

# SCPI IMMO EVOLUTIF

# 1

SEMESTRE 2024

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2024 – VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2024

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF sont restés inchangés au 1<sup>er</sup> semestre 2024. Au 30 juin 2024, 1 017 parts sont en attente de retrait, soit 2,5% de la capitalisation à comparer à une moyenne nationale qui avoisine 3% pour l'ensemble des SCPI.

IMMO EVOLUTIF n'a pas échappé à l'accélération de la tendance baissière du marché immobilier en fin d'année 2023, plus particulièrement marquée sur les actifs de bureaux. Dans ce contexte de baisse de valorisation du portefeuille d'IMMO EVOLUTIF, AEW a pris la décision d'ajuster le prix de souscription pour le repositionner à 14 300 € (voir rubrique « À la Une »). Au 30 juin 2024, IMMO EVOLUTIF présente un surinvestissement de l'ordre de 46 M€, financé par emprunt bancaire. AEW reste confiante dans les perspectives du marché immobilier, et continue à surveiller de près les tendances pour positionner votre SCPI de manière optimale en liaison avec la collecte éventuelle.

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes et des instabilités, tant nationales qu'internationales, le taux d'occupation financier de votre SCPI se maintient autour de 92% sur le semestre. Si ce dernier enregistre un solde fortement négatif de 6 141 m<sup>2</sup> entre les libérations et les locations, du fait de deux congés importants sur la période, ce sont néanmoins près de 3 300 m<sup>2</sup> qui ont été sécurisés par des renouvellements de baux.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 153,00 € par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2024. L'objectif de distribution annuelle s'élève à 612,00 € par part, identique à 2023. Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2024 est prévu à 4,00%. Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves représentant 4 mois de distribution courante.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes des Assemblées Générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

**Antoine BARBIER**

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



## Conjoncture immobilière

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2024, l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint 3,5 Mds€, enregistrant une légère hausse de +4,3% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, mais restant bien en dessous des tendances historiques. Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2024, l'investissement totalise 5,9 Mds€, en baisse de -53% par rapport au premier semestre 2023. Cette baisse est particulièrement notable dans les secteurs des bureaux, des commerces et du résidentiel, tandis que les investissements en logistique sont en hausse de 14%. Les taux de rendement sont restés stables depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2023 sur la plupart des secteurs, avec des ajustements marginaux dans les bureaux (4,5% en Île-de-France et 5,75% en régions) et les commerces.

La demande de bureaux en Île-de-France a diminué de 9% par rapport à l'année précédente, avec des mesures d'accompagnement modérées à Paris (16% du loyer) mais atteignant un nouveau record à La Défense et dans la première couronne (30%). L'offre immédiate a atteint 5 millions de m<sup>2</sup>, entraînant un taux de vacance de 8,2% en Île-de-France, qui reste relativement maîtrisé dans Paris Centre Ouest et en seconde couronne, mais dépasse les 12% dans le Croissant Ouest, à La Défense et franchit 15% dans la première couronne. Les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables dans les grandes villes de province, les taux de vacance en régions se situant en moyenne à 8,1%, avec une vacance plus élevée à Nice qui dépasse les 20%.

Selon les estimations, 604 M€ ont été investis en actifs de commerces en France au 2<sup>e</sup> trimestre 2024, représentant 15,3% des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise. Les taux de rendement prime en commerces continuent de se décompresser, avec une hausse plus marquée pour les boutiques (soit un taux de 4,5% en pieds d'immeubles) que pour les centres commerciaux (5,4%). La progression de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a été moindre au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (+4,6%) qu'en 2023 (+5,2%), et devrait se stabiliser autour de 2,2% à long terme. Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles et des centres commerciaux sont restés relativement stables depuis plus de deux ans.

## SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

→ L'expertise indépendante du patrimoine au 31/12/2023 a établi une valeur du portefeuille immobilier en baisse annuelle de 14% à périmètre constant, amenant une surcote de 7% du prix de souscription par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution à cette même date. AEW a pris la décision d'ajuster le prix de souscription pour le repositionner à 14 300 € à compter du 3 avril 2024, proche de la dernière valeur de reconstitution.

Cette décision qui a pour objectif de proposer un prix plus cohérent, est une condition préalable et indispensable pour relancer une dynamique de collecte permettant de saisir le moment de marché favorable pour investir dans les meilleures conditions sur des actifs relatifs, et visant à améliorer la distribution de la SCPI. IMMO EVOLUTIF dispose de fondamentaux solides pour passer les turbulences actuelles et continuer à offrir des revenus potentiels à ses associés. AEW a bon espoir que l'inscription de la SCPI dans une trajectoire « verte », à travers le label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») dont elle bénéficie, sera à terme un gage de qualité complémentaire.

Société de gestion



## L'essentiel au 30/06/2024

42 associés  
40 932 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
14 300,00 €/part (au 03/04/2024)

VALEUR DE RÉALISATION 2023  
496 435 920 € (12 128,31 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2023  
585 799 085 € (14 311,52 €/part)

CAPITALISATION  
585 327 600 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2024  
612,00 €/part

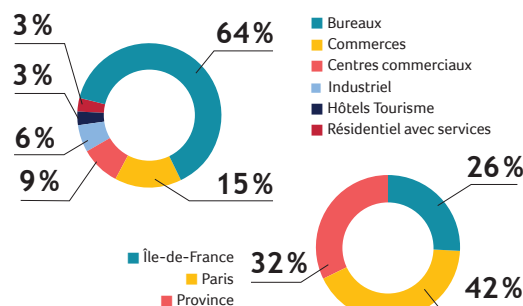
TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024  
4,00%/part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
91,54 % (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 82%

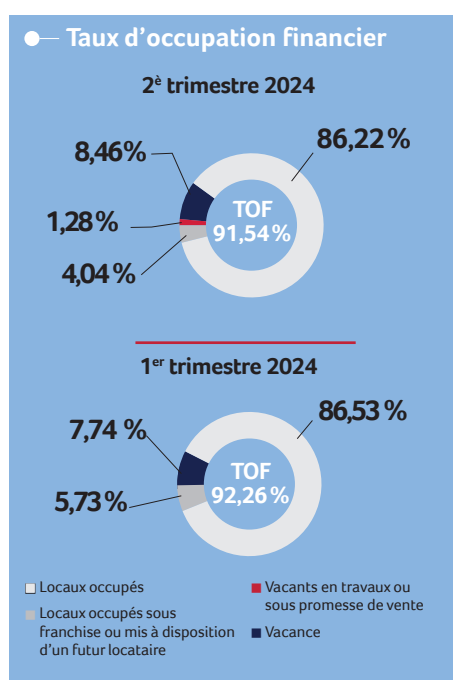
Actifs immobiliers détenus indirectement : 18%



## Évolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2023	1 <sup>er</sup> 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)	447	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

- Néant

### ● Investissements

- Néant

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 220 m<sup>2</sup>

Paris (16<sup>e</sup>): 20 m<sup>2</sup>  
 Marseille (13): 81 m<sup>2</sup>  
 Châlons-en-Champagne (51): 120 m<sup>2</sup>

### ● Taux d'occupation physique

87,94%

Surface totale du patrimoine : 155 129 m<sup>2</sup>  
 Surfaces vacantes : 18 715 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 6 361 m<sup>2</sup>

Paris (15<sup>e</sup>): 1 581 m<sup>2</sup>  
 Paris (16<sup>e</sup>): 103 m<sup>2</sup>  
 Biganos (33): 355 m<sup>2</sup>  
 Châlons-en-Champagne (51): 163 m<sup>2</sup>  
 Lille (59): 3 712 m<sup>2</sup>  
 Marseille (13): 447 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, six baux portant sur 3 259 m<sup>2</sup> sur quatre sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2024, calculés mi-juillet 2024, s'établissent respectivement à 91,9 % et 75,5 % (80,3 % et 79,5 % pour les 3<sup>e</sup> et 4<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 30/06/2024 s'établit à -0,95 % contre -1,52 % au 31/12/2023. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	18/04/2024	18/07/2024
Acompte par part	153,00 €	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	152,03 €	152,03 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	151,30 €	151,31 €

(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> janvier 2024 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> décembre 2023) et au 1<sup>er</sup> avril 2024 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> mars 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 octobre 2024 et fin janvier 2025.

**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 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 (2018-2023)	1,77 %
TRI 10 ans (2013-2023)	3,85 %
TRI 15 ans (2008-2023)	5,03 %

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 30/06/2024	14 300,00 €
Variation du prix de souscription	-6,50 %

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 (prévision)	4,00 %

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

#### Prix de la part

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

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

### ● Assemblée Générale Mixte du 5 juin 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2024 s'est tenue avec un quorum de 34,9%.

Elle a approuvé les treize résolutions présentées avec une très large majorité variant de 97,85 % à 100%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection d'un membre du Conseil de surveillance (1 candidat résolution 12) : CNP ASSURANCES représentée par Mme Thi Thu Huyen STADTHAUS (réélue).

### ● Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juin 2024

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juin 2024 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 79,53%.

Elle a approuvé les quatre résolutions présentées avec une très large majorité variant de 93,07 % à 95,91%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 56 à 59 du rapport annuel 2023, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).



## 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 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](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)

