



SCPI IMMO EVOLUTIF

BULLETIN SEMESTRIEL N°2

ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 31 DECEMBRE 2025 • VALIDITÉ : 1^{er} SEMESTRE 2026



SCPI À PREPONDERANCE BUREAUX
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

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.

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF sont restés stables en 2025. Au 31 décembre 2025, 1 017 parts sont en attente de retrait (inchangé depuis le 30 juin 2024).

Trois arbitrages en régions ont été réalisés au cours du semestre, avec une plus-value globale de 1,4 M€. Au 31 décembre 2025, IMMO EVOLUTIF présente un surinvestissement de l'ordre de 24 M€, financé par emprunt bancaire à taux fixe représentant un ratio d'emprunt raisonnable de 13,4%. Votre patrimoine, estimé à 522,7 M€, est réparti sur 39 sites différents, avoisine 146 000 m² et compte 220 baux.

Dans un environnement où les entreprises, comme les consommateurs, restent sur leurs gardes en attendant un horizon économique et politique plus clair, le taux d'occupation financier de votre SCPI du 4^{ème} trimestre 2025, à 92,05%, progresse par rapport au 4^{ème} trimestre 2024 (91,04%).

L'activité locative est restée active, avec 6 076 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2025 : 4 681 m² de nouveaux baux ont été concrétisés et 1 395 m² de renouvellements sécurisés. Néanmoins, les surfaces vacantes représentent 11% de la surface totale. Cinq localisations (2 bureaux et 3 commerces) représentent les trois quarts des surfaces vacantes et constituent un enjeu locatif majeur.

Le revenu courant mis en distribution au titre des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres a été maintenu inchangé par rapport aux 2 premiers trimestres, à 153,00 € par part, soit une distribution annuelle arrétée à 612,00 € par part (voir rubrique « À la Une »).

À LA UNE CE SEMESTRE

4,28%

La distribution annuelle nette 2025 a été fixée à 612 € par part (y compris une distribution de plus-value de 30 € par part), au même niveau que 2022 et 2023.

Sur la base de cette distribution et du prix acquéreur au 1^{er} janvier 2025, le taux de distribution 2025 d'IMMO EVOLUTIF s'établit ainsi à 4,28%.

La performance Globale Annuelle est un nouvel indicateur de performance destiné à améliorer la comparabilité des SCPI. Cet indicateur, qui, dans le cas de votre SCPI, additionne sur une période donnée le taux de distribution et la variation du prix de souscription, s'établit à 4,28% pour l'année 2025 (le prix de souscription n'a pas été modifié durant l'année).

Par ailleurs, en fin d'année, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) toujours solides, représentant 3,6 mois de distribution courante.

L'objectif 2026 prévoit une distribution prudente et inchangée de 612 € par part.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le climat économique en France s'améliore légèrement en fin d'année, avec un PIB en hausse de 0,5% au quatrième trimestre, tandis que l'inflation ralentit à 0,9% en décembre. La croissance continuera d'être modérée en 2026, avec une progression attendue de 0,8 % après une estimation à 0,9 % pour 2025. Néanmoins, l'incertitude politique persistante et une dette publique qui dépasse 117% du PIB compliquent les perspectives.

Le marché de l'investissement en immobilier professionnel (bureaux, commerces, logistique, ...) en France présente un bilan annuel contrasté. Si les montants investis atteignent 25,8 Mds€ contre 18 Mds€ en 2024, près de 20 % de ce total provient de seulement cinq très grosses transactions, avec une nette accélération des transactions dans le courant du

dernier trimestre. En dehors de ces opérations exceptionnelles, l'activité est au ralenti, freinée par le climat politique et économique incertain qui pousse les investisseurs à la prudence.

Les taux de rendement des meilleurs actifs (prime) restent globalement stables, autour de 4-6% selon les segments (bureaux, commerces, logistique, établissements médicaux). Le contexte de taux directeurs de la BCE et de hauts rendements obligataires limite les pressions à la baisse des rendements.

En matière de bureaux, les loyers prime parisiens ont augmenté de 4,1% sur un an pour atteindre 1 250 €/m²/an., accentuant l'écart avec les marchés régionaux. Le marché locatif en Ile-de-France reste attentiste, avec une demande placée

annuelle de 1,64 million de m², en recul de 9% sur un an et de 19% par rapport à la moyenne post COVID. Les mesures d'accompagnement poursuivent leur progression atteignant en moyenne 29,5 % du loyer facial en Ile-de-France.

Le taux de vacance atteint 16,7% en première couronne, 14,5% à la Défense, et 17,4% dans le Croissant Ouest. Il progresse en régions mais reste en moyenne plus modéré qu'en Ile-de-France.

En résumé, l'économie française montre une légère amélioration mais demeure fragilisée par l'endettement public et l'incertitude politique. Le marché immobilier bénéficie d'une stabilisation des loyers et des volumes, mais les conditions de financement restent restrictives et les perspectives de 2026 restent prudentes.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2025

42 associés
40 932 parts

PRIX DE SOUCRIPTION
14 300,00 €/part

VALEUR DE REALISATION au 31/12/2025
473 738 089 € (11 573,78 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 31/12/2025
559 774 515 € (13 675,72 €/part)

CAPITALISATION

585 327 600 € au prix de souscription

T AUX DE DISTRIBUTION 2025

4,28% soit 612,00 €/part*

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025
4,28%

TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2026
4,28% soit 612,00 € / part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
92,04 % (4^{ème} trimestre)

PATRIMOINE (% valeur venale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 81%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 19%



Bureaux 62%
Commerces 15%
Centre-commerciaux 9%
Industriel 8%
Hôtel - Tourisme 4%
Résidentiel avec services 3%



Paris 41%
Ile de France 29%
Province 30%

* Avant et après fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés.

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

- Toulouse (31) – 12, rue Michel Labrousse : Bureaux de 2 678 m², acquis en 2003 - Prix de cession : **5,5 M€**
- Lille (59) – Euronord – 131, boulevard de Turin : Bureaux de 3 712 m², acquis en 2004 - Prix de cession : **8,7 M€**
- Pessac (33) – 26 bis, avenue Léonard de Vinci : Bureaux de 1 183 m², acquis en 2003 - Prix de cession : **1,5 M€**

Investissements

Néant

Taux d'occupation financier

4^{ème} trimestre 2025

TOF

92,04%

Locaux occupés : 88,52%

Locaux vacants en recherche de locataire 7,96%

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 2,04%

Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 1,48%

Taux d'occupation physique

88,61 %

Surface totale du patrimoine : 145 962 m²

Surfaces vacantes : 16 632 m²

Mouvements locatifs

Locations : 2 454 m²

Paris 16^{ème} : 41 m²

Marseille (13) : 54 m²

Mérignac (33) : 1 069 m²

Châlons-en-Champagne (51) : 62 m²

Lyon (69) : 90 m²

Boulogne (92) : 1 138 m²

Libérations : 4 376 m²

Biganos (33) : 744 m²

Mérignac (33) : 1 616 m²

Châlons-en-Champagne (51) : 80 m²

Villeneuve-d'Ascq (59) : 749 m²

Boulogne (92) : 767 m²

Issy-les-Moulineaux (92) : 420 m²

Par ailleurs, sept baux portant sur 1 205 m2 sur trois sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers 2025, calculé mi-janvier 2026, s'établit en moyenne à 89,14 %.

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 redevances 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 exclusion 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 31/12/2025 s'établit à 0,79% contre 4,36% au 31/12/2024. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2025	2 ^{ème} trim. 2025	3 ^{ème} trim. 2025	4 ^{ème} trim. 2025
Acompte mis en paiement le	18/04/2025	18/07/2025	15/10/2025	16/01/2026
Acompte par part ⁽¹⁾	153,00 € ⁽³⁾	153,00 €	153,00 €	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	152,24 € ⁽³⁾	152,34 €	152,23 €	152,39 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	151,67 € ⁽³⁾	151,86 €	151,65 €	151,94 €

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 en jouissance 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 avril 2026.

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.

(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 (2020-2025)	1,20 %
TRI 10 ans (2015-2025)	3,67 %
TRI 15 ans (2010-2025)	4,65 %

Source : Institut de l'Épargne 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.

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025	4,28 %
Taux de distribution 2026 (prévision)	4,28 %

Le taux de distribution pour une année N d'IMMO EVOLUTIF 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.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

Taux de distribution 2025	4,28 %
Variation du prix de souscription 2025/2024	0 %
Performance globale annuelle 2025	4,28 %

La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

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 :

- 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).

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.

FISCALITÉ

Déclaration des revenus 2025 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2026 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement

(par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée fin février sur le site internet d'AEW.

VIE SOCIALE

Conseil de surveillance - appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée Générale prévue en juin 2026, 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 2026.

La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2026). 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 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°25-25 en date du 16/12/2025.

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

