

SCPI IMMO EVOLUTIF

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2026 • VALIDITÉ : 2^{ème} SEMESTRE 2026



SCPI À PREPONDERANCE BUREAUX
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Au 30 juin 2026, votre SCPI rassemble 42 associés pour une capitalisation avoisinant 585 M€ au prix de souscription. Ce dernier reste fixé à 14 300 € par part, tandis que la valeur de reconstitution s'établit à 13 277,78 € par part, reflet de l'évolution des valeurs immobilières dans un contexte de marché encore sous pression. Il convient de noter que 1 017 parts (2,5% de la capitalisation) sont en attente de retrait, un point sur lequel AEW reste pleinement attentive.

Sur le plan locatif, le taux d'occupation financier s'établit à 87,77 % au premier trimestre puis à 86,94 % au second trimestre 2026, avec un taux d'occupation physique qui approche 90 %. Dans un contexte de marché encore prudent, avec des utilisateurs sélectifs et des délais de relocation parfois plus longs, l'activité est restée soutenue avec 6 744 m² reloués et des renouvellements de baux pour 121 m², contre 5 281 m² libérés.

Deux acomptes ont été distribués au titre de ce semestre : 154,00 € bruts par part en avril, dont 40 € issus de plus-values de cession, puis 153,00 € bruts par part en juillet 2026, soit 307 € par part au total sur les six premiers mois de l'année. Pour mémoire, le taux de distribution 2025 s'est établi à 4,28 %, soit 612,00 € bruts par part, avec une performance globale annuelle identique de 4,28 % (à comparer à une moyenne nationale de -0,25% pour les SCPI de bureaux et 1,46% pour les SCPI d'entreprise).

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

À LA UNE CE SEMESTRE

IMMO EVOLUTIF repose principalement sur l'immobilier de bureaux, tout en conservant une diversification utile vers les commerces, l'activité-logistique, l'hôtellerie et les résidences services. Les actifs sont majoritairement situés à Paris et en région parisienne, et en province à titre de diversification.

La SCPI bénéficie par ailleurs du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier qui traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

IMMO EVOLUTIF présente à la fin du 1^{er} semestre un surinvestissement de 26,5 M€. Le ratio d'endettement reste très mesuré : 13,8% pour un maximum autorisé par l'Assemblée Générale de 25%, et à comparer à une moyenne nationale 2025 toutes SCPI de 18,3%.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Au premier semestre 2026, le marché des bureaux à Paris, et plus largement en Île-de-France, reste en phase de transition, marquée par une demande modérée et une sélectivité accrue des entreprises et des investisseurs, dans un contexte économique et financier encore incertain. La demande placée atteint 750 000 m², en baisse de 5 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne observée depuis la période post-Covid. Le deuxième trimestre a certes affiché un rebond de +8% sur un an, mais celui-ci est principalement dû à quelques grandes signatures isolées, sans refléter une reprise généralisée du marché. Ce sont surtout les petites et moyennes surfaces, inférieures à 5 000 m², qui soutiennent l'activité, représentant près de 75% de la demande totale.

L'offre de bureaux disponibles immédiatement atteint 6,6 millions de m², en hausse de 10% sur un an, ce qui porte le taux de vacance moyen à 10,7 % en Île-de-France.

Les loyers des bureaux les plus prisés, situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, se maintiennent à 1 250 €/m²/an. Cependant, cette stabilité concerne une frange très limitée d'immeubles. En dehors de ce segment premium, la montée de la vacance exerce une pression à la baisse sur les loyers, obligeant les propriétaires à consentir des avantages commerciaux importants. Ces concessions atteignent en moyenne 30,4% du loyer facial à l'échelle francilienne, et jusqu'à 40% à La Défense et dans le Croissant Ouest.

Sur le marché de l'investissement,

les investisseurs demeurent très sélectifs. Ils privilégient les actifs les mieux situés, offrant des revenus sécurisés et répondant aux critères environnementaux les plus exigeants. Le taux de rendement prime bureaux s'établit à 4,35 %, dans un contexte de taux d'intérêt encore élevés.

Parallèlement, le secteur des commerces témoigne de la solidité des actifs de qualité dans un environnement difficile. Le ralentissement de l'inflation contribue à réduire la pression sur les coûts pour les enseignes, tandis que la stabilisation des taux de rendement offre une meilleure prévisibilité pour les investisseurs. Les commerces bien situés et bien gérés conservent leur attractivité et leur potentiel de performance à long terme.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

● 42 associés
40 932 parts

● PRIX DE SOUSCRIPTION
14 300,00 €/part

● VALEUR DE REALISATION au 30/06/2026
459 891 079 € (11 235,49 €/part)

● VALEUR DE RECONSTITUTION au 30/06/2026
543 486 123 € (13 277,78 €/part)

● CAPITALISATION
585 327 600 € au prix de souscription

● TAUX DE DISTRIBUTION 2025
4,28% soit 612,00 €/part*

● PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025
4,28%

● TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
86,94 % (2^{ème} trimestre)

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



Bureaux 60%
Commerces 16%
Centres commerciaux 9%
Industriel 8%
Hôtels Tourisme 4%
Résidentiel avec services 3%



Paris 41%
Île 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 2025	1 ^{er} semestre 2026
Nombre d'associés en fin de semestre	42	42
Nombre de parts en fin de semestre	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

Investissements

Néant

Taux d'occupation physique

89,60 %

Surface totale du patrimoine : 145 971 m²Surfaces vacantes : 15 178 m²

Mouvements locatifs

Locations : 6 744 m²Libérations : 5 281 m²

Paris (16 ^e) :	29 m ²
Paris (14 ^e) :	1 051 m ²
Coignères (78) :	2 288 m ²
Boulogne-Billancourt (92) :	1 240 m ²
Marseille (13) :	489 m ²
Biganos (33) :	744 m ²
Châlons-en-Champagne (51) :	40 m ²
Villeneuve d'Ascq (59) :	749 m ²
Saint-Priest (69) :	114 m ²

Paris (3 ^e) :	1 966 m ²
Paris (14 ^e) :	2 482 m ²
Paris (16 ^e) :	15 m ²
Châlons-en-Champagne (51) :	284 m ²
Boulogne-Billancourt (92) :	402 m ²
Marseille (13) :	60 m ²
Saint-Priest (69) :	72 m ²

Par ailleurs, trois baux portant sur 121 m² sur trois sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement ⁽¹⁾ des loyers du 1^{er} semestre 2026, calculé mi-juillet 2026, s'établit en moyenne à 87,1 %.

1) Loyers et charges HT encaissés / Loyers et charges HT facturés. 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 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,

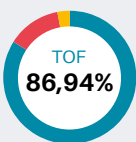
- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

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.

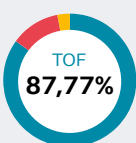
Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2026 s'établit à -7,71% contre 0,79 % au 31/12/2025. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Taux d'occupation financier

2^{ème} trimestre 2026

Locaux occupés : 83,95%
Locaux vacants en recherche de locataire 13,06%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 2,99%

1^{er} trimestre 2026

Locaux occupés : 84,67%
Locaux vacants en recherche de locataire 12,23%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 3,10%

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2026	2 ^{ème} trim.2026
Acompte mis en paiement le	22/04/2026	17/07/2026
Acompte par part	154,00 € ⁽³⁾	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	153,09 € ⁽³⁾	152,08 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	152,47 € ⁽³⁾	151,44 €

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 octobre 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 18,6 %. (2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %. (3) Dont versement de 40 € 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 %
---------------------------	---------------

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.

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 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, ou par email à l'adresse suivante : back-office-aewciloger@eu.aew.com, en utilisant le bulletin de retrait disponible sur le site internet aewpatrimoine.com ou sur simple demande auprès d'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 les registres de la SCPI.

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 de 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 Extraordinaire du 8 janvier 2026

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 janvier 2026 s'est tenue avec une participation de 48,57%. Elle a approuvé les huit résolutions présentées dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation.

Les statuts mis en ligne sur le site internet www.aewpatrimoine.com intègrent les modifications statutaires ayant été votées.

Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 3 juin 2026

Les Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 3 juin 2026 se sont tenues avec une participation de 43,75%. Elles ont approuvé les dix résolutions présentées, dont le texte intégral figure en pages 58 et 59 du rapport annuel 2025, avec une très large majorité variant de 98,28% à 100,00%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de 2 membres du Conseil de surveillance (2 candidats résolution 8). Ont ainsi été élus : BPCE Vie représentée par M. Nicolas DENOJEAN, M. Arnaud NICOLLON DES ABBAYES

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution sur le site internet 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°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

