



# SCPI IMMO EVOLUTIF



SEMESTRE 2023

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2023 – VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2023

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF n'ont pas augmenté au premier semestre 2023. Au 30 juin 2023, 277 parts sont en attente de retrait.

La diversification de votre SCPI en classe d'actifs a été renforcée durant le semestre par un investissement qualitatif, concrétisé pour un montant de 26 M€. Le 15 mai 2023, IMMO EVOLUTIF et 2 SCPI gérées par AEW ont acquis un centre commercial en indivision, dans un quartier parisien qui dispose d'une offre commerciale importante et où le taux de vacance est actuellement inférieur à 1% pour les actifs commerciaux (voir rubrique «À la Une»).

Au 30 juin 2023, IMMO EVOLUTIF est en situation de surinvestissement pour un montant de l'ordre de 45 M€, financé par un emprunt bancaire.

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier de votre SCPI en fin de semestre est de 95,11 %, supérieur au taux moyen 2022 (94,80%).

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 153,00 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2023. L'objectif de distribution annuelle s'élève à 612,00 € par part, identique à 2022. Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2023 est prévu à 4%. Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves représentant un peu plus d'un trimestre de distribution courante.

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



## Conjoncture immobilière

Le volume total des investissements en immobilier d'entreprise en France baisse de 40% au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (8,7 Mds€) par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Si le retrait est sensible en logistique et en bureaux, respectivement -75% et -53%, le commerce fait preuve de plus de résilience avec -12%. Impactés par les hausses successives des taux d'intérêts et les anticipations de baisses des prix, les taux de rendements des meilleurs actifs continuent de se corriger à la hausse : 3,75% pour les bureaux de région parisienne et 4,5% en province, 3,8% et 4,8% pour les commerces de pieds d'immeubles et les centres commerciaux, 4,5% pour la logistique.

Les perspectives économiques incertaines ralentissent la demande placée en bureaux en Île-de-France au 1<sup>er</sup> semestre (421 000 m<sup>2</sup>) qui revient au niveau de la période Covid. Le taux de vacance moyen est globalement en hausse à 7,4% en Île-de-France, avec un pic au-delà de 12% dans le Croissant Ouest et La Défense. Les valeurs locatives hexagonales des meilleurs actifs progressent néanmoins de 3% sur un an, portées notamment par la hausse des loyers dans le Quartier Central des Affaires parisien. Dans les secteurs où l'offre est la plus importante, les mesures d'accompagnement déjà élevées ne pourront pas suffire à convaincre les preneurs potentiels et devront s'accompagner d'une modération des loyers faciaux. En matière de commerces, les prévisions tablent sur une contraction de 3% des ventes de détail en 2023, impactées par l'inflation. L'indice des loyers commerciaux devrait progresser de 5,5% en 2023, puis se stabiliser à terme autour de +2% dans l'hypothèse d'une inflation qui se normalise. Les loyers prime des commerces s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils restent stables sur un an sur les principaux marchés français.

## SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

➔ Le 15 mai 2023, IMMO EVOLUTIF et deux SCPI gérées par AEW ont acquis conjointement et en indivision le centre commercial « Passy Plaza », au cœur du 16<sup>e</sup> arrondissement parisien. , pour un prix de 129 M€, soit une quote-part de 26 M€ (20,2%) pour votre SCPI. Cet actif, qui développe une surface totale de 13 000 m<sup>2</sup> répartis sur 4 étages, comprenant 2 niveaux de commerces et 2 niveaux de parkings, est idéalement situé dans un quartier dynamique de Paris, à proximité de stations de métro et de RER. Il a été rénové en 2018 pour améliorer sa performance énergétique et moderniser son design. Parmi les 25 locataires présents, issus de secteurs essentiels (alimentaire, équipement de la maison, loisirs, santé) qui procurent une offre diversifiée, on retrouve des enseignes internationales renommées telles que Uniqlo ou encore Zara Home, qui rendent ce centre commercial encore plus attrayant.



Société de gestion



## L'essentiel au 30/06/2023

42 associés  
40 932 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
15 300,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2022  
577 121 401 € (14 099,52 €/part)

CAPITALISATION  
626 259 600 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE  
PRÉVISIONNELLE 2023  
612,00 €/part

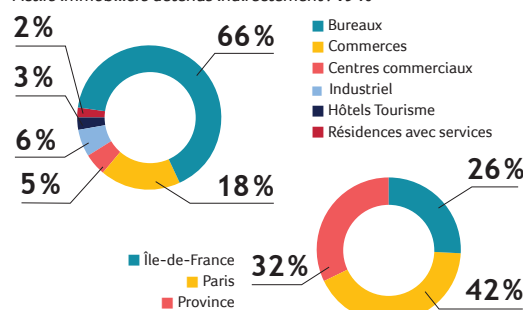
TAUX DE DISTRIBUTION  
PRÉVISIONNEL 2023  
4,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
95,11 % (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 81 %

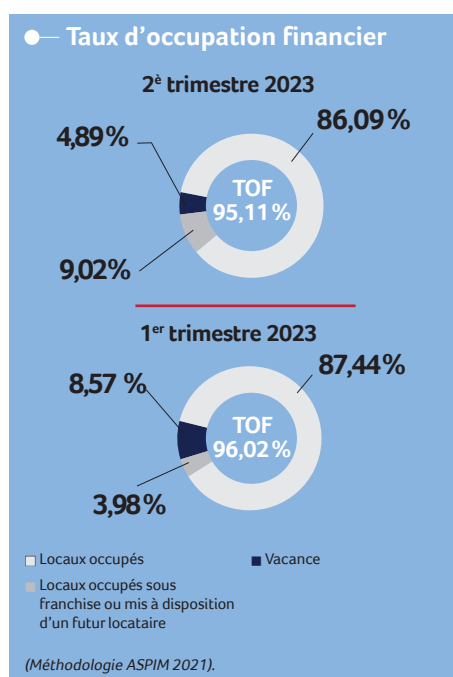
Actifs immobiliers détenus indirectement : 19 %



## Évolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2022	1 <sup>er</sup> semestre 2023
Nombre d'associés	42	42
Nombre de parts	40 932	40 932
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	29	81
Souscriptions compensées par des retraits	12	81
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	358	277
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

- Paris 16<sup>e</sup> – Centre commercial Passy Plaza (indivision de 20,2 %) – 1 680 m<sup>2</sup> – 25,94 M€ (15/05/2023)

### ● Mouvements locatifs

◆ Locations : 1 444 m<sup>2</sup>

Paris (12<sup>e</sup>) : 1 100 m<sup>2</sup>  
Châlons-en-Champagne (51) : 38 m<sup>2</sup>  
Lyon (69) : 306 m<sup>2</sup>

### ● Taux d'occupation physique

94,25 %

Surface totale du patrimoine : 155 128 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 8 917 m<sup>2</sup>

◆ Libérations : 3 332 m<sup>2</sup>

Coignières (78) : 2 288 m<sup>2</sup>  
Marseille (13) : 41 m<sup>2</sup>  
Mérignac (33) : 423 m<sup>2</sup>  
Châlons-en-Champagne (51) : 156 m<sup>2</sup>  
Lyon (69) : 424 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, quatre baux portant sur 2 090 m<sup>2</sup> sur trois sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2023, calculés mi-juillet 2023, s'établissent respectivement à 73,06 % et 91,75 % (94,15 % et 92,55 % pour les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2022).

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 30/06/2023 s'établit à -2,22 % contre 1,14 % au 31/12/2022. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	28/04/2023	28/07/2023
Acompte par part	153,00 €	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	152,69 €	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	152,45 €	152,60 €

(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 2023 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> octobre 2023) et au 1<sup>er</sup> avril 2023 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023), 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.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2023.

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 (2017-2022)	<b>2,57 %</b>
TRI 10 ans (2012-2022)	<b>4,94 %</b>
TRI 15 ans (2007-2022)	<b>6,09 %</b>

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 31/12/2022	<b>15 300,00 €</b>
Prix de la part au 30/06/2023	<b>15 300,00 €</b>
Variation du prix de souscription	<b>0,00 %</b>

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 2022	<b>4,00 %</b>
Taux de distribution 2023 (prévision)	<b>4,00 %</b>

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 (à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021)

#### Prix de la part

Valeur nominale	10 000,00 €
Prime d'émission	5 300,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>15 300,00 €</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 quatrième mois qui suit celui de la souscription.

### ● Conditions de retrait (à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021)

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. À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, l'associé se retirant perçoit la somme de **13 923,00 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 Ordinaire du 5 juin 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 28,33%.

Elle a approuvé les treize résolutions présentées avec une très large majorité variant de 97,34% à 100%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de deux membres du Conseil de surveillance (2 candidats résolution 12).

Ont ainsi été élus : BPCE VIE, M. Arnaud NICOLLON DES ABBAYES.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 56 à 58 du rapport annuel 2022, 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 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

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)

