

SCPI IMMO EVOLUTIF

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2025 • VALIDITE : 2^{ème} SEMESTRE 2025

SCPI À PREPONDERANCE BUREAUX
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF sont restés inchangés au premier semestre 2025. Au 30 juin 2025, 1 017 parts sont en attente de retrait (inchangé depuis le 30 juin 2024).

Aucun investissement ni arbitrage n'a été réalisé au cours du semestre. Au 30 juin 2025, IMMO EVOLUTIF présente toujours un surinvestissement, de l'ordre de 39 M€, financé par emprunt bancaire à taux fixe renouvelé en avril 2025. Le ratio d'endettement reste raisonnable (13,4% pour un maximum autorisé de 25%).

Dans un environnement où les acteurs économiques doivent composer avec une conjoncture complexe et des tensions géopolitiques persistantes, le taux d'occupation financier de votre SCPI avoisine 90% en moyenne sur le

semestre, en retrait par rapport à la fin de l'année 2024 (91%). En effet, même si un peu plus de 2 400 m² ont fait l'objet de négociations positives durant le semestre, ce dernier enregistre un solde fortement négatif de 3 780 m² entre les libérations et les locations, du fait de deux congés importants sur la période.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions pour faire face à ces impacts, en conservant une attitude pragmatique sur les loyers soutenables à la location.

La distribution a été fixée à 153 € par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2025, incluant un versement de plus-values de 30 € par part au titre du premier trimestre. (voir rubrique « A la Une »).

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

À LA UNE CE SEMESTRE

4,28%

L'objectif de distribution annuelle a été fixé à 612 € par part (y compris une distribution de plus-value de 30 € par part).

Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2025 est prévu à 4,28% au prix de souscription en vigueur.

Soit une prime de risque de l'ordre de +1,3% sur l'obligation française OAT TEC 10 ans et +2,6% sur le Livret A.

Il demeure notable dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) solides, qui représentent un peu plus de 4 mois de distribution courante.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le marché immobilier en France continue à montrer des signes de reprise, avec des rendements totaux « prime » attendus de 8% sur les cinq prochaines années, soutenus par des rendements locatifs solides et la croissance des loyers. En 2025, les volumes d'investissement en Europe sont estimés à 200 Mds€, dont 20 Mds€ pour la France avec un retour des investisseurs institutionnels et des grandes transactions.

Cette dynamique hexagonale de reprise s'accompagne d'une diversification sectorielle croissante, avec des investissements accrus dans des secteurs alternatifs (résidentiel géré, hôtellerie, santé, data centers). Elle est néanmoins plus lente que dans d'autres pays européens, principalement en raison d'une forte part historique des bureaux dans les volumes

investis et d'incertitudes sur les valeurs des actifs de périphérie.

Ainsi, au 1^{er} semestre 2025, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 9,6 Mds€, en hausse de 11,3% par rapport au 1^{er} semestre 2024. Les taux de rendement restent stables sur la plupart des secteurs (commerces pieds d'immeubles 4,25% / centres commerciaux 5,50% / retail parks et locaux d'activités 5,75% / logistique 4,90%), sauf pour les bureaux en Ile-de-France qui enregistrent une légère compression à 4,10% avec une concentration des capitaux autour du Quartier Central des Affaires parisien.

Le secteur des bureaux enregistre une hausse de la vacance, atteignant en moyenne 9 % en Ile-de-France, avec de fortes disparités géographiques (3-4% Paris intramu-

ros / 15-20% 1^{ère} couronne). Toutefois, grâce à une offre neuve limitée et aux transformations à venir de bureaux vacants, le marché des bureaux se rééquilibre et le taux de vacance devrait ainsi diminuer à 7% d'ici 2029.

2025 marque le début d'un nouveau cycle immobilier, avec des valeurs orientées à la hausse dans la majorité des marchés français et européens. Après les réajustements significatifs des prix ces dernières années, les investisseurs, interrogés sur les perspectives à venir, font valoir une reprise de la confiance dans l'ensemble des classes d'actifs, initialement observée dans les secteurs résidentiel et logistique, qui s'étend progressivement aux commerces et bureaux.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2025

42 associés
40 932 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
14 300,00 €/part

VALEUR DE REALISATION au 30/06/2025
473 481 011 € (11 567,50 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 30/06/2025
560 359 667 € (13 690,01 €/part)

CAPITALISATION
585 327 600 € au dernier prix acquéreur

DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2025
612,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION
4,28%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
89,51 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% valeur venale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 82%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 18%



Bureaux 62%
Commerces 15%
Centre-commerciaux 9%
Industriel 7%
Hôtel - Tourisme 4%
Résidentiel avec services 3%



Paris 41%
Province 32%
Ile de France 27%

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 ^{ème} semestre 2024	1 ^{er} semestre 2025
Nombre d’associés	42	42
Nombre de parts	40 932	40 932
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	0	0
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demandes 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 Néant	🔴 Taux d’occupation physique 85,85 % Surface totale du patrimoine : 153 556 m² Surfaces vacantes : 21 728 m²
🔴 Investissements Néant	
🔴 Mouvements locatifs Locations : 2 227 m²	Libérations : 6 007 m²
Bondy (93) : Marseille (13) : Châlons-en-Champagne (51) : Saint-Priest (69) :	1994 m² 37 m² 67 m² 129 m²
	Paris (16*) : Boulogne (92) : Bondy (93) : Marseille (13) : Toulouse (31) : Mérignac (33) : Châlons-en-Champagne (51) : Lyon (69) :
	35 m² 457 m² 1994 m² 57 m² 2 678 m² 351 m² 129 m² 306 m²

Par ailleurs, cinq baux portant sur 190 m² sur quatre sites ont été renouvelés. Le taux d’encaissement des loyers du 1er semestre 2025, calculé mi-juillet 2025, s’établit en moyenne à 92,03%. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d’arrêtée fixée au 15e 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,

🔴 Créances douteuses

Le taux d’incidence contentieuse au 30/06/2025 s’établit à -8,77% contre 4,36% au 31/12/2024. Il mesure l’impact net des créances douteuses sur les loyers.

- 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 exclusion d’immeubles, qu’ils fassent l’objet de travaux ou qu’ils soient intégrés dans un plan d’arbitrage.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^{ème} trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	18/04/2025	18/07/2025
Acompte par part	153,00 € ⁽³⁾	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	152,24 € ⁽³⁾	152,34 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	151,67 € ⁽³⁾	151,86 €

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er janvier 2025 ou au 1er avril 2025, 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 que vous détenez.

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 2025 et fin janvier 2026.

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.

(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 %. (3) Dont versement de 30 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d’être ajusté en fonction d’éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l’actif, des mouvements de parts sur l’année, ... et peut être différent pour chaque associé.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

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

Source : Institut de l’Epargne Immobilière et Foncière / AEW

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 compensant). 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.

🔴 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).

VARIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix de la part au 31/12/2024	14 300,00 €
Prix de la part au 30/06/2025	14 300,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

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 et de la valeur de retrait 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 :

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2024	4,18 %
Taux de distribution 2025 (prévision)	4,28 %

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 1er 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.

Au cours du semestre, 2 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 26 026 €.

VIE SOCIALE

Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2025 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 50,72%.

Elle a approuvé les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 98,52% à 100%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de 2 membres du Conseil de surveillance (2 candidats résolution 8).

Ont ainsi été réélues : INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE, représentée par M. Emmanuel LAVENTURE et MACSF EPARGNE RETAITE représentée par M. Rémi PARIGUET.

Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2025

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2025 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 50,72%.

Elle a approuvé les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 98,52 % à 100,00 %.

[Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 55 à 59 du rapport annuel 2024, 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).

AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amené 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.

RÈGLEMENTATION 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

Société de gestion

