

SCPI IMMO EVOLUTIF



SCPI A PREPONDERANCE BUREAUX
A CAPITAL VARIABLE

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2022

3^e
TRIMESTRE 2022

L'essentiel au 30/09/2022

42 associés
40 932 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
15 300,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
13 923,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2021
567 922 932 € (14 391,64 €/part)

CAPITALISATION
626 259 600 € au prix de souscription

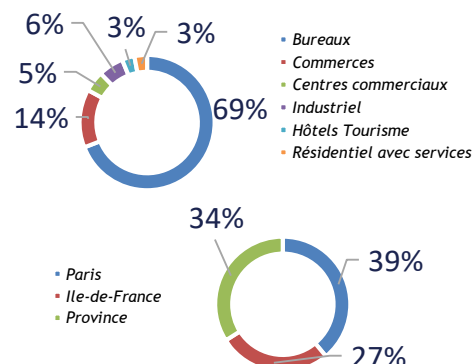
DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2022
612,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2022
4,00%
(Avant fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
94,68% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 80%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 20%



Actualités du trimestre

Le volume investi en immobilier d'entreprise sur les neuf premiers mois de l'année 2022 atteint 23 Mds€, soit +13% sur un an glissant. Le contraste avec l'environnement actuel très incertain témoigne de l'inertie du marché de l'investissement, un bon nombre de transactions finalisées au 3^{ème} trimestre ayant été initiées durant le premier trimestre.

En réponse à l'augmentation des taux souverains 10 ans français (+2,5pp sur un an), les taux de rendement immobiliers prime ont amorcé leur décompression sur l'ensemble des classes d'actifs.

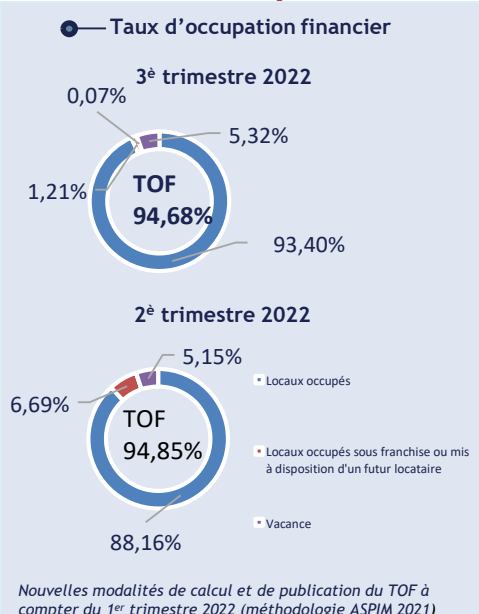
Le bureau reste la classe d'actif la plus liquide, avec 10,3 Mds€ investis depuis le début de l'année (45% des volumes), malgré une baisse des volumes par rapport au 3^{ème} trimestre 2021 (-25%). Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1^{ère} couronne, les taux prime se situent désormais à respectivement 2,90% et 4,25%. En régions ce taux est en moyenne de 3,4%, avec des pointes à 4,50% pour Toulouse et 4,25% pour Nice. Sur le plan locatif, le marché des bureaux en Ile-de-France affiche des surfaces commercialisées en hausse de 21% sur un an, à près de 1,5 millions de m², tout en restant néanmoins en dessous de la moyenne décennale. La situation de suroffre dans les marchés périphériques pousse la vacance à la hausse, principalement en première couronne, à 11,4%, et dans une moindre mesure dans le Croissant Ouest et la deuxième couronne.

Les volumes investis en commerce en 2022 (3,4 Mds€, +91%) lui permettent de passer de 8% à 15% des volumes investis entre 2021 et 2022. La bonne reprise des activités de détail en 2021 (+11%) devrait continuer sur l'année 2022 (+6%) mais sera fortement freinée par les effets inflationnistes.

Depuis le 19 septembre 2022, IMMO EVOLUTIF bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR. Pour plus de détails, veuillez vous reporter au point « INTRODUCTION // II / 1.a. Politique d'investissement immobilier » de la Note d'information consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com. Au 30 septembre, votre SCPI présente un surinvestissement de l'ordre de 19 M€.

L'objectif de distribution 2022 demeure fixé à 612 € par part, en progression de 6% par rapport à 2021, soit un taux de distribution prévisionnel de 4%.

Evolution du patrimoine



Arbitrages

Néant

Investissements

Néant

Taux d'occupation physique

94,66%
Surface totale du patrimoine : 154 957 m²
Surfaces vacantes : 8 270 m²

Taux d'encaissement des loyers

94,15%
(3^{ème} trimestre 2022 - calculé mi-octobre 2022)
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

Mouvements locatifs

Locations : 356 m²
Marseille (13) : 356 m²

Libérations : 942 m²
Paris (14^e) : 83 m²
Marseille (13) : 71 m²
Châlons-en-Champagne (51) : 71 m²
Saint-Priest (69) : 717 m²

Par ailleurs, trois baux portant sur 66 m² sur un site ont été renouvelés.

Evolution du capital

	2 ^e semestre 2021	1 ^{er} semestre 2022	3 ^e trimestre 2022
Nombre d'associés	40	42	42
Nombre de parts	39 462	40 915	40 932
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	3 596	1 453	23
Souscriptions compensées par des retraits	731	0	6
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	328
Capital social en euros	394 620 000	409 150 000	409 320 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	535 887 636	558 118 536	558 378 636

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	29/04/2022	29/07/2022	28/10/2022
Acompte par part	153,00 €	153,00 €	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	153,00 €	153,00 €	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	153,00 €	153,00 €	153,00 €

(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 %.

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2016-2021)	4,07 %
TRI 10 ans (2011-2021)	5,06 %
TRI 15 ans (2004-2021)	6,16 %

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	15 300,00 €
Prix de la part au 30/09/2022	15 300,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Taux de distribution

Taux de distribution 2021	3,79%
Taux de distribution 2022 (prévision)	4,00%

AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site www.aewpatrimoine.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

IMMO EVOLUTIF

Société civile de placement immobilier
à capital variable

449 134 857 RCS PARIS

Siège social : 22 rue du Docteur Lancereaux-75008 PARIS

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

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.

Siège social: 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8

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