              | 31/12/2025                       |
| M. Olivier KIMMEL  | AGO 22/06/2023              | 31/12/2025                       |
| Institution de Prévoyance Banque Populaire - IPBP<br>(représentée par M. Emmanuel LAVENTURE) | AGO 22/06/2023              | 31/12/2025                       |
| M. Richard VEBER   | AGO 22/06/2023              | 31/12/2025                       |
| B4 INVEST (représentée par M. Philippe BADE)   | AGO 20/06/2024              | 31/12/2026                       |
| M. Dylan ESSAMIRY  | AGO 20/06/2024              | 31/12/2026                       |
| M. Hervé BONISCHOT   | AGO 20/06/2024              | 31/12/2026                       |

### **3. AUTRES ACTEURS**

#### **3.1 ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION**

##### **PRESENTATION**

La Société Civile de Placement Immobilier AEW OPPORTUNITES EUROPE est gérée par la société AEW, désignée à cet effet dans les statuts.

##### **DÉNOMINATION SOCIALE**

AEW

##### **SIÈGE SOCIAL**

43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris

##### **NATIONALITÉ**

Française.

##### **FORME JURIDIQUE**

Société par actions simplifiée

##### **REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**

Paris 329 255 046

##### **AGRÈMENTS DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

Agrément GP n° 07 000043 en date du 10 juillet 2007 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers - Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

##### **CAPITAL ET FONDS PROPRES RÉGLEMENTAIRES / ASSURANCE RCP**

2 328.510 euros divisé en 77.617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW EUROPE SA.

La Société de gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du RG AMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle et est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

##### **OBJET**

La Société a pour objet de réaliser pour le compte de tiers, en France et à l'étranger :

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du périmètre du programme d'activité approuvé par cette dernière,
- La gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers,
- La réalisation d'études, la prestation de services, la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier, en instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers, et plus généralement, le conseil, l'ingénierie et l'assistance en matière patrimoniale,
- La création, la gestion et la commercialisation de toutes sociétés ou autres organismes (en ce compris tous fonds d'investissements alternatifs et sociétés détenues par lesdits fonds) ayant pour activité :
  - l'acquisition et la gestion d'immeubles en direct ou sous forme de parts ou d'actions de sociétés et notamment la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes professionnels de placement collectif immobilier, tels que régis



- par le Code monétaire et financier,
  - l'acquisition et la gestion d'un patrimoine forestier et notamment la création et la gestion de sociétés d'épargne forestière régies par le Code monétaire et financier,
  - l'acquisition et la gestion de biens à destination agricole ou forestière, et notamment, la création et la gestion de groupements forestiers régis par le Code forestier, et de toute société autre que d'épargne forestière se rapportant à cet objet.
- La valorisation des actifs détenus directement ou indirectement par tous fonds d'investissement alternatifs,
- La recherche, l'étude et la mise au point de programmes immobiliers, l'acquisition, la gestion et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
- La constitution ou l'acquisition, la gestion, l'équipement, l'aménagement, la conservation et la vente de massifs forestiers ou d'exploitations agricoles et d'immeubles ruraux pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
- La prospection et la réunion des capitaux nécessaires au financement de programmes immobiliers, forestiers, agricoles et ruraux,
- La mise en location d'immeubles pour le compte de tiers, incluant la recherche de locataires, ou de locaux, en France ou à l'étranger, la négociation des baux, le suivi commercial des locataires, l'encaissement et le recouvrement des loyers par voie amiable ou contentieuse,
- L'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location,
- La gestion immobilière de tous immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités pouvant s'exercer dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970,
- La gestion ou le conseil et l'assistance à la gestion de fonds de créances immobilières et en relation avec ces activités, le recouvrement amiable et judiciaire de créances pour le compte de tiers, dans le cadre des lois et règlements applicables,
- La direction de projets immobiliers et le conseil en matière de travaux pour le compte de propriétaires, en ce compris la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- L'assistance des sociétés patrimoniales, notamment la gestion de revenus locatifs, ou de la trésorerie en attente de placement ou d'utilisation à des fins d'entretien ou d'amélioration de l'état des immeubles gérés,
- Toutes opérations de nature à assurer la pérennité technique des immeubles,
- La prise de participation ou d'intérêt par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés ou entreprises commerciales ou civiles, de droit français ou étranger, ayant un objet social et une activité se rapportant au secteur immobilier, forestier ou agricole, étant précisé que cette prise de participation ou d'intérêt pourra être également effectué par la société pour son propre compte,
- Toutes opérations, démarches, formalités et diligences en vue de la constitution définitive, de la gestion et de la liquidation de toute société,

Et plus généralement, en France comme à l'étranger, toutes activités de conseil, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières (à l'exclusion de toutes opérations commerciales d'achat et de vente d'immeubles, de forêts, de terres agricoles), toutes opérations se rattachant au présent objet ou tout autre objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement.

## ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

### Président de la société :

- Monsieur Raphaël BRAULT

### Directeur Général :

- Madame Vanessa ROUX-COLLET

### **Missions**

La Société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi, aux autres organes de la Société.

La Société de gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 19 des statuts de la SCPI.

Sa rémunération est fixée par l'article 21 des statuts de la SCPI.

Dans le cadre de sa mission, la Société de gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

AEW est conseillée et assistée par ses sociétés sœurs AEW Invest GmbH et AEW UK Investment Management LLP dans le cadre de l'acquisition et de la gestion des actifs immobiliers de la SCPI situés en Allemagne et en Espagne.

Les coûts afférents à ces missions d'assistance et de conseils sont exclusivement supportés par AEW (qui rétrocède une quote-part de ses commissions à AEW Invest GmbH et AEW UK Investment Management LLP).

Conformément aux dispositions de l'article 24 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012, AEW s'engage à fournir de plus amples détails sur le coût de ces missions d'assistance et de conseils à tout associé de la SCPI qui en ferait la demande.

### **3.2 DEPOSITAIRE**

Le dépositaire désigné par les associés réunis en Assemblée Générale le 26 juin 2014 est SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES. Son mandat est d'une durée indéterminée.

Les conditions de sélection du dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au conseil de surveillance.

Dans le cadre de sa mission, le dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

Le dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF.

À ce titre, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :

(i) suivi des flux de liquidités de la SCPI

Le dépositaire :

- veille à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

(ii) Garde des actifs de la SCPI

Le dépositaire :

- assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des



- instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;
- pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété de la SCPI et en tient le registre.

(iii) Contrôle de la Société de gestion et de la SCPI

Le dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- exécute les instructions de la SCPI ou de sa Société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

Le dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant.

Le dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visées au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des porteurs de parts : de la perte par le dépositaire, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.

Il est précisé à cet égard que la délégation à un tiers de la garde des actifs de la SCPI n'exonère pas le dépositaire de sa responsabilité (articles L. 214-102-1 et L214-24-28 du Code monétaire et financier applicables à la SCPI).

Par ailleurs, en cas de perte d'instruments financiers conservés, le dépositaire restitue à la SCPI des instruments financiers, y compris des instruments du marché monétaire, de type identique ou leur équivalent en valeur monétaire sans retard inutile. La responsabilité du dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies ou de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.

La responsabilité du dépositaire à l'égard des porteurs de parts de la SCPI peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le dépositaire, la Société de gestion et les porteurs de parts.

En cas de mise en jeu de la responsabilité du dépositaire, l'indemnisation ne pourra excéder la valeur des actifs concernés à la date de la survenance du dommage.

### 3.3 COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux statuts, un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

Les associés, réunis en Assemblée Générale le 20 juin 2025, ont renouvelé en qualité de commissaire aux comptes :

#### Titulaire

DELOITTE & Associés, représenté par Monsieur Sylvain GIRAUD - Tour Majunga 6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense cedex. Son mandat arrivera à échéance à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2030.

Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés. A cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeront nécessaires. Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par la Société de gestion ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales. Ils font toutes observations à la Société de gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués. Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

### 3.3 EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'expert externe en évaluation de la SCPI, nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2021, pour une durée de 5 ans, est Cushman & Wakefield.

Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'expert externe en évaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI. Dans ce cadre, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans ; par ailleurs, la valeur vénale est actualisée par l'expert chaque année.

A cet égard, une convention est passée entre l'expert externe en évaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'expert externe en évaluation et détermine les termes de sa rémunération.

## 4. INFORMATION

Monsieur Didier DEGAEVE, Responsable de l'Information des SCPI gérées par AEW, est chargé de l'information.

Adresse postale : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris

Email : relation.commerciale@eu.aew.com

Téléphone : 01 78 40 33 03

### Visa de l'Autorité des marchés financiers

"Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'Information le **visa SCPI n°24-29 en date du 6 décembre 2024.**

Cette note d'Information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs."

# ANNEXE : Caractéristiques environnementales et/ou sociales

## Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : AEW OPPORTUNITES EUROPE

Identifiant d'entité juridique : 969500E8V6KI4WN88022

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

| <input type="checkbox"/> Oui  | <input checked="" type="checkbox"/> Non  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%  | <input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de <b>35%</b> d'investissements durables |
| <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE        | <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE   |
| <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE | <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE                                 |
| <input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%   | <input type="checkbox"/> avec un objectif social   |
|   | <input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais <b>ne</b> réalisera pas d'investissements durables.   |

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

### Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Les caractéristiques promues par la SCPI consistent à investir dans des actifs immobiliers dont les performances ESG seront améliorées lors de leur gestion.

Les investissements se font après une due diligence ESG et un plan d'actions est défini pour améliorer la performance ESG de l'actif en cours de gestion.

Les caractéristiques environnementales et sociales promues sont les suivantes :

- Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40% avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue
- Réduction des risques environnementaux, notamment amiante et pollution de sols
- Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)
- Amélioration de la performance ESG globale en exploitation

**Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité sont les suivants :

Energie :

- Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup> avec audit énergétique
- Pourcentage de bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d'action énergétique
- Pourcentage de bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques

Risques environnementaux :

- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit phase 1
- Pourcentage en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini

Performance ESG :

- Pourcentage en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats de property management (PM) conclus par la SCPI et/ou son gérant AEW
- Notation ESG sur 100 du portefeuille

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

**Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

Les objectifs d'investissement durables de ce produit financier sont :

- Actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes permettant de réduire les consommations d'eau : **minimum 10% de la totalité des investissements.**
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, afin de s'aligner sur l'Accord de Paris, sachant que pour les actifs immobiliers il n'y a pas d'indice de référence : **minimum 10% du total des investissements.**
  - Méthodologie : Trajectoire de décarbonisation CRREM<sup>1</sup> avec un objectif d'être en dessous de la courbe CRREM de 2021 à 2030.
  - Source des données : Rapport d'évaluation CRREM réalisé par un bureau d'études externe en 2023 (sur les données de la période 2021-2022)
  - Version : V2 - 11.01.2023 de la trajectoire globale CRREM

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

**Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Le principe consistant "à ne pas causer de préjudices importants " défini dans le Règlement SFDR est pris en compte dans le processus de due diligence de la SCPI en intégrant les indicateurs suivants :

- Combustibles fossiles : Exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17)
- Efficacité énergétique : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18).
- Biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22)

La SCPI a un contrôle opérationnel sur les actifs et définit donc un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant la phase de gestion.

Le Fonds prend en considération :

- L'impact de la rénovation énergétique en travaillant avec des entreprises locales et en utilisant si possible des matériaux locaux.
- L'impact de l'émission de carbone de la construction/restructuration en intégrant/valorisant des matériaux issus de l'économie circulaire et en se concentrant sur les technologies à faible émission de carbone.

*La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.*

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.*

**Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Ces indicateurs sont évalués au stade de la due diligence. Ils sont inclus dans la grille ESG, et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

**Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**

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

**Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

☒ Oui

La SCPI prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que la pollution des sols, l'efficacité énergétique, les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles, les émissions de Gaz à Effets de Serre (GES) et la biodiversité (artificialisation des sols). Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par la SCPI, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel de la SCPI, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

☐ Non

### Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

**AEW OPPORTUNITES EUROPE** (anciennement FRUCTIREGIONS EUROPE créée en 1995) a pour but de répondre à la demande croissante des épargnants en quête de diversification sectorielle et géographique, tout en bénéficiant des avantages de la SCPI.

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

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

Ces actifs ont vocation à être situés en France dans les principales métropoles régionales (en ce compris l'Île-de-France) ainsi que dans les principales métropoles régionales de la zone Euro situées hors de France.

De plus, la SCPI bénéficie du label ISR délivré par l'AFNOR, soulignant son engagement en matière d'investissement socialement responsable (ISR) appliqué à l'immobilier.

La gestion ISR vise à améliorer la performance ESG des actifs existants, en mettant l'accent sur les immeubles de la catégorie "best in progress", tout en prévoyant la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie "best in class", ayant notamment obtenu une certification environnementale.

En tant que SCPI à capital variable, AEW OPPORTUNITES EUROPE offre la possibilité de souscrire en permanence, avec un capital maximal statutaire fixé à 500 millions d'euros. Les modalités de souscription sur le marché primaire sont détaillées dans la partie "Achat/Vente".

### Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

La stratégie d'investissement décrite ci-dessus est contraignante et est incluse dans la politique ESG de la SCPI.

La phase de due diligence évalue la performance ESG initiale de l'actif et sa cohérence avec la stratégie choisie. Une notation ESG sera produite sur la base des audits de due diligence réalisés.

Durant la phase d'acquisition, les audits suivants sont réalisés pour évaluer les risques liés à la durabilité :

- Un audit technique
- Un audit énergétique
- Un audit environnemental
- Un audit ESG
- Une évaluation des risques climatiques

### Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Non applicable.

### Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

La SCPI investit dans des immeubles et, à ce titre, déploie une stratégie d'engagement non pas avec les émetteurs, mais avec les parties prenantes impliquées dans les immeubles sous gestion.

Les principales parties prenantes sont les gestionnaires immobiliers, les locataires et les entreprises de construction.

La SCPI AEW OPPORTUNITES EUROPE gère directement les immeubles avec un Property Management (" PM ") externalisé.



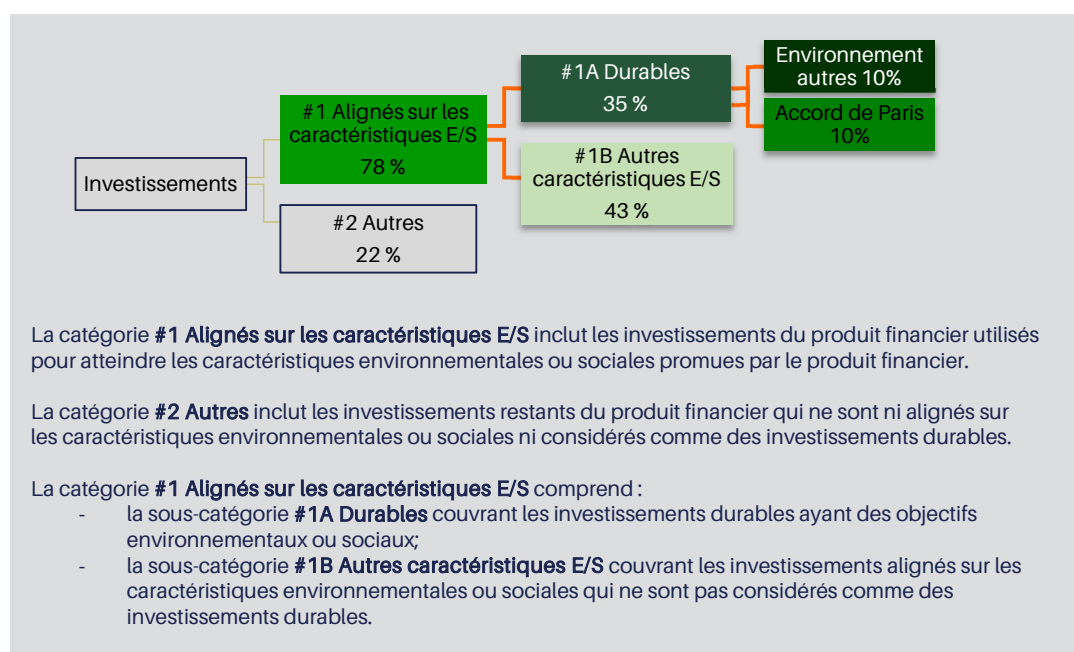
Les contrats de PM incluent systématiquement des clauses ESG et ils doivent contribuer à la réalisation des objectifs ESG de la SCPI. Ils sont également en charge de la sensibilisation des locataires et du reporting périodique des actions ESG. Des examens réguliers sont effectués pour s'assurer que les objectifs ESG sont atteints. Les objectifs ESG comprennent le respect des réglementations en matière de santé, de sécurité et d'environnement, quel que soit le type de bâtiment, le suivi et la réduction de la consommation d'énergie, la présidence de comités environnementaux, la sensibilisation des locataires.

En ce qui concerne les locataires, des clauses ESG sont incluses dans les baux standard qu'AEW utilise. Pour certains actifs, des annexes environnementales sont signées, avec un comité environnemental annuel qui discute des objectifs de réduction de la consommation d'énergie, de la consommation d'eau et des objectifs de réduction de la quantité de déchets produits.

AEW intègre les principes de l'OCDE et des Nations Unies sur les droits de l'Homme dans sa politique d'ISR, intégrée dans les contrats des PM.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

### Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

*Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :*

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

La part minimum des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 78%**, ce qui correspond à 100% des investissements immobiliers de la SCPI.

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

- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux :
  - Actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes permettant de réduire les consommations d'eau : **minimum 10% de la totalité des investissements.**
  - Actifs alignés avec l'Accord de Paris : **minimum 10% de la totalité des investissements.**
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **43%.**

**Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les produits dérivés utilisés par la SCPI n'ont pas vocation, de par leur nature, à contribuer à l'atteinte de caractéristiques environnementales ou sociales. Ils sont utilisés à des fins de couverture.

**Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Non applicable. La SCPI vise 0% d'alignement à la taxinomie.

**Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?**

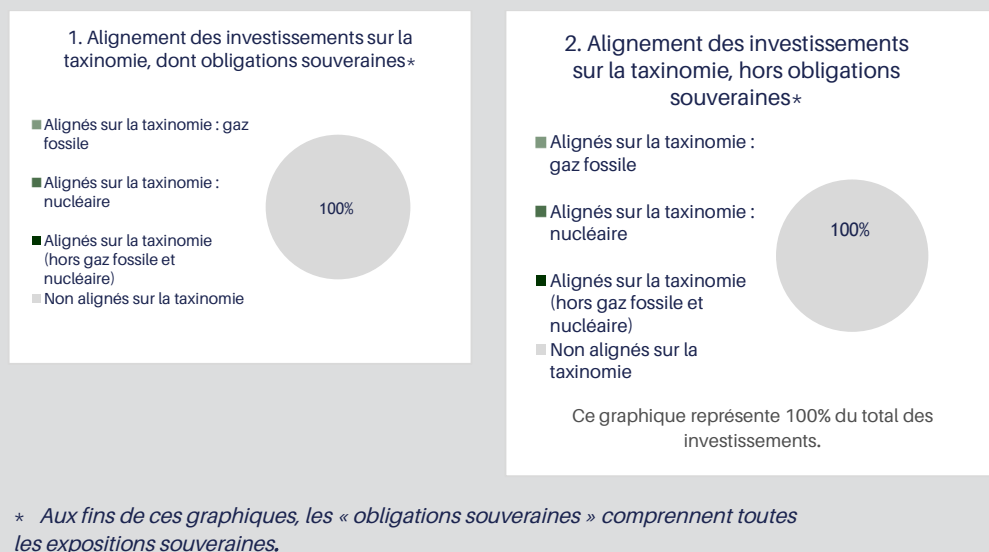
Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

Non

☒

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



**Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Il n'y a pas de part minimale d'investissements dans les activités transitoires et habilitantes.

**Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La part minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la Taxonomie Européenne est de **35%**.

<sup>2</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

### Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.



Le symbole **des critères** représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte** des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.

### Quels investissements sont inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Ces investissements correspondent aux liquidités détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Ces actifs, de par leur nature, ne causent pas de préjudice important aux indicateurs des principales incidences négatives applicables à l'immobilier et pris en compte par la SCPI : efficacité énergétique, activités des locataires en lien avec les énergies fossiles, artificialisation des sols.

### Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

### Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Non applicable.

### Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?

Non applicable.

### En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?

Non applicable.

### Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

Non applicable.

### Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :  
<https://www.aewpatrimoine.com/nos-produits/scpi-dimmobilier-dentreprise/aew-opportunités-europe>

# Statuts

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 1<sup>er</sup> juillet 2025

## TITRE 1 FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

### ARTICLE 1 - FORME

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier (la « Société » ou la « SCPI »), régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

### ARTICLE 2 - OBJET

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

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

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, à l'exclusion des parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier visés au 3° dudit article, dans les conditions prévues par la Note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts).

### ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination de : AEW OPPORTUNITES EUROPE.

### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 43 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS. Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de gestion.

### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans, à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## TITRE 2 CAPITAL

### ARTICLE 6 - CAPITAL

#### 1) APPORTS

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26 juin 1996, définitivement approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société FRUCTIREGIONS du 7 octobre 1996 :

- la société ALSACE PIERRE INVESTISSEMENT, société civile de placement immobilier au capital de 58.675.000 francs dont le siège social est à STRASBOURG (67000) 5-7 rue du 22 novembre, immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le numéro D 328 731 864

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à 70.365.760,13 F  
moyennant la prise en charge de la totalité de son passif  
ses passifs s'élevant à 7.175.615,27 F  
soit un apport net de 63.190.144,86 F

En rémunération de l'apport net de la société ALSACE PIERRE INVESTISSEMENT, il a été procédé à une augmentation de capital de 58.675.000 francs au moyen de la création de 58.675 parts de 1.000 francs chacune, à raison de 5 parts FRUCTIREGIONS pour 1 part ALSACE PIERRE INVESTISSEMENT.

La prime de fusion s'est élevée à 4.515.144,86 F

- la société SEPTENTRION PIERRE INVESTISSEMENT, société civile de placement immobilier au capital de 64.340.000 francs dont le siège social est à MARCQ EN BAROEUL (59700) 847 avenue de la République, immatriculée au RCS de ROUBAIX-TOURCOING sous le numéro D 343 075 420

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à 69.632.681,64 F  
moyennant la prise en charge de la totalité de son passif  
ses passifs s'élevant à 9.879.499,82 F  
soit un apport net de 59.753.181,82 F

En rémunération de l'apport net de la société SEPTENTRION PIERRE INVESTISSEMENT, il a été procédé à une augmentation de capital de 61.577.000 francs au moyen de la création de 61.577 parts de 1.000 francs chacune, à raison de 4,8 parts FRUCTIREGIONS pour 1 part SEPTENTRION PIERRE INVESTISSEMENT.

La prime de fusion s'est élevée à - 2.057.916,58 F



- la société MIDI-PIERRE, société civile de placement immobilier au capital de 32.915.000 francs dont le siège social est à TOULOUSE (31000) 48 Allées Jean Jaurès, immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le numéro D 403 101 397

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à 40.212.736,78 F  
moyennant la prise en charge de la totalité de son passif  
ses passifs s'élevant à 5.129.909,07 F  
soit un apport net de 35.082.827,71 F

En rémunération de l'apport net de la société MIDI-PIERRE, il a été procédé à une augmentation de capital de 34.713.000 francs au moyen de la création de 34.713 parts de 1.000 francs chacune, à raison de 5,3 parts FRUCTIREGIONS pour 1 part MIDI-PIERRE.  
La prime de fusion s'est élevée à 151.179,31 F

- la société OUEST IMMOBILIER, société civile de placement immobilier au capital de 191.250.000 francs dont le siège social est à RENNES (35000) 6 rue de la Monnaie, immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro D 341 704 302.  
a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à 173.198.909,55 F  
moyennant la prise en charge de la totalité de son passif  
ses passifs s'élevant à 15.362.349,20 F  
soit un apport net de 157.836.560,35 F

En rémunération de l'apport net de la société OUEST IMMOBILIER, il a été procédé à une augmentation de capital de 153.000.000 de francs au moyen de la création de 153.000 parts de 1.000 francs chacune, à raison de 2 parts FRUCTIREGIONS pour 1 part OUEST IMMOBILIER.  
La prime de fusion s'est élevée à 4.836.560,35 F

## 2) CAPITAL

Le capital social est divisé en parts sociales de 100 euros chacune. Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.  
Il a été décidé en Assemblée Générale Extraordinaire en date du 1<sup>er</sup> juillet 2025 de réduire le capital social d'un montant de **82 834 919** euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 153 euros à 100 euros ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission.

## ARTICLE 7 - VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social est variable et peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits, notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à CINQ CENTS MILLIONS (500.000.000) euros. Le montant du capital social statuaire pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ou par la Société de gestion sur autorisation des associés donnée en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits, au plus élevé des deux seuils suivants :

- 10 % du capital social maximum statuaire ;
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Dans tous les cas, le montant minimum du capital social ne pourra être inférieur à 760 000 euros.

## ARTICLE 8 - MODALITES DES SOUSCRIPTIONS

La Société de gestion a tous pouvoirs pour déterminer les conditions de souscription, en fixer les modalités et accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de cent euros (100 euros) majorée d'une prime d'émission, destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles. Pour chaque part nouvelle émise représentative de la collecte nette, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que l'intégralité des parts existantes n'a pas été intégralement libérée.

Les parts souscrites en numéraire sont intégralement libérées lors de la souscription.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social tant qu'il existe, sur le registre des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## ARTICLE 9 - RETRAIT - SUSPENSION ET RETABLISSEMENT DE LA VARIABILITE - FONDS DE REMBOURSEMENT

### 1) Modalités de retrait

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la Société de gestion dans les conditions prévues par la note d'information.

Elles sont inscrites, dès réception, dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

### 2) Valeur de retrait

La Société de gestion détermine un prix de retrait.

S'il existe des demandes de souscription ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription.

Si les souscriptions ou le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours sont insuffisants pour permettre le retrait des associés et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réponse de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

### 3) Suspension de la variabilité du capital - Rétablissement de la variabilité du capital

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, la Société de gestion pourra dans les conditions prévues par la Note d'information suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

La Société de gestion pourra dans les conditions prévues par la Note d'information rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de trois confrontations mensuelles consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

### 4) Fonds de remboursement

La création, c'est-à-dire la mise en place effective en application des statuts, d'un fonds de remboursement des parts est décidée par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

La dotation de ce fonds est décidée par les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retoyants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une assemblée générale sur le rapport de la Société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

## TITRE 3 PARTS SOCIALES

### ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

Il peut être dressé, sur la demande d'un associé formulée auprès de la société, un certificat représentatif de ses parts sociales.

### ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Sauf convention contraire entre le nu-propriétaire et l'usufruitier signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans toutes les assemblées quelle qu'en soit la nature.

Le nu-propriétaire et l'usufruitier seront tous deux convoqués aux assemblées générales quelle qu'en soit la nature.

### ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit, adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par les Assemblées Générales des associés.

### ARTICLE 13 - CESSION DE PARTS SOCIALES

#### A/ CESSION ENTRE VIFS

#### 1 - Organisation du marché des parts

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La durée de validité d'un ordre de vente est de 12 mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au 1 représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la Société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la Société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.

## 2 - Cession de gré à gré

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la Société de gestion.

Cet agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. Les décisions ne sont pas motivées.

Si le cessionnaire présenté n'est pas agréé, la Société est tenue d'acquiescer ou de faire acquiescer les parts dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts selon les formalités prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1 du Code civil, à moins que la Société ne décide, après la cession, le rachat sans délai des parts en vue de réduire son capital.

## B/ TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

Les héritiers, ayants droit et conjoint devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, les héritiers ou ayants droit des associés décédés sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun.

## C/ INTERDICTION DES SCELLES ET D'IMMIXTION

Les héritiers, ayants droit et conjoint, ainsi que les créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander la licitation ou le partage, ou s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

## ARTICLE 14 - LIQUIDATION DES BIENS DE L'ASSOCIE

La déconfiture, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaires d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

Il est dans ce cas procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés concernés sur le registre de la société visé à l'article 13 des présents statuts.

## ARTICLE 15 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part au capital.

Cette responsabilité ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

## TITRE 4 RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

## ARTICLE 16 - RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

La société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## TITRE 5 ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

## ARTICLE 17 - SOCIETE DE GESTION

La Société est administrée par une Société de gestion constituée sous forme d'une société anonyme dont le capital minimum ne peut être inférieur à 225 000 euros. La Société de gestion doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

Les fonctions de la Société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la Société serait administrée par une nouvelle Société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de surveillance.

## ARTICLE 18 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La société AEW, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043, est désignée comme la Société de gestion statutaire pour la durée de la Société.

Tous pouvoirs sont conférés à la Société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.

## ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La Société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et le cas échéant, les sociétés dans lesquelles la Société détient des participations et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations;
- commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés conformément à l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant dans la Note d'information, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la Société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ; à cet effet, participer et voter aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signer tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés,

- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société). En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts passés par la Société, la Société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

## ARTICLE 20 - SIGNATURE SOCIALE - DELEGATION DE POUVOIRS

Seule la Société de gestion possède la signature sociale. Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société à l'égard des tiers.

La Société de gestion peut déléguer l'exécution de certaines de ses attributions à une autre Société de gestion de SCPI à l'exception des décisions essentielles de gestion et du contrôle des délégations et sous traitances consenties.

Elle peut, par ailleurs, sous les mêmes conditions, sous-traiter différents actes de gestion courante à une ou plusieurs personnes physiques ou morales.

## ARTICLE 21 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La Société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnels nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la Société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Pour les fonctions ci-après, la Société de gestion reçoit :

- pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,75 % HT, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte
- à hauteur de 1,25 % HT, à la recherche des investissements



- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 8,70 % HT (soit 10,44 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales).

La Société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société et par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant.

- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, le cas échéant, par la Société de gestion et prélevée par la Société de gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

- pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparation : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de gestion. Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 150 euros HT (soit 180 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par cession, succession ou donation.
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 3,33% HT (soit 4% TTC au taux de TVA en vigueur) de la somme revenant au cédant).

La Société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la Société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Les pourcentages et les sommes, visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

## TITRE 6 CONTROLE DE GESTION DE LA SOCIETE

### ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de trois à douze membres, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Pour pouvoir valablement faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de Surveillance de la SCPI, l'associé doit détenir en pleine propriété au minimum soixante-quinze (75) parts de la SCPI et ne pas être âgé de plus de 75 ans au jour de sa nomination ou de son éventuel renouvellement lors de l'Assemblée Générale.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

L'âge limite pour siéger au Conseil de Surveillance est fixé à 75 ans révolus. En conséquence, tout membre ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire d'office et son mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire suivant la date anniversaire de ses 75 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut être amené à procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur.

A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

## ARTICLE 23 - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs vice-Présidents.

Il désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit de son Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Tout membre peut se faire représenter aux délibérations du Conseil par un de ses collègues, au moyen d'un pouvoir donné par simple lettre ou par télégramme, ou voter par correspondance dans les mêmes formes. Le mandat n'est valable que pour une seule séance et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance que d'un pouvoir.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents, représentés ou votent par correspondance. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial tenu au Siège social et signé par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de gestion ou le secrétaire du Conseil.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du Conseil ou de leur vote par correspondance par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

## ARTICLE 24 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative de leur Président ou de la Société de gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du Conseil par lettre recommandée avec avis de réception le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles. Les membres du Conseil de Surveillance doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au Président ou de la Société de gestion. Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter. Le vote est exprimé par un "oui" ou par un "non" sur le texte des résolutions.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié des membres du Conseil de Surveillance.

Le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

## ARTICLE 25 - REMUNERATION

L'Assemblée Générale Ordinaire peut, outre le remboursement des frais engagés pour l'accomplissement de leurs fonctions, allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leurs activités, une somme fixe annuelle qui est portée aux charges de l'exercice.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

## ARTICLE 26 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la Société.

## ARTICLE 27 - RESPONSABILITE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres du Conseil de Surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société, mais ils sont responsables envers la Société et les tiers de leurs fautes personnelles dans l'exercice de leur mandat de contrôle.

# TITRE 7 COMMISSAIRES AUX COMPTES – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION ET DEPOSITAIRE

## ARTICLE 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour six exercices.

Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de commerce.

Ils sont rééligibles.

Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeront nécessaires.

Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par la Société de gestion ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Ils font toutes observations à la Société de gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués.

Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

La rémunération des Commissaires aux Comptes est déterminée par l'Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE 29 - EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Un Expert Externe en Evaluation est nommé sur proposition de la Société de gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature.

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R 214-156 I 3° du Code monétaire et financier).

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année.

#### ARTICLE 30 - DEPOSITAIRE

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au Conseil de Surveillance.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF.

## TITRE 8 ASSEMBLEES GENERALES

#### ARTICLE 31 - FORME

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses résolutions sont obligatoires pour tous y compris les absents, les dissidents ou incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

#### ARTICLE 32 - CONVOCATION

Les associés sont réunis au moins une fois l'an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande

d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;  
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués en Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée.

Les réunions ont lieu, soit au Siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, dans les délais réglementaires.

Le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est fixé ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- 0,5 pour cent pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires.

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

La Société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

#### Modalités d'information des associés pour leur permettre de formuler leur candidature au Conseil de Surveillance

La Société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze jours, après l'envoi des projets de résolutions par la Société de gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

#### Modalités de convocation

La Société de gestion arrêtera ensuite préalablement à la tenue de l'Assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

### ARTICLE 33 - ORGANISATION

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de gestion ; à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président ; sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés et par les mandataires, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par la Société de gestion, par un membre du Conseil de Surveillance ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

### ARTICLE 34 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance et du, ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, l'Expert Externe en Evaluation, le Dépositaire, la Société de gestion et les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions fixées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### ARTICLE 35 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital dans les cas prévus à l'article 7 desdits statuts.

Elle peut également décider de l'adoption de toute forme de société civile ou commerciale autorisée à faire une offre au public.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### ARTICLE 36 - INFORMATION DES ASSOCIES

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

La Société de gestion adresse également à tout associé, préalablement à la tenue de l'assemblée :

- le rapport de la Société de gestion
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance
- le ou les rapports du Commissaire aux Comptes
- la ou les formules de votes par correspondance et par procuration
- le bilan, le compte de résultat et l'annexe à l'occasion de l'Assemblée Générale Annuelle approuvant les comptes de l'exercice
- le cas échéant, différentes informations relatives aux candidats à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

Tout associé assisté ou non d'une personne de son choix a le droit, à toute époque, de prendre connaissance par lui-même ou par mandataire et au siège social, des documents suivants concernant les trois derniers exercices sociaux : comptes de résultats, bilans, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

### ARTICLE 37 - CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIES

La Société de gestion peut, si elle le juge opportun, consulter par écrit les associés dans les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

La Société de gestion adresse par lettre recommandée à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la date d'expédition de la lettre, faire parvenir par écrit, leur vote au Conseil. Ce vote, pour être valable, doit obligatoirement être exprimé par un "oui" ou par un "non".

Tout associé qui n'aurait pas répondu pendant ce délai serait considéré comme s'étant abstenu.

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.

La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites seront consignés dans le registre des procès-verbaux tenu par la Société de gestion.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de gestion.

## TITRE 9 INVENTAIRE – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

### ARTICLE 38 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

A titre exceptionnel, le premier exercice courra du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 1995.

### ARTICLE 39 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public.

La Société de gestion dresse, à la clôture de chaque exercice, l'inventaire des divers éléments d'actif et de passif existant à cette date.

Elle établit également le compte de résultats et le bilan ainsi qu'un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé, ainsi qu'à l'amortissement des dépréciations constatées sur les immeubles.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices, ainsi qu'à l'amortissement des dépréciations constatées sur les immeubles.

Les immeubles locatifs pourront faire l'objet d'un plan d'amortissement fondé sur la constatation de dépréciations effectives résultant de l'estimation de l'ensemble du patrimoine locatif à la clôture de l'exercice.

### ARTICLE 40 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance des parts.

L'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un ou plusieurs acomptes à valoir sur les dividendes et pour fixer le montant et la date de répartition.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels (plus-values) provenant de la vente desdits immeubles.

Les pertes éventuelles sont portées en report à nouveau.

## TITRE 10 CESSIONS D'ACTIFS PAR LA SOCIETE – REGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

### ARTICLE 41

En cas de cession par la société d'actifs entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, il sera procédé à un appel de fonds par la société auprès des associés débiteurs de l'impôt, selon des modalités définies par la Société de gestion.

Si tous les associés concernés n'ont pas versé à la société le montant de l'impôt au plus tard à la date à laquelle la société est tenue de verser cet impôt au Trésor ou s'ils ne remboursent pas ces sommes à la société dans un délai d'un mois, il sera procédé de la façon suivante :

1° si le compte de plus-values inscrit au bilan de la société est créateur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; cette distribution sera affectée, pour les associés concernés, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte ;

2° si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé à l'égard de la société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe 1° ci-dessus ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

Pour l'application des deux paragraphes qui précèdent, dans le cas où une cession de parts interviendrait entre la date de la cession d'un actif par la société et la date de distribution par la société des sommes susvisées, comme dans le cas où plusieurs cessions de parts interviendraient dans ce délai, ou encore dans le cas où plusieurs cessions d'actif et plusieurs cessions de parts interviendraient avant la



date de distribution par la société des sommes susvisées, chacun des associés successifs aura droit à la quote-part de la distribution destinée à couvrir, en tout ou en partie, l'impôt sur la plus-value dont il est redevable.

3° dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la Société, celles-ci porteront intérêts à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la société de l'impôt, au taux d'intérêt légal tel que prévu au terme de la loi 75-619 du 11 juillet 1975.

## TITRE 11 DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 42

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant la date d'expiration normale de la Société, la Société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de gestion alors en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale, les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, le quitus de la gestion des liquidateurs, et la décharge de leur mandat, ainsi que pour constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

### ARTICLE 43

Pendant toute la durée de la Société et, après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## TITRE 12 CONTESTATIONS

### ARTICLE 44 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés ou les associés et la Société, au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

--oOo

## AEW OPPORTUNITES EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier

à capital variable

403 028 731 RCS Paris

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

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



### Société de gestion de portefeuille

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

### Siège social

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

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:

