

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025

SCPI A PRÉPONDÉRANCE
BUREAUX
À CAPITAL VARIABLE

L'ESSENTIEL AU 30/09/2025

42 associés
40 932 parts

PRIX DE SOUCRIPTION
14 300,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
13 013,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 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)

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

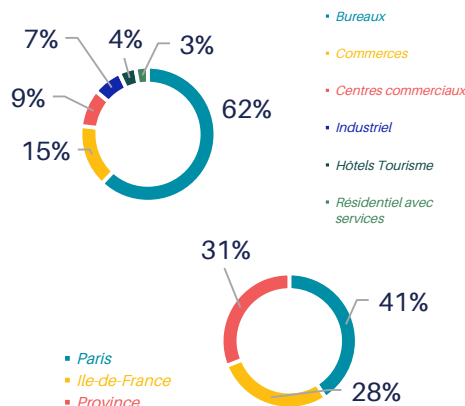
CAPITALISATION
585 327 600 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2025
612,00 €/part *

TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2025
4,28%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
90,25% (trimestriel)

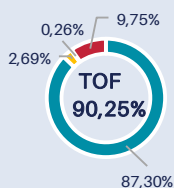
PATRIMOINE (% valeur vénale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 82%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 18%



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

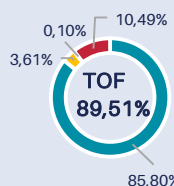
Taux d'occupation financier

3^e trimestre 2025



■ Locaux occupés
■ Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
■ Locaux en travaux ou sous promesse de vente
■ Locaux vacants en recherche de locataire

2^e trimestre 2025



Arbitrages

- Toulouse (31) - 12, rue Michel Labrousse :
Bureaux de 2 678 m² acquis en 2003
Prix de cession : 5,5 M€

Investissements
Néant

Mouvements locatifs
Locations : 2 207 m²

Boulogne (92) : 1 138 m²
Mérignac (33) : 1 069 m²

Taux d'occupation physique

86,10%
Surface totale du patrimoine : 150 855 m²
Surfaces vacantes : 20 963 m²

Taux d'incidence contentieuse
-3,59%

(3^e trimestre 2025 - calculé mi-octobre 2025)
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Libération : 4 140 m²

Biganos (33) : 744 m²
Mérignac (33) : 1 460 m²
Villeneuve d'Ascq (59) : 749 m²
Boulogne (92) : 767 m²
Issy-les-Moulineaux (92) : 420 m²

Par ailleurs, trois baux portant sur 1 088 m² sur trois sites ont été renouvelés.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 ^{ème} semestre 2024	1 ^{er} semestre 2025	3 ^{ème} trimestre 2025
Nombre d'associés	42	42	42
Nombre de parts	40 932	40 932	40 932
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	0	0	0
Souscriptions compensées par des retraits	0	0	0
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	1 017	1 017	1 017
Capital social en euros	409 320 000	409 320 000	409 320 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	558 378 636	558 378 636	558 378 636

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^{ème} trimestre 2025	3 ^{ème} trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	18/04/2025	18/07/2025	15/10/2025
Acompte par part	153,00 € ⁽³⁾	153,00 €	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	152,24 € ⁽³⁾	152,34 €	152,23 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	151,37 € ⁽³⁾	151,86 €	151,65 €

(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.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, le calcul de l'acompte après prélèvements indiqué ci-contre pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

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'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

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

VARIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION	
Prix de la part au 31/12/2024	14 300,00 €
Prix de la part au 30/09/2025	14 300,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

TAUX DE DISTRIBUTION	
Taux de distribution 2025 (prévision)	4,28%

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 ÉVOLUTIF
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

