

SCPI IMMO EVOLUTIF

Bulletin de souscription

SIGNATURES

Je certifie l'exactitude des informations recueillies en page 1 (« Renseignements concernant le souscripteur » / « Souscription ») et sur la présente page.

Je reconnais avoir reçu et pris connaissance, avant la souscription, des documents suivants qui m'ont été remis sur un support durable (support papier notamment) :

- la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers,
- les derniers bulletin d'information et rapport annuel,
- les conditions d'émission des parts rappelées en page 3 du présent bulletin,
- les frais liés à mon investissement rappelés en pages 4 et 5 du présent bulletin.
- les statuts,
- le Document d'Informations Clés,
- la notice d'information RGPD,

Je suis informé(e) que ces documents sont consultables sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

Je suis informé(e) que la valeur d'une part de SCPI peut évoluer à la hausse ou à la baisse et dépend notamment de l'orientation du marché de l'immobilier, et ai conscience de l'existence d'un risque de perte en capital sur les montants investis, qu'il s'agisse de souscription en pleine propriété ou en démembrement.

Je suis informé(e) que les parts de SCPI n'étant pas cotées, elles présentent une liquidité moindre et que la nue-propriété ou l'usufruit de parts présentent une liquidité encore plus limitée.

Je suis informé(e) que la répartition du prix de souscription entre la nue-propriété et l'usufruit est libre et qu'elle est de la responsabilité des souscripteurs.

Je suis informé(e) que la souscription de parts en démembrement concerne un public averti et que la Société de gestion n'a aucun devoir de conseil envers moi en ce qui concerne les conséquences d'une souscription de parts en démembrement tant sur ma situation juridique que sur ma situation fiscale.

Sauf avis contraire, je déclare dans le cadre de l'application de la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers II (MIF II) » être informé(e) de mon classement dans la catégorie « non professionnel », ainsi que des règles de fonctionnement d'une SCPI et des risques afférents à ce placement.

Je déclare que je ne transférerai pas les parts de SCPI sur le territoire des États-Unis ou au bénéfice d'une « U.S. Person ».

Je suis informé(e) que la Société ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.

La souscription est validée et enregistrée dans nos livres à réception du dossier de souscription complet (y compris le bulletin de souscription original) et des fonds (virement).

Fait à _____ Le _____ *(en trois exemplaires dont l'un est resté en ma possession)*

Signature(s) du(des) souscripteur(s) et co-souscripteur(s)

Si le régime matrimonial est celui de la communauté, les deux conjoints ou partenaires pacés doivent signer le bulletin de souscription.

Souscripteur(s)	Co-souscripteur(s) <i>(si nécessaire)</i>	CADRE RESERVE A L'INTERMEDIAIRE <i>(le cas échéant)</i>

PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Vos données personnelles font l'objet d'un traitement par la Société de gestion dans le respect du Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 dit RGPD (le « Règlement »). Le traitement a pour finalité l'exécution de votre souscription au capital de la SCPI dans les conditions prévues par la réglementation applicables aux SCPI. Dans l'hypothèse où ces données ne seraient pas fournies, la Société de gestion ne sera pas en mesure d'enregistrer votre souscription au capital de la SCPI.

Les données personnelles sont conservées par la Société de gestion pendant la durée de votre souscription au capital de la SCPI augmentée des délais de prescription légale.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation et de portabilité de ces données personnelles, ainsi que du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL, dans les conditions prévues par le Règlement. Toutes les informations relatives à RGPD sont disponibles sur le site internet d'AEW : www.aewpatrimoine.com.

Le responsable du traitement est : **Délégué à la Protection des Données (DPO) - AEW - 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris / dpo@eu.aew.com**

SCPI IMMO EVOLUTIF

Bulletin de souscription

La société IMMO EVOLUTIF a pour objet :

- 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.

La note d'information prévue par l'article L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu, de l'Autorité des marchés financiers, le visa SCPI n° 21-22 en date du 28 décembre 2021. Cette dernière ne porte, cependant, aucune appréciation sur l'opportunité de la souscription.

MODALITES DE SOUSCRIPTION

1. Date d'ouverture initiale des souscriptions : la SCPI ayant opté pour la variabilité de son capital, la Société de Gestion n'acceptera plus de souscription lorsque le capital social statutaire sera atteint, sauf pour compenser les retraits.

2. Prix de souscription (à compter du 3 avril 2024)

- Valeur nominale 10 000 €
- Prime d'émission 4 300 €
- Prix de souscription..... 14 300 €

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

3. Commission de souscription (à compter du 3 avril 2024)

Pour la préparation et la réalisation de l'augmentation de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de 10,80% TTC est prélevée sur le produit de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse), soit 1 544,40 euros TTC par part prélevés sur la prime d'émission.

4. Minimum de souscription

Le minimum de souscription est fixé à 50 parts pour les nouveaux souscripteurs.

5. Modalités de règlement

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription, et doit être libellé à l'ordre d'IMMO EVOLUTIF.

6. Jouissance des parts (à compter du 2 octobre 2023)

Les parts souscrites porteront jouissance au 1^{er} jour du deuxième mois à compter de la fin du mois de souscription (pour une souscription en octobre 2023, jouissance à compter du 1^{er} décembre 2023).

Les revenus potentiels sont versés sous la forme de 3 acomptes trimestriels réglés fin avril, fin juillet et fin octobre ainsi que d'un solde réglé mi-février au plus tard. Les parts entrant en jouissance au cours d'un trimestre auront droit à la quote-part de revenus correspondante au titre du trimestre concerné.

FACTEURS DE RISQUES

IMMO EVOLUTIF est exposée à différents risques (détaillés dans la note d'information).

Le risque de perte en capital : la SCPI IMMO EVOLUTIF 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 ou de retrait.

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.

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 IMMO EVOLUTIF 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 manière 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 10 ans.

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 mais également au moment de la cession des actifs immobiliers.

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.

Risque de durabilité : IMMO EVOLUTIF est sujette à des risques de durabilité définis par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance (ESG) qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Le processus d'investissement du portefeuille inclut l'approche ESG mentionnée dans la Note d'information afin d'intégrer les risques de durabilité dans la décision ou le processus d'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site www.aewpatrimoine.com à la rubrique « Nos engagements ESG ».

MODALITES POUR REMPLIR LE BULLETIN DE SOUSCRIPTION - DOCUMENTS A FOURNIR

Il est rappelé que l'inscription de la souscription sur le registre des associés est subordonnée :

- au fait que le bulletin de souscription soit conforme et correctement complété, signé par le (les) souscripteur(s) et accompagné des documents à fournir nécessaires ;
- à la libération intégrale du prix d'acquisition des parts (valeur nominale et prime d'émission). À ce titre, la Société de gestion se réserve le droit de demander la justification de l'origine des fonds investis pour répondre aux règles édictées par le Code monétaire et financier en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Vous êtes une personne morale

- Un extrait Kbis de moins de 3 mois ou équivalent pour les sociétés étrangères.
- Pouvoirs du signataire s'il n'est pas un représentant légal identifié au Kbis.
- Copie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité (carte nationale d'identité, passeport ou titre de séjour) du signataire.
- Statuts à jour et organigramme daté et signé par le représentant légal en cas d'associés personnes morales identifiées aux statuts (sauf pour les entités éligibles expressément identifiées à l'article R 561-15 du Code monétaire et financier).
- Formulaire à jour d'identification des bénéficiaires effectifs déposé au Greffe (sauf société cotée ou filiale détenue à plus de 75% par une société cotée).
- Pour les sociétés non immatriculées (associations, fondations, ...) : un exemplaire du Journal officiel dans lequel a été publiée la déclaration de constitution ou le décret de création ou équivalent; la liste des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration (ou Directoire et Conseil de surveillance) avec noms, prénoms et date de naissance; copie recto/verso d'une pièce d'identité et pouvoirs du représentant de la structure.
- IBAN/BIC pour le versement des revenus.
- Justificatif de virement à l'ordre d'IMMO EVOLUTIF.
- Justificatif d'origine des fonds pour les souscriptions à partir de 100 000 €.

Dans tous les cas : dans le cadre de la connaissance client et de l'opération envisagée, AEW se réserve le droit de demander toute information ou document qu'elle jugerait nécessaire.

SCPI IMMO EVOLUTIF

Bulletin de souscription

FRAIS

TTC dont TVA au taux actuel de 20% perçu par la Société de gestion AEW.

Commissions Article 21 des statuts	Montants	Redevables
Commission de souscription	10,80% TTC du produit de chaque souscription (prime d'émission incluse), dont une partie peut être rétrocédée au distributeur le cas échéant, en contrepartie de la fourniture du conseil en investissement préalable à la présente souscription.	Souscripteur de parts de la SCPI
Commission de cession de parts	<ul style="list-style-type: none">• Sans intervention de la Société de gestion ou intervenant par voie de succession ou donation : somme forfaitaire de 181 € TTC. Auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement le cas échéant.• Avec intervention de la Société de gestion (en cas de suspension de la variabilité du capital et de retour au marché des parts) : 2,40% TTC du montant de l'acquisition dont une partie peut être rétrocédée au distributeur le cas échéant. Auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement le cas échéant.	Acquéreur de parts de la SCPI
Commission de gestion annuelle	6,00% HT (soit 7,20% TTC) 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).	Commission facturée à la SCPI par la Société de gestion
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5% HT (3,00% TTC) du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.	Commission facturée à la SCPI par la Société de gestion
Autres commissions	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation, ...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée générale des associés.	Commission facturée à la SCPI par la Société de gestion

La Société de gestion AEW peut assurer différentes rémunérations ou rétrocessions à ses distributeurs. Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit.

Pour plus d'information sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 sur les frais figurant dans la note d'information de la SCPI, disponible sur le site www.aewpatrimoine.com ou sur demande auprès de la Société de gestion AEW.

SCPI IMMO EVOLUTIF

Bulletin de souscription

FRAIS LIÉS A VOTRE INVESTISSEMENT

Investissement de 10 000 €	Frais liés au service d'investissement	Frais Liés à l'Instrument financier
Frais uniques prélevés à la souscription ⁽¹⁾	Dont rétrocession versée au distributeur : le cas échéant	1 080,00 € Dont frais destinés à la Société de gestion 1 080,00 €
Frais récurrents annuels de gestion ^{(2) (3)}	Commission de distribution versée au distributeur ⁽⁴⁾ : néant	Frais liés à la gestion du produit financier : 97,00 € Dont rétrocession versée au distributeur : néant
Frais récurrents annuels de transaction du portefeuille ^{(2) (6)}	Néant	4,00 €
Frais accessoires	Néant	Néant
Total		1 181,00 €
Total des frais calculés pour la première année		1 181,00 €

Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

(1) Les frais prélevés à la souscription peuvent intégrer les sommes versées au distributeur pour les services d'investissements fournis. Ce montant est exprimé TTC (toutes taxes comprises). Il représente au total 10,80% TTC.

(2) Les frais récurrents ne sont pas directement réglés par vous. Ils sont inclus dans la valeur de réalisation du produit financier qui est donc nette de frais.

(3) Les frais liés à la gestion du produit financier sont calculés sur le montant investi moins les frais prélevés à la souscription. Les frais intègrent les coûts de gestion et d'exploitation du patrimoine de la SCPI.

(4) Le distributeur peut percevoir des avantages non-matérielles mineurs des entreprises dont il distribue les produits financiers (par exemple : supports d'information, formations, ...).

(5) Frais liés à l'achat et à la vente des actifs immobiliers de la SCPI.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Le tableau ci-dessous est repris du Document d'Informations Clés de la SCPI. Il présente les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple d'un montant d'investissement de 10 000 €, et différentes périodes d'investissement possibles.

Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

L'incidence des coûts annuels montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention.

Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Investissement de 10 000€ Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans (moitié de la période de détention recommandée)	Si vous sortez après 10 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 001 €	1 934 €	3 536 €
Incidence des coûts annuels	10,01%	3,15%	2,16%

IMMO EVOLUTIF

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Régie par la partie législative et réglementaire du Code monétaire et financier, par les articles 1832 et suivants du Code civil.

Siège social: 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

RCS 449 134 857 PARIS

Objet social: acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

(se rapporter à l'article 2 des statuts pour plus de précisions)

Capital social effectif au 31/12/2024: 409 320 000 €

Capital statutaire: 800 000 000 €

SOCIETE DE GESTION : AEW

SAS au capital de 2 328 510 €

Siège social: 43, avenue Pierre Mendès France- 75013 PARIS

Adresse postale: AEW Patrimoine - Gestion des opérations - Prestations clients
43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

Téléphone: 01 78 40 33 03

Courriel : back-office-aewciloger@eu.aew.com

Site internet: www.aewpatrimoine.com

RCS PARIS 329 255 046

Agrément AMF n°GP000043 du 10/07/2007

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

FICHE DE CONNAISSANCE CLIENT PERSONNES MORALES



AEW a l'obligation en tant qu'intermédiaire financier de collecter toutes les informations sur votre situation patrimoniale et financière, ainsi que sur votre connaissance en matière de produits financiers conformément aux dispositions de l'article L533-13 du Code monétaire et financier et en application de la directive « Marchés d'instruments financiers » (MIF II).

Ce questionnaire permet d'évaluer l'adéquation de la souscription de la SCPI avec votre profil d'investisseur. Il est un préalable à toute souscription. En cas d'évolution de votre situation, tout changement devra être adressé, directement ou par l'intermédiaire de votre contact habituel à AEW.

Vous êtes une personne Morale (Client professionnel / non professionnel)

Si vous vous déclarez auprès d'AEW comme « client professionnel (1) », AEW considère que vous êtes présumé avoir l'expérience et la connaissance des marchés financiers. Dans ce cas complétez uniquement l'identification, votre situation financière, votre objectif d'investissement et l'origine des fonds.

Si vous souhaitez être considéré comme un « client non professionnel » et bénéficier de la protection la plus élevée, nous vous recommandons vivement de compléter ce questionnaire.

IDENTITÉ DE L'INVESTISSEUR

■ **Personne morale :** _____

Dénomination sociale : _____

Forme juridique : _____

Code NAF : _____

Secteur d'activité : _____

Régime d'imposition :

IR IS BIC BNC

Catégorie d'investisseurs ⁽¹⁾ :

Client professionnel Client non professionnel
 Contrepartie éligible

Merci de fournir les informations financières suivantes (chiffres disponibles à la clôture du dernier exercice hors société cotée, établissement régulé, autorité publique):

Capitaux propres : _____

Chiffre d'affaires net : _____

Résultat net : _____

Total du bilan : _____

VOTRE SITUATION FINANCIÈRE

Type d'instruments financiers détenus par votre société ou par vos fonds (exprimé en % de détention)

Dépôts bancaires : _____% Actions, obligations : _____% Placement en CDN, CAT : _____%

Placements immobiliers : _____% Autres : _____%, précisez : _____

VOTRE OBJECTIF D'INVESTISSEMENT

Horizon de placement ?

Court terme (moins de 5 ans) Moyen terme (5 à 10 ans)
 Long terme (plus de 10 ans)

Degrés de risque ?

Aucun risque (0% de perte du capital investi)
 Risque faible (de 0% à 15% de perte du capital investi)
 Risque moyen (de 15% à 50% de perte du capital investi)
 Risque fort (plus de 50% de perte du capital investi)

Type d'actif immobilier détenu par l'investisseur (exprimé en % de détention)

Bureaux : _____% Logements : _____%
 Commerces : _____% Entrepôts / logistique : _____%
 Parts de sociétés SCPI, OPCI, SCI : _____%
 Autres : _____%, précisez : _____

A quel objectif répond le placement envisagé ?

Diversification du patrimoine Revenus complémentaires
 Rendement Autres, précisez : _____

MIF II - Dernière mise à jour : novembre 2024

VOTRE CONNAISSANCE ET VOTRE EXPÉRIENCE EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT

Ces questions visent à évaluer votre expérience en matière d'investissement de parts de SCPI.

Vous devez compléter les questions suivantes, éventuellement avec l'aide d'une personne habilitée à faire du conseil chez AEW, après avoir pris connaissance de la note d'information de la SCPI.

■ Test de connaissance du client :

Le placement en parts de SCPI est-il un placement à court terme ? Oui Non

La SCPI est-elle un placement garanti ? Oui Non

La revente des parts d'une SCPI de rendement est-elle possible ? Oui Non

La rentabilité d'un placement en immobilier dépend de la qualité des locataires et de la localisation des actifs immobiliers ? Oui Non

La société de gestion peut-elle acheter tous les actifs immobiliers qu'elle souhaite sans respecter la politique d'investissement de la SCPI ? Oui Non

■ Expérience de l'investisseur :

Avez-vous une expérience professionnelle d'au moins un an vous permettant d'acquérir une bonne connaissance des marchés financiers et/ou immobiliers ? Oui Non

Nombre d'années : _____

Avez-vous déjà souscrit des parts de SCPI ? Oui Non, je n'ai pas d'expérience sur la SCPI

Comment qualifieriez-vous votre connaissance en produits d'épargne ?

Débutant Intermédiaire
 Confirmé Expert

Je certifie que les informations recueillies sont exactes et reflètent bien mon profil d'investisseur.

Fait à _____

Le _____

Signature de l'investisseur

Cachet de la société

PROTECTION DES DONNÉES A CARACTERE PERSONNEL - Vos données personnelles font l'objet d'un traitement par la société de gestion dans le respect du Règlement UE 2016/679 du 27 avril 2016 dit RGPD (le « Règlement »). Le traitement a pour finalité l'exécution de votre souscription au capital de la SCPI dans les conditions prévues par la réglementation applicables aux SCPI. Dans l'hypothèse où ces données ne seraient pas fournies, la société de gestion ne sera pas en mesure d'enregistrer votre souscription au capital de la SCPI. Les données personnelles sont conservées par la société de gestion pendant la durée de votre souscription au capital de la SCPI augmentée des délais de prescription légale.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation et de portabilité de ces données personnelles, ainsi que du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL, dans les conditions prévues par le Règlement. Toutes les informations relatives à RGPD sont disponibles sur le site internet d'AEW : www.aewpatrimoine.com.

Le responsable du traitement est :

Délégué à la Protection des Données (DPO) - AEW - 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS / dpo@eu.aew.com