

SCPI IMMO EVOLUTIF

2

SEMESTRE 2024

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2024 – VALIDITÉ : 1^{ER} SEMESTRE 2025

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

En 2024, la collecte nette nationale des SCPI devrait avoisiner les 3 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022. Cette nette contraction témoigne des difficultés liées à l'ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, qui impacte la confiance des épargnants, et donc diminue la collecte et augmente parallèlement les demandes de rachats.

Néanmoins l'ajustement à la baisse des prix de l'immobilier semble s'éloigner pour la plupart des typologies d'actifs, avec des prémices de reprises pour la logistique, le commerce ou les secteurs alternatifs. Ainsi, c'est probablement durant le 1^{er} semestre 2025 que nous pourrions confirmer une reprise plus généralisée, notamment pour les classes d'actifs qui ont été les plus touchées, telles que les bureaux.

L'obligation d'une expertise semestrielle du patrimoine, pour laquelle AEW a été précurseur dès juin 2023 pour renforcer la transparence du modèle SCPI, est active depuis juillet 2024. Votre patrimoine est estimé à 538,2 M€ en fin d'année, en diminution cohérente avec le marché de -4,9% sur un an. Il est réparti sur 43 sites différents, avoisine 153 600 m², et compte 225 baux. Toujours en fin d'année, IMMO EVOLUTIF présente un surinvestissement de 37 M€ et un ratio d'emprunt à 12,7% raisonnable et en diminution.

Le prix de souscription, ajusté à 14 300 € début avril 2024, présente une surcote de 4,1% avec la valeur de reconstitution calculée, et demeure dans la fourchette réglementaire. Si la tendance du marché a un impact sur l'expertise immobilière de votre patrimoine, elle n'affecte pas en revanche les revenus mis en distribution. La distribution annuelle nette 2024 a été fixée à 639 € par part, en augmentation de 4,41% par rapport à 2023 et 2022, et à son plus haut niveau depuis 2014 (voir rubrique «À la Une»).

L'activité locative est restée très active, avec 10098 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2024 (dont 6 619 m² au second semestre): 478 m² de nouveaux baux ont été concrétisés et 9 620 m² de renouvellements sécurisés. Deux congés d'envergure reçus durant l'année, représentent près de 30% des surfaces vacantes et un enjeu locatif majeur pour 2025.

Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine



Conjoncture immobilière

Fin 2024, le volume des investissements en immobilier d'entreprise atteint près de 18 Mds€, en baisse de 30% sur un an, particulièrement sensible en bureaux (-49%) et commerces (-52%). Seule la logistique affiche une hausse (+36%). Néanmoins, le dernier trimestre, plus dynamique, semble annoncer un meilleur début d'année 2025, avec une stabilisation des marchés.

Les taux de rendement «prime» se sont stabilisés sur le dernier trimestre 2024 (5,75% locaux d'activités et retails parks / 5,50% centres commerciaux et établissements médicalisés / 5,25% Hôtels / 5% logistique et résidences seniors) ou même compressés, à 5,50% pour les bureaux en régions (-25 pdb), à 4,25% pour les bureaux parisiens (-5 pdb) et à 4,25% pour les commerces pieds d'immeubles parisiens (-25 pdb). Cependant, ils ont continué d'augmenter en périphérie parisienne comme à La Défense, à 6,50% (+15 pdb).

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisés en Île-de-France pour l'année 2024 restent en dessous de 2 millions de m², avec des baisses plus sensibles en 2^e couronne (-40%), à Paris Croissant Ouest (-31%) et un redressement significatif à La Défense (+60%). Les mesures locatives sont au plus haut, à 26,3% en moyenne du loyer facial. Les taux de vacance restent orientés à la hausse (9,27% en Île-de-France), avec toutefois des disparités géographiques (de 4,27% Paris Centre Ouest à 14,2% La Défense). Les loyers prime progressent de 12% sur un an à Paris intra-muros (1 200 €/m²/an). En régions, ils restent stables avec une vacance moyenne s'établissant à 5,4%.

Dans le secteur des commerces, 2,8 Mds€ ont été investis sur l'année 2024. Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent stables sur un an sur les principaux marchés français. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ + 4,41%

La distribution annuelle nette 2024 a été fixée à 639 € par part, en augmentation de 4,41% par rapport à 2023 et 2022, et à son plus haut niveau depuis 2014.

Sur la base de cette distribution et du prix acquéreur au 1^{er} janvier 2024, le taux de distribution 2024 d'IMMO EVOLUTIF s'établit ainsi à 4,18%.

Par ailleurs, en fin d'année, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) toujours solides, équivalentes à un trimestre de distribution courante.

L'objectif 2025 prévoit une distribution prudente de 612 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel 2025 de 4,28%.

Société de gestion



L'essentiel au 31/12/2024

42 associés
40 932 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
14 300,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION au 31/12/2024
476 610 710 € (11 643,96 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 31/12/2024
562 018 396 € (13 730,54 €/part)

CAPITALISATION
585 327 600 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE 2024
639,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION 2024
4,18%

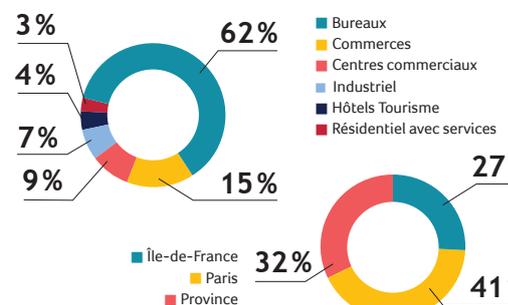
TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025
4,28% - 612 €/part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
91,04% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 81%

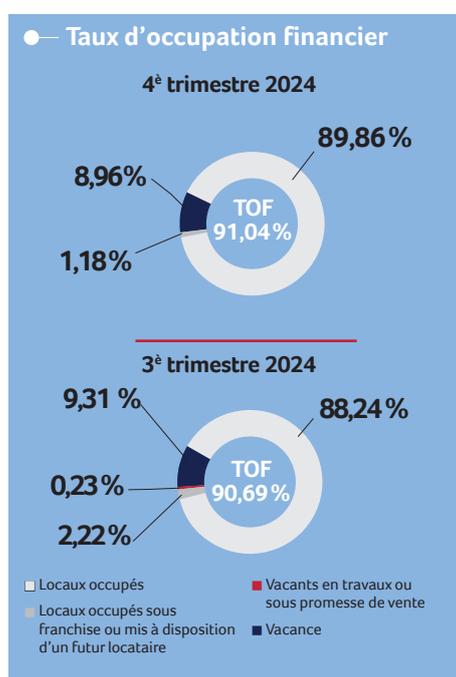
Actifs immobiliers détenus indirectement : 19%



Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2024	2 ^e semestre 2024
Nombre d'associés en fin de semestre	42	42
Nombre de parts en fin de semestre	40 932	40 932
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	0	0
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	1 017	1 017
Capital social en euros	409 320 000	409 320 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	558 378 636	558 378 636

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Paris 15^e – 99 rue Leblanc et 202 rue de Lourmel :
Bureaux vacants de 1 581 m² acquis en 2010 –
Prix de cession : 10,7 M€

● Investissements

- Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 258 m²

Paris (16^e) :
Marseille (13) :
Lyon (69) :

49 m²
5 m²
204 m²

● Taux d'occupation physique

88,31%

Surface totale du patrimoine : 153 556 m²
Surfaces vacantes : 17 948 m²

◆ Libérations : 1 069 m²

Boulogne-Billancourt (92) :
Marseille (13) :
Châlons-en-Champagne (51) :
Lyon (69) :

838 m²
122 m²
40 m²
69 m²

Par ailleurs, trois baux portant sur 6 361 m² sur trois sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers 2024, calculé mi-janvier 2025, s'établit en moyenne à 96 %.

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

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2024 s'établit à 4,36 % contre -1,52 % au 31/12/2023. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	18/04/2024	18/07/2024	14/10/2024	21/01/2025
Acompte par part	153,00 €	153,00 €	153,00 €	180,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	152,03 €	152,03 €	151,67 €	178,96 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	151,30 €	151,31 €	150,68 €	178,19 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2024 (souscription effectuée avant le 1^{er} juin 2024) et au 1^{er} octobre 2024 (souscription effectuée avant le 1^{er} septembre 2024), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin avril 2025.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.



Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2019-2024)	1,42 %
TRI 10 ans (2014-2024)	3,69 %
TRI 15 ans (2009-2024)	4,94 %

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

● Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2023	15 300,00 €
Prix de la part au 31/12/2024	14 300,00 €
Variation du prix de souscription	-6,54 %

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

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

● Taux de distribution

Taux de distribution 2023	4,00 %
Taux de distribution 2024	4,18 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre : - d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l'associé - et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année « n ».



Conditions de souscription et de retrait des parts

● Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	10 000,00 €
Prime d'émission	4 300,00 €
Prix de souscription	14 300,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 50 parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Les parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.

● Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. Depuis le 3 avril 2024, l'associé se retirant perçoit la somme de **13 013,00 euros** par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. 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.



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d'AEW (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la Note d'information de la SCPI.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 181 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.



Vie sociale

— IMPORTANT : campagne 2025 d'actualisation de vos données clients

Conformément aux obligations réglementaires, AEW, Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers, **doit actualiser les éléments liés à la connaissance de ses clients**, et ce, tout au long de la relation d'affaires.

À ce titre, vous serez contacté par courrier ou par courriel, en 2025, pour mettre à jour vos informations personnelles. La demande comportera un lien à utiliser, vous permettant d'accéder à un espace dédié sécurisé pour compléter le formulaire d'information en ligne et d'y déposer les documents requis pour mettre à jour vos données.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande.

— Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2025, 9 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir.

Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées au Titre 6 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2025. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de surveillance 2025).

Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.



AEW et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).



AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et

réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'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.



Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI IMMO EVOLUTIF n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les

informations relatives à la SCPI IMMO EVOLUTIF publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui

veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW – DPO – 43 avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com.

IMMO EVOLUTIF

Société civile de placement immobilier

à capital variable

449 134 857 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 n° 21-22 en date du 28/12/2021.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF 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

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – relation.commerciale@eu.aew.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place

par AEW est consultable sur son site internet : www.aewpatrimoine.com

