

## 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.

Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats, qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes. Les retraits de parts de l'année enregistrés étant égaux à la collecte (81 parts), les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF sont restés inchangés en 2023. Au 31 décembre 2023, 447 parts sont en attente de retrait, soit 1,1% du capital.

Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs, et d'un ajustement concomitant des valorisations, l'estimation de votre patrimoine avoisine 566 M€ en fin d'année. IMMO EVOLUTIF présente en fin d'exercice un surinvestissement de 46 M€ financé par emprunt bancaire.

Le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 43 sites différents, totalisant 155 000 m<sup>2</sup>, et compte 238 baux.

L'activité locative est restée très active, avec 5 250 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2023 (dont 1 740 m<sup>2</sup> au second semestre). Ont ainsi été concrétisés, 2 050 m<sup>2</sup> de nouveaux baux et 3 200 m<sup>2</sup> de renouvellements. L'activité locative de l'année 2023 fait ressortir un solde négatif de 5 550 m<sup>2</sup> entre les libérations et les relocations, dont 3 500 m<sup>2</sup> sur un seul site pour lequel des offres de relocation sont en cours d'analyse. Néanmoins, sur l'ensemble de l'année, le taux d'occupation financier s'établit à 95,15%, en légère progression par rapport à 2022 (94,80%).

Le revenu courant distribué a été fixé à 153 € par part au titre de chacun des 2 derniers trimestres 2023, soit une distribution annuelle à 612 € par part. Sur la base de cette distribution et du prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le taux de distribution s'établit ainsi à 4% (voir rubrique « À la une ce semestre »).

**Antoine BARBIER**

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



## Conjoncture immobilière

Fin 2023, le volume total des investissements immobiliers institutionnels s'élève à 21,3 Mds€, en baisse de 40% par rapport à 2022. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61%), en résidentiel (-50%) et en bureaux (-42%). Impactés par les hausses successives et rapides des taux d'intérêts et les anticipations de baisses des prix, les valorisations des actifs immobiliers continuent de se corriger à la baisse. Conséquence, les taux de rendements immobiliers évoluent à la hausse. Ainsi, en matière de bureaux, les taux de rendements des meilleurs actifs de bureaux se fixent à 4,5% en région parisienne, 5,5% en province et 6,3% à La Défense.

Le climat économique et les évolutions sociétales liées au télétravail continuent d'impacter la demande de bureaux en Île-de-France, qui s'établit en retrait par rapport à 2022 (-12%) et inférieure à la moyenne décennale en terminant à 1,93 millions de m<sup>2</sup> placés. Si le taux de vacance en Île-de-France progresse à 7,9%, il reste relativement maîtrisé dans Paris, attirant les utilisateurs qui recherchent une localisation centrale, et en seconde couronne parisienne du fait de la diminution des dévolements. A contrario, le taux de vacance dépasse les 12% dans le croissant ouest, voire frôle les 15% à La Défense. De fait, les mesures d'accompagnement proposées aux nouveaux locataires (franchises de loyers par exemple) restent élevées, en moyenne à 26% du loyer facial.

Le commerce fait preuve de résilience avec 5,7 Md€ investis en 2023, montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces. Il intègre néanmoins 2 Mds€ de transactions des géants du luxe LVMH et Kering. L'indice des loyers commerciaux devrait progresser de 6,5% en 2023, puis se stabiliser à terme autour de +2% dans l'hypothèse d'une inflation maîtrisée. Les actifs de commerces n'échappent pas à une correction à la baisse de leurs valorisations, et les taux de rendement atteignent en fin d'année 4,50% pour les pieds d'immeubles parisiens, 5,25% pour les centres commerciaux de région parisienne et 5,75% pour les parcs d'activités commerciales.

## SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

→ 4%

La distribution annuelle nette 2023 a été fixée à 612 € par part, inchangée par rapport à 2022 et à son plus haut niveau depuis 2015.

Sur la base de cette distribution et du prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le taux de distribution 2023 d'IMMO EVOLUTIF s'établit ainsi à 4%.

Par ailleurs, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) toujours solides, à 3,7 mois de distribution courante en fin d'année.

L'objectif 2024 prévoit une distribution identique de 612 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel 2024 de 4% (à prix de souscription inchangé).

Société de gestion



## L'essentiel au 31/12/2023

**42 associés**  
**40 932 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
**15 300,00 €/part**

**VALEUR DE RÉALISATION 2022**  
**577 121 401 € (14 099,52 €/part)**

**CAPITALISATION**  
**626 259 600 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION BRUTE 2023**  
**612,00 €/part**

**TAUX DE DISTRIBUTION 2023**  
**4,00 %**

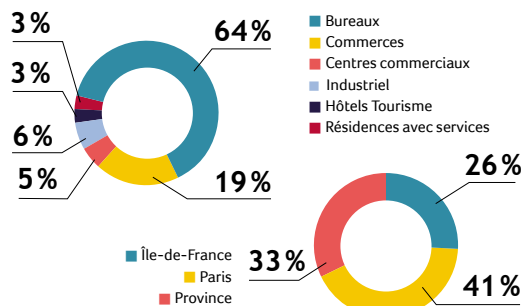
**TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024**  
**4,00 % - 612 €/part**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**94,25 % (trimestriel)**

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 82%

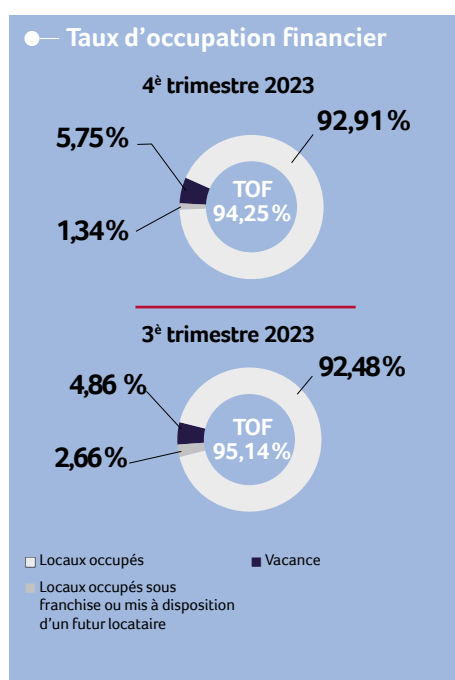
Actifs immobiliers détenus indirectement : 18%



## Évolution du capital

	1 <sup>er</sup> semestre 2023	2 <sup>e</sup> semestre 2023
Nombre d'associés	42	42
Nombre de parts	40 932	40 932
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	81	0
Souscriptions compensées par des retraits	81	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	277	447
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

- Néant

### ● Investissements

- Néant

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 607 m<sup>2</sup>

Paris (16<sup>e</sup>) : 22 m<sup>2</sup>  
Marseille (13) : 114 m<sup>2</sup>  
Mérignac (33) : 248 m<sup>2</sup>  
Châlons-en-Champagne (51) : 142 m<sup>2</sup>  
Lyon (69) : 81 m<sup>2</sup>

### ● Taux d'occupation physique

91,89 %

Surface totale du patrimoine : 155 129 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 12 574 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 4 265 m<sup>2</sup>

Boulogne-Billancourt (92) : 371 m<sup>2</sup>  
Marseille (13) : 113 m<sup>2</sup>  
Mérignac (33) : 167 m<sup>2</sup>  
Hellemes (59) : 3 500 m<sup>2</sup>  
Saint-Priest (69) : 114 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, trois baux portant sur 1 129 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2023, calculés mi-janvier 2024, s'établissent respectivement à 80,3 % et 79,5 % (73,1 % et 91,8 % pour les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2023).

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 loué.

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 31/12/2023 s'établit à -1,52 % contre 1,14 % au 31/12/2022. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023	3 <sup>e</sup> trimestre 2023	4 <sup>e</sup> trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	28/04/2023	28/07/2023	31/10/2023	30/01/2024
Acompte par part	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	152,69 €	152,47 €	152,34 €	152,10 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	152,45 €	152,07 €	151,85 €	151,43 €

(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<sup>er</sup> juillet 2023 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> juin 2023) et au 1<sup>er</sup> octobre 2023 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> septembre 2023), 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.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2024.

**Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadéquat 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 (2018-2023)	<b>1,77 %</b>
TRI 10 ans (2013-2023)	<b>3,85 %</b>
TRI 15 ans (2008-2023)	<b>5,03 %</b>

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 31/12/2022	<b>15 300,00 €</b>
Prix de la part au 31/12/2023	<b>15 300,00 €</b>
Variation du prix de souscription	<b>0,00 %</b>

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 2022	<b>4,00 %</b>
Taux de distribution 2023	<b>4,00 %</b>

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<sup>er</sup> janvier de l'année « n ».



## Conditions de souscription et de retrait des parts

### ● Conditions de souscription (à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021)

#### Prix de la part

Valeur nominale	10 000,00 €
Prime d'émission	5 300,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>15 300,00 €</b>

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 (à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021)

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. À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, l'associé se retirant perçoit la somme de **13 923,00 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

### Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2024, 5 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 2024. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2024).

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](http://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](mailto: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](http://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 828 510 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](mailto: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](http://www.aewpatrimoine.com)

