



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

RAPPORT
ANNUEL
2022

IMMO
ÉVOLUTIF

SCPI À PRÉPONDÉRANCE
BUREAUX



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI IMMO ÉVOLUTIF

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Arnaud NICOLLON des ABBAYES

MEMBRES DU CONSEIL

BPCE VIE, représentée par
Monsieur Nicolas DENOJEAN

BTP PRÉVOYANCE, représentée par
Monsieur Claude GALPIN

CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MÉDECINS DE FRANCE,
représentée par Madame Sylviane DUTRUS

CNP ASSURANCES, représentée par
Monsieur Romain VAUCEL

INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE POPULAIRE,
représentée par Monsieur Emmanuel LAVENTURE

INSTITUTION DE PRÉVOYANCE AUSTERLITZ,
représentée par Monsieur Éric de LA CHAISE

MACSF ÉPARGNE RETRAITE,
représentée par Monsieur Rémi PARIGUET

MUTEX, représentée par
Monsieur Loïc BEAUMONT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA, représenté par
Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

SALUSTRO REYDEL, représenté par
Madame Béatrice de BLAUWE

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	18
Le marché des parts	20

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 22

Les comptes	22
L'annexe aux comptes annuels	25

03

LES AUTRES INFORMATIONS 35

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	35
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »	36
Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	37
Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	42
Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat (« LEC »)	45

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 49

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 50

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 52

Le rapport sur les comptes annuels	52
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	54

08

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2023 56

Ordre du jour	56
Les résolutions	56

RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'IMMO ÉVOLUTIF, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2022.

► Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis. Toutefois, le second semestre 2022, impacté par le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisses des prix, a été moins dynamique, et semble annoncer un début d'année 2023 orienté à la baisse.

Avec plus de la moitié des volumes investis (17 Mds€), les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée. Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France pour l'année 2022, 2,1 millions de m², sont en légère hausse par rapport à 2021, avec, impact du télétravail oblige, une concentration sur les pôles tertiaires établis dans Paris intra-muros et La Défense. Toutefois, la dynamique de la demande en Île-de-France, notamment sur les surfaces inférieures à 5 000 m², risque d'être enrayée par la dégradation des perspectives économiques. Le taux de vacance moyen de la région parisienne se fixe à 7,2 %, avec des disparités entre les marchés très tendus de Paris-Centre Ouest et les taux de vacance à deux chiffres sur La Défense, le Croissant Ouest et la Première Couronne. Par répercussion, les valeurs locatives faciales continuent à augmenter dans Paris avec certaines références au-dessus de 1 000 €/m²/an. Par contre, le différentiel de loyers entre Paris et le reste de l'Île-de-France s'amplifie du fait de la stabilisation des valeurs, notamment dans les zones à vacance élevée. La dichotomie est similaire sur les loyers économiques avec des mesures d'accompagnement en baisse dans Paris (moins de 17 % du loyer facial) tandis qu'elles atteignent 30 % sur les marchés sur-offreurs. En moyenne en Île-de-France, les mesures d'accompagnement atteignent 25 %.

À noter que le secteur de la logistique est resté attractif, représentant 18 % de l'investissement, soit près de 6 Mds€, montant équivalent à 2021. Les taux prime sont en hausse et s'établissent entre 4 % et 4,25 %.

► Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022 (+3,1 %). Cependant, la confiance a de nouveau atteint un creux historique en septembre. L'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser sur le pouvoir d'achat des ménages.

Les montants investis en commerce ont néanmoins augmenté de 76 % par rapport à 2021 et atteignent 4,9 Mds€, soit 15 % des volumes, soutenus par 12 transactions de plus de 100 M€.

En moyenne au 4^e trimestre 2022 les taux de rendement prime en pieds d'immeubles se sont décompressés de 50 pdb sur un an. On relève les hausses les plus importantes dans les régions lyonnaise, marseillaise et niçoise (+60 pdb, à 3,85 %, 4,60 % et 3,85 %). À Paris, le taux prime atteint 3,40 %.

La décompression moyenne a été plus modérée sur les centres commerciaux. On relève une décompression de 30 pdb sur l'ensemble des marchés en régions (Lille, Lyon, Marseille et Nice) qui atteignent 4,90 %. En région parisienne, le taux prime reste stable à 4,50 %.

En variation annuelle, l'indice des Loyer Commerciaux (ILC) est passé de 2,2 % en 2021 à 5,3 % en 2022. La hausse de cet indice devrait perdurer jusqu'en 2023. Par contre, les PME devraient bénéficier pendant un an du plafonnement de l'indice. L'ILC devrait ensuite entamer une baisse après 2023 pour se stabiliser autour des 2 % dans l'hypothèse que l'inflation se normalise.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominant encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

- ▶ En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les répercussions sur les résultats d'IMMO ÉVOLUTIF sont restées contenues.
- Depuis le 19 septembre 2022, IMMO ÉVOLUTIF bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).
- Les capitaux collectés ont augmenté de 4 % en 2022, représentant un montant de souscriptions net de 22,5 M€. Le prix de souscription, à 15 300 €, n'a pas été modifié durant l'exercice.
- IMMO ÉVOLUTIF a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et à parité avec une autre SCPI à prépondérance bureaux gérée par AEW, un campus dédié à l'enseignement supérieur pour un montant total de 152 M€. Livré en décembre 2021, il allie performances techniques et environnementales lui permettant de viser la certification BREEAM en niveau Excellent. Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec la cession d'un actif de commerce pour un montant de 0,24 M€. Cette cession a dégagé une moins-value de 665 k€ mais sera à terme source d'économies de charges.
- D'une superficie proche de 154 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble 217 baux localisés sur 42 sites. Il présente une bonne diversification en termes de classes d'actifs, une bonne division des risques (un seul site représente plus de 10 % de la valeur du patrimoine), et une part importante (39 %) est localisée dans Paris intra-muros. À la clôture de l'exercice, IMMO ÉVOLUTIF présente un surinvestissement avoisinant 19 M€, avec un ratio dettes et autres engagements qui reste modéré (8,12 %).
- Face aux incertitudes économiques, à la hausse de l'inflation, des taux d'intérêt et des coûts de la dette, le marché immobilier connaît un net ajustement des prix à la baisse. La valeur vénale (expertises) du patrimoine détenu par IMMO ÉVOLUTIF suit cette tendance de marché, à 576,16 M€ en diminution de 1,75 % à périmètre constant. Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 13 % à leur prix de revient.

- L'activité locative est restée très active avec près de 8 500 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation financiers se maintiennent à un bon niveau, proche de 95 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.
- Le résultat d'IMMO ÉVOLUTIF a augmenté de 13 % par rapport à l'exercice précédent (+2,8 M€) et s'établit à 24 130 161 €.
- Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022, la distribution s'établit à 612 €, en progression de 6 % par rapport à 2021 et à son plus haut niveau depuis 2015. Le report à nouveau (réserves) s'établit à 134,24 € par part, et représente en fin d'exercice 2,6 mois de dernière distribution courante.
- Le taux de distribution se fixe à 4 %, toujours notable dans l'environnement financier actuel.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'IMMO ÉVOLUTIF, s'établissent à 4,94 % sur dix ans et 6,09 % sur quinze ans. Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est notamment supérieur à ceux des SCPI d'entreprise (6 %), des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Année de création :	2003
Terme statutaire :	2102
Nombre d'associés :	42
Nombre de parts :	40 932
Capital social :	409 320 000 €
Capitaux propres :	505 675 781 €
Capitaux collectés :	558 378 636 €
Ratio dettes et autres engagements :	8,12 %
Prix de souscription de la part :	15 300,00 €
Capitalisation au prix de souscription :	626 259 600 €
Prix de retrait de la part :	13 923,00 €
Parts en attente de retrait :	358

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles :	42
Nombre de baux :	217
Surface :	153 456 m²
Taux moyen annuel d'occupation financier :	94,80 %
Taux d'occupation financier 4 ^e trimestre 2022 :	94,61 %
Taux moyen annuel d'occupation physique :	94,86 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre 2022 :	95,45 %

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2022 :	32 137 802 €
▶ dont loyers :	23 694 557 €
▶ dont produits des participations contrôlées :	4 170 670 €
Résultat de l'exercice :	24 130 161 €
▶ soit 605,66 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)	
Revenu distribué :	24 382 692 €
▶ soit 612,00 € par part (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2022)	

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne 5 ans (2017-2022) :	2,57 %	Taux de distribution 2022 :	4,00 %
Taux de rentabilité interne 10 ans (2012-2022) :	4,94 %	▶ moyenne nationale 2022 SCPI dominante Bureaux	4,20 %
Taux de rentabilité interne 15 ans (2007-2022) :	6,09 %	▶ moyenne nationale 2022 SCPI Immobilier d'entreprise	4,53 %
		Variation du prix de souscription :	0,00 %

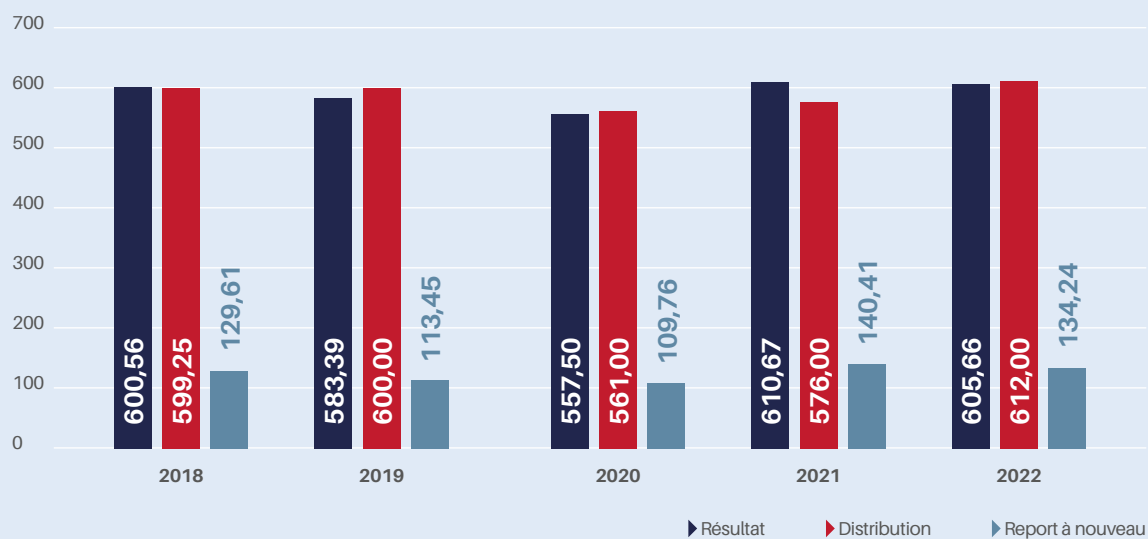


VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	505 675 781	12 354,05	0,09 %
Valeur vénale/expertise	576 161 554	14 076,07	3,09 %
VALEUR DE RÉALISATION	577 121 401	14 099,52	-2,03 %
Valeur de reconstitution	676 662 482	16 531,38	-1,86 %

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ, ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le patrimoine immobilier de la SCPI, investi en immobilier d'entreprise, est diversifié dans sa composition et dans sa localisation. Il est situé à Paris, en région parisienne et en province. Il est constitué de bureaux, de locaux d'activité et de logistique, de locaux commerciaux et de locaux divers (hôtellerie, résidences services).

Ce patrimoine immobilier est constitué, à titre principal, des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens, ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par IMMO ÉVOLUTIF.

Il faut par ailleurs noter qu'IMMO ÉVOLUTIF a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier. Étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Le patrimoine comprend directement ou indirectement les classes d'actifs suivantes :

▶ par typologie :

- investissements principalement en immeubles de bureaux : entre 30 et 80 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
- investissements à titre de diversification en immeubles de commerce : 40 % maximum de la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
- investissements à titre de diversification en immeubles « autres » : 30 % maximum de la valeur vénale du patrimoine immobilier ;

▶ par critère géographique :

- investissements principalement en immeubles situés à Paris et en région parisienne : entre 50 % et 100 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
- investissements à titre de diversification en immeubles situés en province : 50 % maximum de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2022 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF (soit 141,98 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 7 juin 2022).

IMMO ÉVOLUTIF bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 19 septembre 2022. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La SCPI promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

Elle s'inscrit dans une démarche « Best in Progress » visant à améliorer le patrimoine d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG).

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.

Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION /II / 1.a. Politique d'investissement immobilier » de la Note d'information d'IMMO ÉVOLUTIF consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

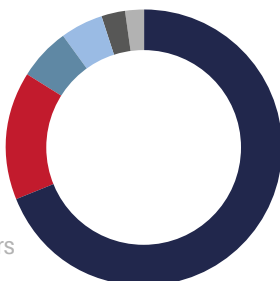
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'IMMO ÉVOLUTIF se compose au 31 décembre 2022 de 42 immeubles pour une superficie de 153 456 m², localisés en valeur vénale à 39 % à Paris, 27 % en région parisienne et 34 % en province.

Le patrimoine est constitué de 69% de bureaux, de 15% de murs de commerces, de 6% de locaux d'activité, de 5% de centres commerciaux, de 3% d'hôtels - tourisme, de 2% de résidences services seniors.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 69 % Bureaux
- 15 % Commerces
- 6 % Locaux d'activité
- 5 % Centres commerciaux
- 3 % Hôtels - Tourisme
- 2 % Résidences services seniors

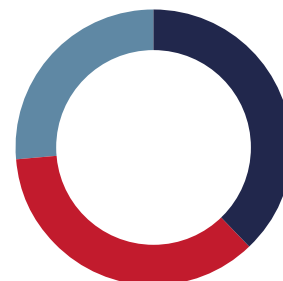


de 5% de centres commerciaux, de 3 % d'hôtels de tourisme et de résidences services seniors à hauteur de 2 %.

Toujours en valeur vénale, IMMO ÉVOLUTIF détient des immeubles en direct (80 %) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 20 %).

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 39 % Paris
- 34 % Province
- 27 % Île-de-France (hors Paris)



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
2018	5,70	8,70	-19,24
2019	-	-	-19,09
2020	25,73	49,13	-46,29
2021	0,20	25,77	12,71
2022	0,24	76,00	-18,93
TOTAL	31,87	159,60	-

LES CESSIONS DE L'EXERCICE

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2022. Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis, durant l'exercice, de finaliser la cession d'un lot non stratégique pour un prix de vente de 235 000 €.

NORMANVILLE (27) : CENTRE COMMERCIAL LECLERC CAP CAER

Il s'agit d'un commerce de 1 222 m², acquis en 2007.

L'acte de vente a été signé le 14 octobre 2022, pour un prix net vendeur de 235 k€, soit près du triple de la valeur d'expertise au 31 décembre 2021.

La transaction fait néanmoins ressortir une moins-value comptable nette de 664 875 €, soit -74 % par rapport au prix de revient comptable (894 000 €) et après imputation d'une commission d'arbitrage de 5 875 €.

Au 31 décembre 2022, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de -10 012 894 €.

LES INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Au 1^{er} janvier 2022, IMMO ÉVOLUTIF présentait un solde à investir de 12 713 748 €.

La Société de gestion a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'IMMO ÉVOLUTIF, de nature à conforter le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée.

Les prospections engagées, en liaison avec la collecte réalisée, les arbitrages et le recours éventuel aux facultés d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale, ont abouti à la réalisation d'une acquisition qualitative pour un montant de 76 M€ actes en mains.

CLICHY (92) : CAMPUS PARIS CLICHY 30/32, RUE HENRI BARBUSSE



Le 31 janvier 2022 IMMO ÉVOLUTIF a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et à parité avec une autre SCPI à prépondérance bureaux gérée par AEW, un campus dédié à l'enseignement supérieur pour un montant total de 152 M€.

Situé à proximité immédiate de la Porte de Clichy, le Campus Paris Clichy, livré en décembre 2021, réunit espaces d'enseignements, bureaux et services, dans un cadre riche en terrasses et jardins.

Représentant une surface de près de 14 000 m², il a été pensé pour offrir un cadre de travail privilégié, connecté et modulable, dans un environnement urbain facilement accessible en transports en commun. Il allie performances techniques et environnementales lui permettant de viser la certification BREEAM en niveau Excellent.

Il est loué à l'école de commerce EM Normandie dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme.

AEW souhaite investir les fonds disponibles en conservant un niveau de rigueur préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

À ce sujet, AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales, sociales et de gouvernance revêtent une importance primordiale. AEW a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations Unies (PRI).

L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	525 623 400	22 491 000	548 114 400
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-8 411 852	-1 601 043	-10 012 894
+ Divers	4 450 437	-189 879	4 260 558
- Commissions de souscription	-23 723 346	-2 040 714	-25 764 060
- Achat d'immeubles	-438 683 584	-201 305	-438 884 889
- Titres de participations contrôlées	-63 848 872	-51 000 000	-114 848 872
+ Vente d'immeubles	33 724 533	894 000	34 618 533
- Frais d'acquisition	-26 681 204	-	-26 681 204
- Divers ^[1]	10 264 236	-	10 264 236
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	12 713 748	-31 647 940	-18 934 193

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

Compte tenu des arbitrages, des investissements et de la collecte réalisés en 2022, IMMO ÉVOLUTIF présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 18 934 193 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2022 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF (soit 141,98 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 7 juin 2022).

En juillet 2020, un emprunt à taux variable d'un montant de 50 M€ au taux de l'Euribor 3 mois + 1,8 % a été contracté auprès de la banque PALATINE pour une durée de cinq ans (la précédente ligne de crédit négociée avec NATIXIS arrivant à échéance en novembre 2020). Ce prêt est couvert à 100 % par la mise en place d'un CAP.

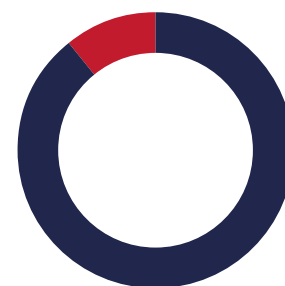
Au 31 décembre 2021, IMMO ÉVOLUTIF n'avait donc pas de tirage utilisé au titre de cet emprunt.

Au 31 décembre 2022, un tirage global de 16 M€ est sollicité.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 338 945 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 219 380 €.

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

- **91,88 %**
Valeur de réalisation
- **8,12 %**
Emprunts bancaires



Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

- ▶ des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA) ;

par

- ▶ l'actif brut : somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements.

Au 31 décembre 2022, le ratio est de 8,12 %.

Il correspond, outre le tirage de 16 M€ auprès de la Banque Palatine, à des emprunts bancaires en quote-part de 10 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8 (immeuble de bureaux Iceberg à Lyon) et de 25 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 9 (Campus Paris Clichy), pris en considération par transparence.



VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 8 juin 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- ▶ l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par IMMO ÉVOLUTIF ;
- ▶ les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- ▶ **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

▶ **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait IMMO ÉVOLUTIF de la vente de la totalité des actifs ;

▶ **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

**Coût historique des terrains
et des constructions locatives :**
404 266 356 €

**Coût historique des parts
de sociétés contrôlées :**
104 418 175 €

Valeur comptable nette :
508 684 531 €

Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
576 161 554 €

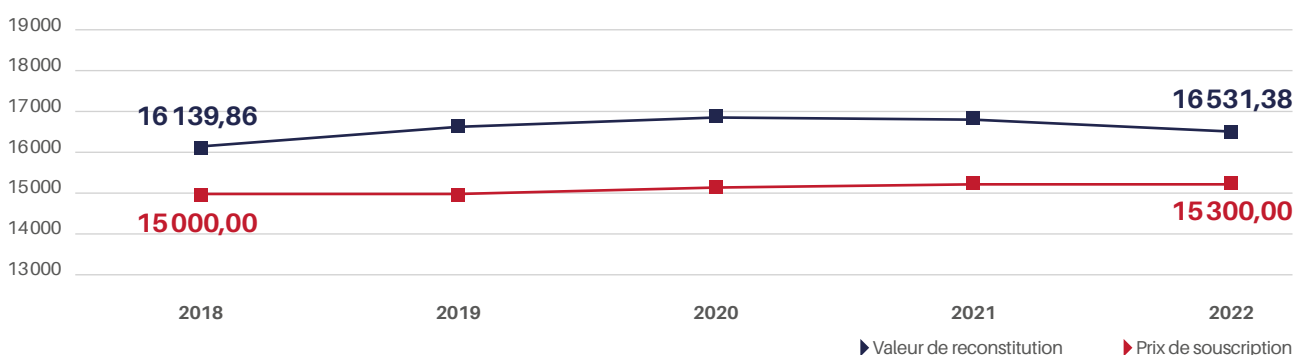
EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	404 266 356	-	-
Provisions pour gros entretien	-115 000	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	104 418 175	-	-
Autres éléments d'actifs	-2 893 750	-3 041 250	-3 041 250
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	576 161 554	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	614 803 012
Valorisation du CAP	-	4 001 096	4 001 096
Commission de souscription théorique	-	-	60 899 623
TOTAL GLOBAL	505 675 781	577 121 401	676 662 482
NOMBRE DE PARTS	40 932	40 932	40 932
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	12 354,05	14 099,52	16 531,38

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2022 (15 300,00 €) est inférieur de 7,5 % à la valeur de reconstitution par part (16 531,38 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2022 (13 923,00 €) est inférieure de 1,3 % à la valeur de réalisation par part (14 099,52 €).

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, est chargée entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART SUR 10 ANS (AU 31/12, EN €)



ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT (%)
Bureaux	279 541 183	359 040 000	28,44	383 850 480	363 890 000	-1,33	359 040 000	363 890 000	-1,33
Commerces	67 904 078	71 910 000	5,90	77 133 330	72 136 000	-0,31	71 910 000	72 050 000	-0,19
Complexes hôteliers	14 866 564	19 050 000	28,14	20 364 450	20 925 000	-8,96	19 050 000	20 925 000	-8,96
Locaux d'activité	27 174 538	31 380 000	15,48	33 641 520	31 110 000	0,87	31 380 000	31 110 000	0,87
Résidences services seniors	14 779 993	15 400 000	4,19	16 462 600	15 500 000	-0,65	15 400 000	15 500 000	-0,65
TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT	404 266 357	496 780 000	22,88	531 452 380	503 561 000	-1,35	496 780 000	503 475 000	-1,33
Commerces	37 418 175	19 228 862	-48,61	20 190 305	19 691 797	-2,35	19 228 862	19 691 797	-2,35
Bureaux	67 000 000	60 152 693	-10,22	63 160 327	15 586 938	285,92	13 317 627	15 586 938	-14,56
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	104 418 175	79 381 554	-23,98	83 350 632	35 278 735	125,01	32 546 488	35 278 735	-7,74
TOTAUX	508 684 532	576 161 554	13,27	614 803 012	538 839 735	6,93	529 326 488	538 753 735	-1,75

Conformément à ses statuts, IMMO ÉVOLUTIF peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participation dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2022, IMMO ÉVOLUTIF détient des immeubles en direct (80 % de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 20 %).

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

IMMO ÉVOLUTIF détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient IMMO ÉVOLUTIF.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, IMMO ÉVOLUTIF détient des participations à hauteur de :

- ▶ 25 % dans la Société Civile Immobilière « MARVEINE » comprenant le centre commercial Bonneveine à Marseille ;
- ▶ 8,40 % dans la Société Civile Immobilière « ÉLYSÉES CHÂLONS » comprenant un centre commercial à Châlons-en-Champagne ;
- ▶ 50 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 8 » comprenant l'immeuble de bureaux « L'iceberg » à Lyon ;
- ▶ 50 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 9 » comprenant le campus « Paris Clichy » à Clichy (investissement réalisé en janvier 2022).



	SCI MARVEINE	SCI ÉLYSÉES CHÂLONS	SCI PLACEMENT CILOGER 8	SCI PLACEMENT CILOGER 9	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2016	2021	2022	-
Pourcentage de détention	25 %	8,40 %	50 %	50 %	-
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons-en-Champagne	79, cours Vitton 69006 Lyon	30-32, rue Henri Barbusse 92110 Clichy	-
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	-
Surfaces en m ²	2 565	2 888	2 635	7 040	15 128
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	16 000 000	51 000 000	114 848 872
Dettes levées (100 %)	-	-	20 000 000	50 000 000	70 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	69 710 000	48 415 000	46 000 000	143 000 000	307 125 000
Actif net réévalué	15 181 492	4 047 370	13 317 627	46 835 066	79 381 554

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une progression de 7 % (+37,3 M€), à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 11 %.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, **pour les actifs détenus directement**, une baisse annuelle à périmètre constant de 1,33 % (-6,8 M€).

La baisse est de 9 % pour les complexes hôteliers et 1 % pour les bureaux et la Résidence services seniors. Les locaux d'activité progressent quant à eux de 1 % et les commerces sont quasiment stables.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 8 % à périmètre constant (-2,7 M€).

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 576,16 M€, en diminution à périmètre constant de 1,8 % (-9,4 M€).

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 13 % et 21 % à leur prix de revient.

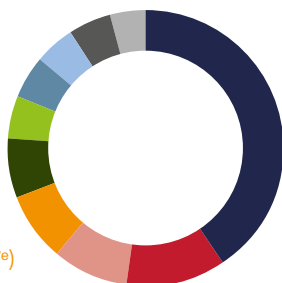
DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- ▶ 9 actifs sur 42 représentent 59 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- ▶ 4 actifs représentent chacun 5 % de la valeur vénale ;
- ▶ 3 actifs représentent chacun entre 7 % et 9 % de la valeur vénale ;
- ▶ 1 actif représente 12 % de la valeur vénale.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

- 41 % Autres immeubles
- 12 % 30/32, rue Henri Barbusse - Clichy (92)
- 9 % 37-39, avenue Ledru-Rollin - Paris (12^e)
- 8 % 11, rue de Prony - Paris (17^e)
- 7 % 3/3 bis, Villa Thoréton - Paris (15^e)
- 5 % 63 bis, rue de Sèvres - Boulogne-Billancourt (92)
- 5 % 10, rue Pierre Sépard - Lyon (69)
- 5 % 1-9, avenue René Coty - Paris (14^e)
- 5 % 8/10, rue Barbette - Paris (3^e)
- 4 % 79, cours Vitton - Lyon (69)



LA GESTION IMMOBILIÈRE

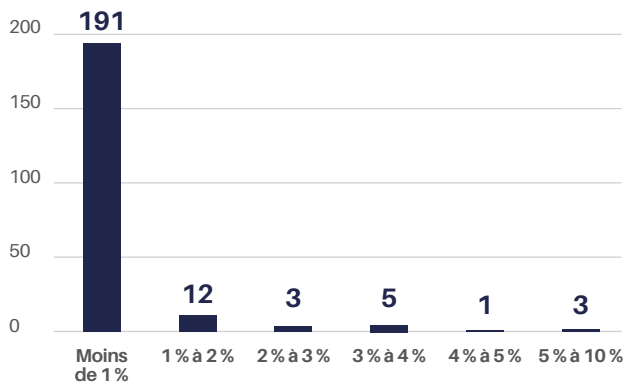
L'activité locative est restée très active avec près de 8 500 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation financiers se maintiennent à un bon niveau, proche de 95 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenable à la location.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 27 865 228 € contre 25 525 702 € l'exercice précédent (+9 %), soit +2,34 M€.

Si les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont diminué de 295 k€ (-1 %), les produits reçus des SCI détenues ont progressé, de 2,63 M€ (+172 %), impulsés par les immeubles de bureaux Iceberg et Campus Paris Clichy.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS EN POURCENTAGE DU MONTANT HT DES LOYERS FACTURÉS

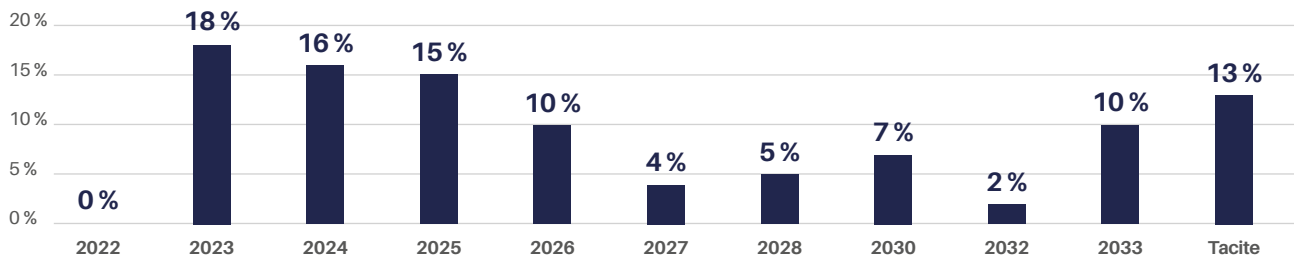


Au 31 décembre 2022, IMMO ÉVOLUTIF compte 217 baux (228 en 2021).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 191 locataires (204 en 2021) représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 baux les plus importants représentent globalement 45 % des loyers. Le principal locataire représente 10 % des loyers sur 1 site.

POURCENTAGE DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2022 :

- ▶ 13 % des loyers en cours sont relatifs à des baux en tacite reconduction ;
- ▶ près de la moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2023 et 2025 ;
- ▶ un quart des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est comprise entre 2026 et 2030 ;
- ▶ 12 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est comprise en 2032 et au-delà.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE

- 62 % Bureau
- 9 % industriel
- 1 % Services
- 2 % Résidentiel
- 4 % Hôtel
- 2 % Beauté, hygiène, santé
- 7 % Alimentation et restauration
- 4 % Culture, cadeaux, loisirs
- 5 % Équipement de la personne
- 4 % Équipement du ménage



TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI IMMO ÉVOLUTIF s'établit à 94,61 % pour le quatrième trimestre 2022, en contraction par rapport au quatrième trimestre 2021 (96,50 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2022 ressort à 94,80 %, en diminution par rapport à 2021 (96,57 %) mais nettement supérieur aux taux 2017 à 2019.

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, évolue très peu et s'établit à la fin de l'exercice, à 95,45 % contre 95,46 % en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 94,86 % (95,23 % pour l'année 2021).

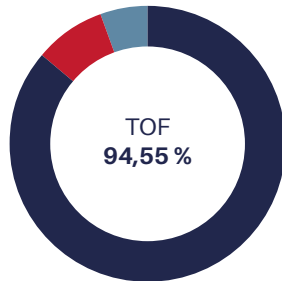
Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2022, calculés mi-janvier 2023, s'établissent respectivement à 94,15 % et 92,55 %.

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Calculé et présenté à compter du 1^{er} janvier 2022 selon la méthodologie ASPIM 2021.

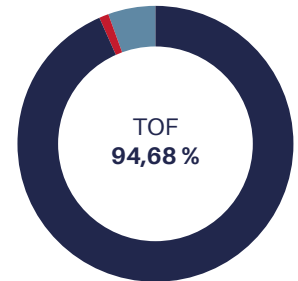
1^{ER} TRIMESTRE 2022

- **86,18 %** Locaux occupés
- **8,37 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **5,45 %** Vacance



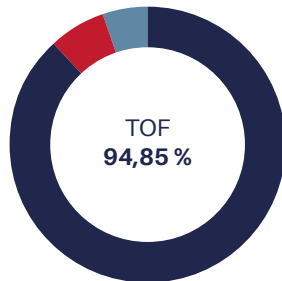
3^E TRIMESTRE 2022

- **93,40 %** Locaux occupés
- **1,21 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,07 %** Vacants sous promesse de vente ou vendus
- **5,32 %** Vacance



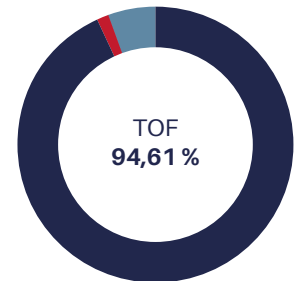
2^E TRIMESTRE 2022

- **88,16 %** Locaux occupés
- **6,69 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **5,15 %** Vacance



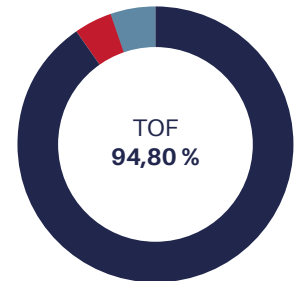
4^E TRIMESTRE 2022

- **93,18 %** Locaux occupés
- **1,42 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,01 %** Vacants sous promesse de vente ou vendus
- **5,39 %** Vacance

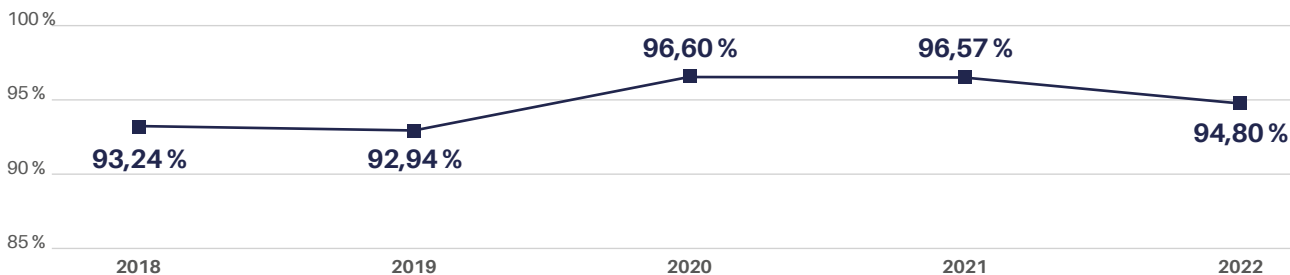


DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2022

- **90,34 %** Locaux occupés
- **4,41 %** Franchises, remises
- **0,03 %** Loyers potentiels sous mise à disposition
- **0,02 %** Loyers potentiels sous promesse
- **5,20 %** Loyers potentiels



ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION FINANCIERS* MOYENS ANNUELS



* Taux d'occupation moyen de l'année en cours calculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, l'acquisition et la cession réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 153 456 m² contre 147 808 m² à la fin de l'exercice 2021 (+3,8 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 2 %.

L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde négatif de 1 355 m² entre les libérations (8 313 m²), et les relocations (6 958 m²).

Ce sont près de 8 500 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 6 958 m² de relocations (nouveaux baux), 256 m² de renouvellements de baux et 1 222 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 25 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 8 313 m² pour un total de loyers de 2,92 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour près des trois quarts sur deux immeubles de bureaux, à Paris (12^e arrondissement) et Boulogne-Billancourt (92).

Parallèlement, 14 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 6 958 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,9 M€, supérieur de 2 % aux loyers sortants.

Les relocations sont concentrées en loyers aux deux tiers sur deux immeubles de bureaux, à Paris (12^e arrondissement) et Saint-Priest (69).

Par ailleurs, 7 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 256 m² pour un total de loyers en année pleine de 0,2 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers pour près des trois quarts sur trois locaux commerciaux du centre commercial Bonneveine à Marseille (13).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2022 s'établissent à 6 988 m², en hausse de 4 % par rapport à l'année précédente (6 706 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 1,78 M€ contre 865 k€ en 2021.

Ces surfaces sont concentrées sur deux lignes qui représentent 50 % de la vacance : les immeubles de bureaux Pelus Plaza à Mérignac (2 336 m²) et Ledru-Rollin à Paris 12^e (1 150 m²).

TRAVAUX

Au cours de l'année 2022, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 0,4 M€. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 408 864 € en 2022 (1 032 624 € en 2021). Ils s'élevaient en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 533 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour 67 000 €. Une reprise sur provision a été également passée pour 58 000 €. La provision représente ainsi

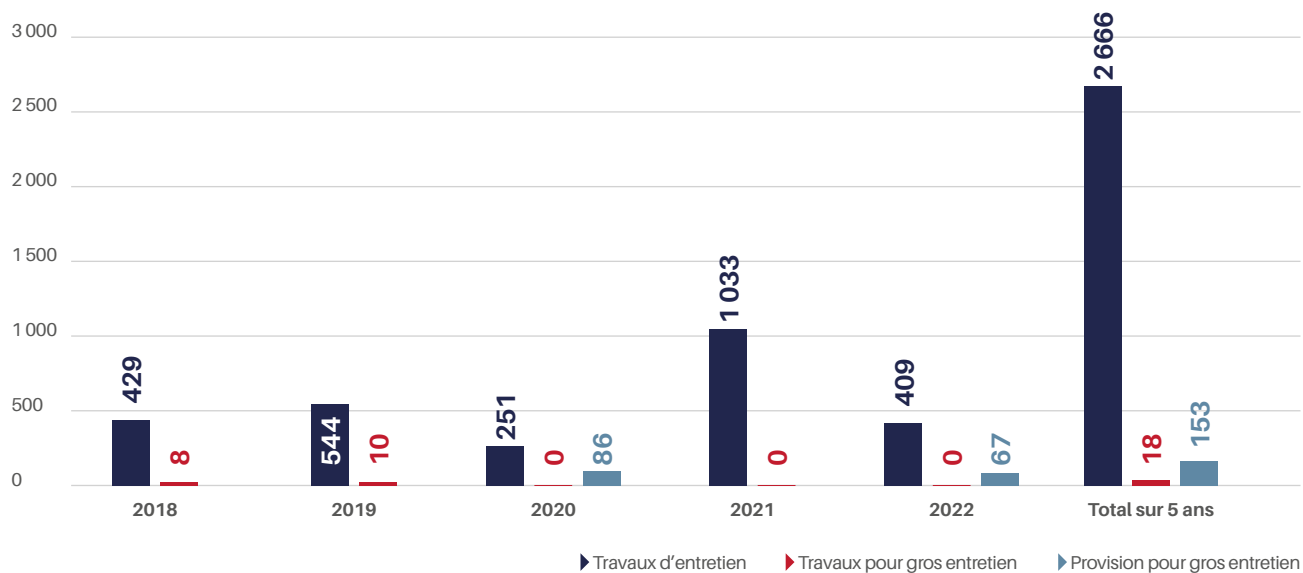
au 31 décembre 2022 un montant total de 115 000 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2022, aucune charge de travaux de gros entretien n'a été engagée. Ils s'élevaient en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 4 k€.

Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2022, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 1,96 M€, dont près de 700 k€ pour des travaux structurels ou d'aménagement sur le site parisien de la rue Ledru-Rollin (remplacement de verrières, écran acoustique, chauffage urbain...).

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN K€



LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 701 226 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 430 878 €, le solde net de l'exercice 2022 est une charge de 270 348 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2022 s'élève à 1 458 820 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 1,14 % des loyers facturés (0,06 % au 31 décembre 2021).

Les principaux contentieux, qui concernent 3 locataires, représentent 349 k€.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat d'IMMO ÉVOLUTIF a augmenté de 13 % par rapport à l'exercice précédent (+2,8 M€) et s'établit à 24 130 161 €, essentiellement stimulé par les revenus locatifs des participations contrôlées.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022, la distribution s'établit à 612 €, en progression de 6 % par rapport à 2021 et à son plus haut niveau depuis 2015. Le taux de distribution se fixe à 4 %, toujours notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) s'établit à 134,24 € par part, et représente en fin d'exercice 2,6 mois de dernière distribution courante.

Le résultat de l'année s'élève à 24 130 161 €, en augmentation de 13 % par rapport à l'exercice précédent (soit +2,8 M€).

Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont progressé de 9 % à 27 865 228 € (+2,3 M€), notamment du fait de l'acquisition de l'exercice 2022. Parallèlement, les charges d'entretien du patrimoine se sont compressées de 624 k€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 153 € pour chacun des trimestres.

Au total, le revenu distribué pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022 s'établit à 612,00 €, en progression de 6 % par rapport à l'exercice précédent et de 9 % par rapport à 2020, et à son plus haut niveau depuis 2015 (635 €).

Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 605,66 €. Le report à nouveau a donc été sollicité de 6,37 € par part en jouissance, soit un montant total de 252 531 € (1 % du revenu courant distribué).

De plus, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 7 juin 2022, un prélèvement de 140,41 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice, soit au total 206 403 €, afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2021. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 5 494 746 €, soit 134,24 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 2,6 mois de dernière distribution courante (2,9 mois à la fin de l'année 2021) qui permet à IMMO ÉVOLUTIF, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix de souscription d'une part, fixé à 15 300,00 € le 1^{er} juillet 2021, n'a pas été modifié durant l'année 2022.

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- ▶ d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé ;
- ▶ et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'exercice.

Conséquence de l'augmentation du montant distribué sur l'exercice, le taux de distribution 2022 augmente à 4,00 % (3,79 % en 2021).

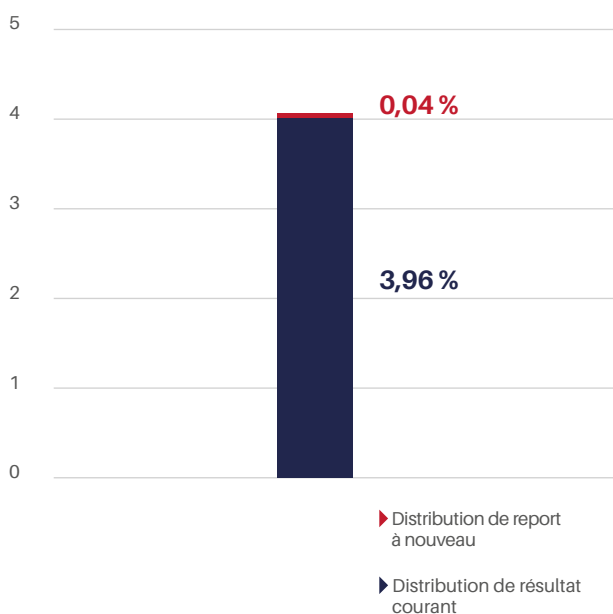
À l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,20 % pour 2022.

Le taux de distribution d'IMMO ÉVOLUTIF demeure toutefois à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Cette performance est d'autant plus notable qu'IMMO ÉVOLUTIF, en raison de la variabilité de son capital, investit aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui, en début d'exercice, se contractaient depuis plusieurs années.

COMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION

TAUX DE DISTRIBUTION : 4,00 %



En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2022 sur la base de la valeur de retrait, la performance d'IMMO ÉVOLUTIF est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 2,57 %, 4,94 % et 6,09 % pour des périodes de respectivement 5 ans, 10 ans et 15 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est notamment supérieur à ceux de l'Or (2,5 %), des Foncières

cotées (2 %) ou du Livret A (0,9 %). Sur une période de 15 ans, il est supérieur à ceux des SCPI d'entreprise (6 %), des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes. (Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ^[1]	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ^[2]	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ^[3]	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ^[4]	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	15 000,00	599,25	599,25	15 000,00	4,00 %	129,61
2019	15 000,00	600,00	600,00	15 000,00	4,00 %	113,45
2020	15 000,00	561,00	561,00	15 057,97	3,74 %	109,76
2021	15 200,00	576,00	576,00	15 257,74	3,79 %	140,41
2022	15 300,00	612,00	612,00	15 300,00	4,00 %	134,24

[1] Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

[2] Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.

[3] Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

[4] Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.



LE MARCHÉ DES PARTS

Les capitaux collectés ont augmenté de 4 % en 2022, représentant un montant de souscriptions net de 22,5 M€. Le prix de souscription à 15 300 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

Sur l'exercice 2022, 1 482 parts ont été souscrites par 5 associés, soit une collecte brute de 22 674 600 € (95 025 200 € pour l'exercice précédent).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 22 491 000 €, pour 1 470 parts nouvelles.

À l'échelon national, IMMO ÉVOLUTIF se situe au 23^e rang sur 35 des SCPI à prépondérance bureaux en ouverture de capital durant l'année, et représente 0,6 % de la collecte nette de cette catégorie (0,23 % de l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise).

Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 409 320 000 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Il est réparti entre 42 associés, composés à hauteur de 99,98 % de personnes morales et de 0,02 % de personnes physiques.

Le plus gros porteur de parts détient 39,9 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 13,6 M€ (975 parts) à la valeur de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2022, les capitaux collectés s'élevaient à 558 378 636 €, en augmentation de 4 % par rapport au début de l'exercice.

Au cours des quatre derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 26 % (+116,3 M€).

Le prix de souscription d'une part, fixé à 15 300,00 € le 1^{er} juillet 2021, n'a pas été modifié durant l'année 2022.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année 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 d'IMMO ÉVOLUTIF, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2018	Société ouverte	33 302	333 020 000	442 097 736
Au 31/12/2019	Société ouverte	33 896	338 960 000	451 007 736
Au 31/12/2020	Société ouverte	33 965	339 650 000	452 046 736
Au 31/12/2021	Société ouverte	39 462	394 620 000	535 887 636
AU 31/12/2022	SOCIÉTÉ OUVERTE	40 932	409 320 000	558 378 636

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

▶ **Date de création** : 5 juin 2003

▶ **Capital initial** : 800 000 €

▶ **Nominal de la part** : 10 000 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS ^[1]	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ^[2]
2018	333 020 000	240 000	33 302	42	1 655 100	15 000,00
2019	338 960 000	8 910 000	33 896	41	2 612 250	15 000,00
2020	339 650 000	1 039 000	33 965	42	93 510	15 200,00
2021	394 620 000	83 840 900	39 462	40	8 552 268	15 300,00
2022	409 320 000	22 491 000	40 932	42	2 040 714	15 300,00

[1] Diminué des retraits réalisés.

[2] Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2022, 12 parts détenues par un associé ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 183 600 € en valeur de souscription.

Au 31 décembre 2022, 358 parts sont en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

Calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2022, le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation de 0,03 % (2,15 % en 2021).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2022 est de 0,03 % (1,85 % à fin 2021), à comparer à 1,6 % pour l'ensemble des SCPI.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDES DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN € HT)
2018	1 211	3,64 %	141	0
2019	1 341	4,03 %	0	0
2020	0	0,00 %	0	0
2021	1 151	3,39 %	0	0
2022	12	0,03 %	358	0



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	401 453 306	496 780 000	401 344 176	503 561 000
Immobilisations en cours	2 813 051	0	3 614 875	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-115 000	-	-106 000	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	104 418 175	79 381 554	53 418 175	35 278 735
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	508 569 531	576 161 554	458 271 226	538 839 735
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	10 430 697	10 430 697	10 430 697	10 430 697
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	10 430 697	10 430 697	10 430 697	10 430 697
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	2 394	2 394	2 394	2 394
Créances				
Locataires et comptes rattachés	12 232 456	12 232 456	13 389 810	13 389 810
Autres créances	9 557 767	9 557 767	10 080 058	10 080 058
Provisions pour dépréciation des créances	-1 458 820	-1 458 820	-1 188 472	-1 188 472
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	5 005 344	5 005 344	0	0
Autres disponibilités	12 092 000	12 092 000	30 176 876	30 176 876
TOTAL III	37 431 141	37 431 141	52 460 666	52 460 666
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-147 932	-147 932	-335 432	-335 432
Dettes				
Dettes financières	-20 876 190	-20 876 190	-4 823 716	-4 325 338
Dettes d'exploitation	-17 388 007	-17 388 007	-17 789 096	-17 789 096
Dettes diverses	-12 394 106	-12 394 106	-11 318 009	-11 318 009
TOTAL IV	-50 806 235	-50 806 235	-34 266 253	-33 767 874
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Produits constatés d'avance	-96 853	-96 853	-40 292	-40 292
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	147 500	4 001 096	206 500,00	-
TOTAL V	50 647	3 904 243	166 208	-40 292
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	505 675 781	-	487 062 545	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	577 121 400	-	567 922 932

[1] Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

[2] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	394 620 000	-	14 700 000	409 320 000
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	141 267 636	-	7 791 000	149 058 636
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-45 954 113	-	-2 230 593	-48 184 706
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-8 411 852	-	-1 601 043	-10 012 894,23
Report à nouveau	4 331 331,00	1 209 542,89	206 402,70	5 747 276,59
Résultat de l'exercice	21 305 319	-21 305 319	24 130 161,22	24 130 161,22
Acomptes sur distribution^[1]	-20 095 776	20 095 776	-24 382 692	-24 382 692,00
TOTAL GÉNÉRAL	487 062 545	0	18 613 237	505 675 781

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	23 694 557	23 989 769
Charges facturées	3 722 537	4 229 720
Produit des participations contrôlées	4 170 670	1 535 934
Produits annexes	61 159	16 542
Reprises de provisions pour gros entretien	58 000	34 000
Reprises de provisions pour créances douteuses	430 878	687 417
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	32 137 802	30 493 381
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 722 537	-4 229 720
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-408 864	-1 032 624
Dotations aux provisions pour gros entretien	-67 000	0
Autres charges immobilières	-848 622	-649 247
Dépréciation des créances douteuses	-701 226	-699 802
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-5 748 249	-6 611 393
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	26 389 553	23 881 988
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	187 500	278 795
Transferts de charges d'exploitation	2 046 589	8 553 892
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	2 234 089	8 832 687
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-3 641 105	-10 270 575
Charges d'exploitation de la Société	-408 282	-378 516
Diverses charges d'exploitation	-99 503	-12 003
Dotations aux provisions d'exploitation	0	-60 479
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-4 148 891	-10 721 573
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-1 914 802	-1 888 886
Produits d'intérêts des comptes courants	208 597	208 033
Autres produits financiers	5 138	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	213 735	208 033
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-499 325	-895 817
Autres charges financières	-59 000	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	-558 325	-895 817
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-344 590	-687 783
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	1
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	-1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	24 130 161	21 305 319

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n°2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition, comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionnement. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

1 - FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2022, la SCPI IMMO ÉVOLUTIF a cédé un actif situé à Normanville pour un prix de vente de 235 000 €. Cette opération a généré une moins-value de 659 000 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 février 2015, la SCPI IMMO ÉVOLUTIF a adopté la variabilité de son Capital. À ce titre, en 2022 la collecte nette correspondante s'élève à 22 491 000 € prime d'émission incluse. Les fonds correspondants ont été entièrement appelés et versés. Cette augmentation du capital a généré une commission de souscription acquise à la Société de gestion de 9 % HT au taux de TVA en vigueur, soit 2 040 714 € HT, constatée dans les comptes de l'exercice 2022.

2 - MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

A - LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à une visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 2020 pour 5 ans. Au titre de l'exercice écoulé, CRÉDIT FONCIER EXPERTISE a procédé à la détermination des valeurs vénales des actifs détenus.

Les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de trois méthodes d'évaluation :

- ▶ **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;
- ▶ **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble ;
- ▶ **méthode par capitalisation des cash-flows** : cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. À l'échéance du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

B - LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATIONS DÉTENUES

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- ▶ l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par IMMO ÉVOLUTIF ;
- ▶ les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

C - LA VALEUR ESTIMÉE DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS

Conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'État du Patrimoine tiennent compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché des CAP de taux contractés par votre SCPI et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt ont été retraitées des autres comptes de régularisation en 2022.

D - LES MODALITÉS D'ÉVALUATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretien nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour gros entretien est cédé, le résultat de cession dégagé, constaté au sein des capitaux propres, tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

E - LES MODALITÉS D'ÉVALUATION DE LA PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = AL + AC - DG$$

- ▶ DP = dotation à la provision ;
- ▶ AL = arriéré de loyer HT ;
- ▶ AC = arriéré de charges HT ;
- ▶ DG = 100 % du dépôt de garantie.

3 - INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations locatives

- ▶ Terrains et constructions
Le patrimoine immobilier est inscrit à son coût d'acquisition, frais accessoires inclus. La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission. Il ne fait pas l'objet d'amortissement. La valeur des terrains n'a pas été distinguée.
- ▶ Agencements et installations
Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

- ▶ Immobilisations en cours
Figurent dans ce poste les immeubles acquis en état futur d'achèvement, comptabilisés en fonction des versements effectués au titre des appels de fonds, ainsi que les travaux en cours réalisés sur le patrimoine immobilier détenu par la SCPI.
- ▶ Titres financiers contrôlés
Figurent dans ce poste les participations acquises par la SCPI, et contrôlées au sens de l'article R. 214-156 du code monétaire et financier. Elles sont inscrites pour leur valeur d'acquisition hors droits et honoraires de notaire.

Immobilisations financières

- ▶ Avances en compte courant et créances rattachées aux titres financiers contrôlés
Figurent dans ce poste les créances rattachées aux titres financiers contrôlés, ainsi que les avances en compte courant qui leur sont accordées.

Autres actifs et passifs d'exploitation

- ▶ Actifs d'exploitation
 - Immobilisations financières autres que les titres de participation
Figurent dans ce poste les dépôts et cautionnements versés aux syndics.
 - Créances
Les créances comprennent :
 - des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
 - des créances sur l'État ;
 - des sommes avancées par votre Société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndics de copropriété ;
 - des créances sur cessions d'immeubles.
 - Valeurs de placement et disponibilités
Les valeurs de placement et disponibilités représentent la contrepartie des dépôts de garantie reçus des locataires et des provisions ayant la nature de capitaux propres, ainsi que le fonds de roulement et les capitaux disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en SICAV.
- ▶ Passifs d'exploitation
 - Provisions générales pour risques et charges
Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives.
Elles sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.
Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la Société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour IMMO ÉVOLUTIF par une sortie de ressources.
Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

- **Dettes financières**
Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux ainsi que la ligne de crédit tirée par votre SCPI.
La SCPI IMMO ÉVOLUTIF a souscrit, en novembre 2020, auprès de Palatine un nouvel emprunt de 50 000 k€, utilisé à hauteur de 16 000 k€ à la date d'arrêt.
La ligne de crédit a été souscrite pour une durée de 5 ans, rémunérée à EURIBOR 3 mois (ou 0 si négatif) + 1,80 % par an.
Cette ligne de crédit est couverte par un CAP de taux. La prime de CAP payée à la souscription est étalée sur la durée de l'emprunt. Le montant restant à étaler au 31 décembre 2022 s'élève à 147 500 €.
- **Dettes d'exploitation**
Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.
- **Dettes diverses**
Sont regroupées dans ce poste, les charges à payer et provisions à verser aux syndicats ainsi que le dividende du quatrième trimestre 2022 versé début 2023.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.
La Valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation. La valorisation des instruments financiers à terme (IFT) figure dans la colonne valeur estimée.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur prime d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur les augmentations de capital, les frais d'acquisition des immobilisations, et le prélèvement de 140,41 € par part nette souscrite en 2022 afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2021 (résolution 3 de l'AG du 7 juin 2022).

Plus et moins-values sur cessions d'immeubles locatifs et de participations : conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs et/ou de participations sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Remplacement des immobilisations : conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion d'un remplacement d'immobilisations sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Le calcul réalisé pour sortir le coût du composant remplacé est le suivant :

$$\frac{(VI \times VB)}{(VE)}$$

- ▶ VI= valeur investissement ;
- ▶ VB= valeur brute (hors immo en cours) ;
- ▶ VE= valeur expertise.

COMPTE DE RÉSULTAT

- ▶ **Produits de l'activité immobilière**
Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance, les produits des participations contrôlées et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.
- ▶ **Produits d'exploitation**
Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature (hors PGE et locataires douteux), ainsi que des transferts de charges d'exploitation.
- ▶ **Produits financiers**
Ils correspondent principalement aux rémunérations des fonds avancés dans le cadre des acquisitions en VEFA, et aux intérêts perçus des comptes courants des participations financières contrôlées.
- ▶ **Charges immobilières**
Elles comprennent les charges d'entretien et de gros entretien effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).
Les travaux de gros entretien effectués figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'ils ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.
- ▶ **Charges d'exploitation**
Elles sont principalement composées des commissions versées à la Société de gestion, dont :
 - les honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la Société de gestion perçoit 6 % sur le montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants) ;
 - la commission de souscription ;
 - la commission d'arbitrage.
 Elles comprennent également toutes les charges de fonctionnement de la SCPI.
- ▶ **Charges financières**
Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt et des frais d'étalement de la prime de CAP.
- ▶ **Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance**
La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif s'élève à 1 720,79 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

TABLEAUX CHIFFRÉS

État de l'actif immobilisé avec entrées et sorties
Tableau récapitulatif des placements immobiliers
Inventaire détaillé des placements immobiliers
État des provisions avec variations de l'exercice
État des créances et des dettes

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	394 183 481	0	927 619	393 255 863
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	7 160 695	1 960 002	923 254	8 197 443
Immobilisations en cours ^[1]	3 614 875	1 072 190	1 874 014	2 813 051
TOTAL	404 959 051	3 032 192	3 724 886	404 266 356

[1] Montant des transferts d'immobilisations en cours en immobilisations compris dans le montant des augmentations et diminutions.

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	2 394	-	-	2 394
Dépôts et cautionnements versés	2 394	0	0	2 394
TOTAL	2 394	0	0	2 394

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2022

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2022
Autres	3 614 875	1 072 190	1 874 014	2 813 051
TOTAL	3 614 875	1 072 190	1 874 014	2 813 051



IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

EN EUROS	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	90 211 732	115 994 360	39 211 732	47 133 440
Dettes	-	-	-	-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	14 206 443	-36 612 806	14 206 443	-11 854 705
TOTAL GÉNÉRAL	104 418 175	79 381 554	53 418 175	35 278 735

IMMO ÉVOLUTIF détient 1 081 115 parts sociales dans la SCI MARVEINE.

Le capital social de la SCI MARVEINE est fixé à la somme de 4 324 460 €, il est divisé en 4 324 460 parts sociales.

IMMO ÉVOLUTIF détient 126 parts sociales dans la SCI ÉLYSÉES CHÂLONS.

Le capital social de la SCI ÉLYSÉES CHÂLONS est fixé à la somme de 1 500 €, il est divisé en 1 500 parts sociales.

IMMO ÉVOLUTIF détient 1 600 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 8 est fixé à la somme de 3 200 000 €, il est divisé en 3 200 parts sociales.

IMMO ÉVOLUTIF détient 5 100 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 9.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 9 est fixé à la somme de 10 200 000 €, il est divisé en 10 200 parts sociales.

	SCI MARVEINE	SCI ÉLYSÉES CHÂLONS	SCI PLACEMENT CILOGER 8	SCI PLACEMENT CILOGER 9	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2016	2021	2022	
Pourcentage de détention	25 %	8,40 %	50 %	50 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons-en-Champagne	79, cours Vitton 69006 Lyon	30-32, rue Henri Barbusse 92110 Clichy	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Prix d'acquisition des titres	31 970 235	5 447 940	16 000 000	51 000 000	104 418 175
Compte courant	10 286 730	143 966	-	-	10 430 697
Droits d'enregistrement	-	-	-	-	-
Coûts d'acquisition QP SCPI	42 256 965	5 591 906	16 000 000	51 000 000	114 848 872
Actif net réévalué	15 181 492	4 047 370	13 317 627	46 835 066	79 381 554

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la Société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ^[1]
Paris	75003	8/10, rue Barbette	P
Paris	75007	176, rue de Grenelle	P
Paris	75012	37-39, avenue Ledru-Rollin	P
Paris	75014	1-9, avenue René Coty	P
Paris	75015	99/101, rue Leblanc	P
Paris	75015	3/3 bis, Villa Thoréon	P
Paris	75017	11, rue de Prony	P
Massy	91300	15, avenue du Maréchal Juin	IDF
Boulogne-Billancourt	92100	63 bis rue de Sèvres	IDF
Rueil-Malmaison	92500	85, avenue Albert 1 ^{er}	IDF
Toulouse	31000	Rue Michel Labrousse	PR
Pessac	33600	26 bis, avenue Léonard de Vinci	PR
Mérignac	33700	16, rue de Pythagore	PR
Lille	59000	Axe Europe - Bâtiment Euronord	PR
Lyon	69003	20, rue de la Villette-le-Bonnel (QP 20 %)	PR
Lyon	69007	10, rue Pierre Sépard - Oxaya	PR
Saint-Priest	69800	1, place Berthe Morisot	PR
Saint-Priest	69800	8, place Berthe Morisot	PR
TOTAL BUREAUX			
Paris	75014	72, rue d'Alésia	P
Paris	75014	74, rue d'Alésia	P
Paris	75014	105, rue d'Alésia	P
Paris	75014	76-80, avenue du Général Leclerc	P
Versailles	78000	13, rue Colbert	IDF
Coignières	78310	5, boulevard des Arpents	IDF
Issy-les-Moulineaux	92130	36 bis, rue Ernest Renan	IDF
Bondy	93140	100/104, avenue Galliéni	IDF
Livry-Gargand	93190	Bld de l'Europe	IDF
Normanville	27930	Centre commercial Leclerc - Cap Caer	PR
Bordeaux	33000	118-120, rue Sainte Catherine	PR
Biganos	33800	Porte du Delta	PR
Hellemmes	59260	Boulevard de Lezennes	PR
Villeneuve-d'Ascq	59650	ZAC de Valmy	PR
Orange	84100	53, rue d'Italie - ZAC du Coudoulet	PR
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX			
Morzine	74110	Lac d'Avoriaz (QP 50 %)	PR
TOTAL HÔTELS			
Bondoufle	91070	6, rue Désir Prévost	IDF
Wissous	91320	Parc d'activité du Haut-de-Wissous	IDF
Rognac	13340	323, avenue Denis Papin	PR
Valence	26000	8, rue Robert Schumann	PR
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ			
Nancy	54000	îlot 7DS, ZAC Stanislas Meurthe	PR
TOTAL RÉSIDENCES SERVICES SENIORS			
TOTAL GÉNÉRAL			

[1] P : Paris ; IDF : Île-de-France hors Paris ; PR : Province

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

SURFACE TOTALE EN M ²	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
1 966	2004	7 750 000	1 954 526	9 704 526	9 704 526
700	2015	9 966 381	59 926	10 026 307	10 017 816
4 669	2010	28 375 000	768 123	29 143 123	29 543 759
2 483	2016	24 455 981	1 032 701	25 488 682	25 561 691
1 581	2010	8 207 450	210 150	8 417 600	8 405 609
4 952	2017	33 900 000	-	33 900 000	33 900 000
2 596	2020	45 816 800	27 578	45 844 378	45 816 800
5 979	2018	8 181 274	-	8 181 274	8 181 274
6 630	2016	26 500 000	2 444 384	28 944 384	28 648 131
1 084	2006	4 400 000	215 512	4 615 512	4 610 424
2 678	2003	3 308 690	164 993	3 473 683	3 308 690
1 183	2003	1 515 000	27 585	1 542 585	1 520 635
10 838	2016	19 352 129	2 204	19 354 333	19 354 333
3 712	2004	7 941 931	240 706	8 182 638	8 167 048
2 464	2006	8 480 134	301 785	8 781 919	8 810 665
7 186	2016	26 979 860	-	26 979 860	26 979 860
1 763	2003	2 900 000	83 797	2 983 797	2 933 765
1 781	2007	3 916 585	60 000	3 976 585	3 976 585
64 242		271 947 215	7 593 968	279 541 183	279 441 610
121	2010	1 420 000	-	1 420 000	1 420 000
183	2010	2 369 906	18 050	2 387 956	2 387 956
44	2010	797 000	-	797 000	797 000
1 367	2015	12 500 000	63 726	12 563 726	12 563 726
397	2005	2 550 000	-	2 550 000	2 550 000
5 500	2009	8 488 000	-	8 488 000	8 488 000
420	2010	1 770 000	-	1 770 000	1 770 000
1 994	2004	3 100 000	-	3 100 000	3 100 000
4 360	2006	7 931 081	55 078	7 986 159	7 986 159
VENDU LE 14 OCTOBRE 2022		-	-	-	894 000
376	2012	2 557 000	-	2 557 000	2 557 000
9 989	2013	14 854 500	-	14 854 500	14 854 500
3 500	2006	4 150 000	-	4 150 000	4 150 000
1 151	2010	2 394 000	-	2 394 000	2 394 000
2 235	2010	2 865 000	20 737	2 885 737	2 885 737
31 636		67 746 487	157 591	67 904 078	68 798 078
6 543	2006	11 763 750	3 102 814	14 866 564	14 773 825
6 543		11 763 750	3 102 814	14 866 564	14 773 825
18 997	2016	13 756 943	190 778	13 947 721	13 940 041
5 688	2004	6 500 000	-	6 500 000	6 500 000
3 035	2016	4 294 000	-	4 294 000	4 294 000
2 150	2016	2 432 817	-	2 432 817	2 432 817
29 870		26 983 760	190 778	27 174 538	27 166 858
6 037	2017	14 778 681	1 313	14 779 993	14 778 681
6 037		14 778 681	1 313	14 779 993	14 778 681
138 328		393 219 893	11 046 464	404 266 357	404 959 052

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	3 795 027	4 100 993
Charges locatives	8 318 135	9 169 523
Charges contractuelles	119 294	119 294
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	12 232 456	13 389 810
Créances fiscales	831 652	1 353 555
Fournisseurs débiteurs	2 973 850	3 692 016
Syndics	3 330 777	2 340 434
Autres débiteurs	2 421 488	2 694 053
AUTRES CRÉANCES	9 557 767	10 080 058
Provisions pour locataires douteux	-1 458 820	-1 188 472
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-1 458 820	-1 188 472
TOTAL GÉNÉRAL	20 331 404	22 281 397

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Emprunt	16 000 000	0
Intérêts courus sur emprunt	82 841	0
Dépôts reçus	4 793 349	4 823 716
DETTES FINANCIÈRES	20 876 190	4 823 716
Locataires créditeurs	1 853 374	2 999 799
Provisions charges locatives	9 376 071	9 638 156
Gérants	51 941	51 941
Fournisseurs	5 268 941	4 351 825
Dettes fiscales	837 681	747 374
DETTES D'EXPLOITATION	17 388 007	17 789 096
Autres dettes d'exploitation	5 975 623	6 007 800
Associés	6 418 483	5 310 209
DETTES DIVERSES	12 394 106	11 318 009
TOTAL GÉNÉRAL	50 658 303	33 930 821

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Gros entretien	106 000	67 000	58 000	0	115 000
Risques et charges	335 432	0	0	187 500	147 932
Créances douteuses	1 188 472	701 226	430 878	0	1 458 820
TOTAL	1 629 904	768 226	488 878	187 500	1 721 751

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DÉCEMBRE 2022

MONTANT PROVISION 01/01/2022	PASSAGE EN CAPITAUX PROPRES LORS DE LA CESSIION	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1 ^{ER} JANVIER 2022	VENTE D'IMMEUBLE	REPRISE	MONTANT PROVISION 2022
106 000	0	0	67 000		58 000	115 000
	0		0			

	MONTANT PROVISION 01/01/2022	MONTANT PROVISION 31/12/2022
Dépenses prévisionnelles sur N	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1	58 000	70 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2	48 000	0
Dépenses prévisionnelles sur N+3	0	45 000
Dépenses prévisionnelles sur N+4	0	0
TOTAL	106 000	115 000

VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	358 006	474 602
Travaux - Remise en état	408 864	1 032 624
Charges non récupérables	490 615	173 137
Pertes sur créances irrécouvrables	-	1 509
Dotations pour créances douteuses	701 226	699 802
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	1 958 712	2 381 673

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	1 933 798	2 146 950
Charges immobilières refacturables	1 590 097	1 746 992
Autres charges refacturables	198 643	335 777
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	3 722 537	4 229 720

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	31 253	31 667
Honoraires notaires	0	-3 376
Honoraires dépositaire	12 174	13 150
Autres frais	190 453	161 061
Contribution économique territoriale	174 403	176 015
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	408 282	378 516

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	87 503	3
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	99 503	12 003

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	1 594 516	1 713 307
Commissions sur arbitrages	5 875	5 000
Commissions de souscription	2 040 714	8 552 268
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	3 641 105	10 270 575

DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
EMPRUNT À TAUX FIXE	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
EMPRUNT À TAUX VARIABLE	16 000 000	-	-	16 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	16 000 000	-	-	16 000 000
TOTAL	16 000 000	-	-	16 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	16 000 000	-
TOTAL	16 000 000	-

FINANCEMENT 2022

AU 31/12/2022, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV :	
Montant de la dette totale	50 000 000,00 €
Montant tiré au 31/12/2022	16 000 000,00 €
Intérêts sur tirage	338 945,28 €
Commissions de non-utilisation	160 379,99 €
Étalement du CAP	59 000,00 €
Intérêts swap	- €
Facilité de caisse	- €
Taux moyen annualisé global	1,12 %
Ratio LTV	Respecté
Ratio ICR	Respecté

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
LIGNE DE CRÉDIT NON TIRÉE	34 000 000	50 000 000
SWAP	-	-
CAP	4 001 096	498 378
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	3 050 546	3 043 298

LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	687,36	84,05 %	689,52	83,43 %	681,90	79,89 %	688,08	69,99 %	596,24	78,70 %
Produits financiers avant P. L.	62,05	7,59 %	57,85	7,00 %	46,22	5,41 %	49,99	5,08 %	110,04	14,52 %
Produits divers	68,40	8,37 %	79,15	9,58 %	125,53	14,71 %	245,17	24,94 %	51,37	6,78 %
TOTAL	817,81	100,00 %	826,52	100,00 %	853,64	100,00 %	983,24	100,00 %	757,65	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	103,77	12,69 %	123,81	14,98 %	67,09	7,86 %	294,38	29,94 %	91,39	12,06 %
Autres frais de gestion	62,15	7,61 %	50,98	6,18 %	161,36	18,91 %	36,87	3,76 %	26,76	3,54 %
Entretien du Patrimoine	13,19	1,61 %	16,79	2,03 %	7,46	0,87 %	29,60	3,01 %	10,26	1,35 %
Charges locatives non récupérables	43,02	5,26 %	50,63	6,13 %	35,18	4,12 %	18,61	1,89 %	21,30	2,81 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	222,13	27,17 %	242,21	29,31 %	271,09	31,76 %	379,46	38,60 %	149,71	19,76 %
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	-23,04	-2,81 %	-2,00	-0,24 %	0,71	0,08 %	-0,97	-0,09 %	0,23	0,02 %
Autres	18,15	2,22 %	2,92	0,35 %	24,35	2,85 %	-5,90	-0,60 %	2,08	0,27 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-4,89	-0,60 %	0,92	0,12 %	25,06	2,94 %	-6,88	-0,70 %	2,31	0,30 %
TOTAL DES CHARGES	217,25	26,57 %	243,13	29,43 %	296,15	34,70 %	372,59	37,90 %	152,02	20,06 %
RÉSULTAT COURANT	600,56	73,45 %	583,39	70,60 %	557,49	65,32 %	610,67	62,12 %	605,66	79,94 %
Variation du report à nouveau	1,31	0,18 %	-16,61	-1,99 %	-3,75	-0,42 %	34,67	3,55 %	-6,37	-0,84 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	599,25	73,28 %	600,00	72,60 %	561,24	65,75 %	576,00	58,59 %	612,00	80,78 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	599,25	73,27 %	600,00	72,59 %	561,24	65,75 %	576,00	58,58 %	612,00	80,78 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 33 161 parts pour l'exercice 2018, 33 014 parts pour 2019,

33 572 parts pour 2020, 34 889 parts pour 2021 et 39 843 parts pour 2022.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5 % de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2022, la SCPI IMMO ÉVOLUTIF est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI IMMO ÉVOLUTIF investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (« AIFM »)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW sont les suivants :

- ▶ rémunérations fixes 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- ▶ rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- ▶ gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- ▶ la méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;
- ▶ la méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon la méthode brute :

102 %

Levier selon la méthode engagement :

103 %

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- ▶ expert en évaluation
CRÉDIT FONCIER EXPERTISE,
responsabilité à hauteur de 23,5 M€ maximum

INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Dénomination du produit : PI IMMO ÉVOLUTIF
Identifiant d'entité juridique : 969500R6N0OT19CQ3R44

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

<p><input type="checkbox"/> Oui</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___ %</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Non</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 37,17 % d'investissements durables</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</p> <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- ▶ **réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**
Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement ;
- ▶ **réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols**
100 % des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis ;
- ▶ **amélioration de la performance ESG globale en exploitation :**
 - **amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in Progress ».**

Des plans d'action avec le cas échéant, les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in Progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in Progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter d'août 2022.

La note moyenne de la poche « Best in Progress » a augmenté durant l'année 2022. En effet, la cession d'un actif du portefeuille et l'actualisation des valeurs d'expertises ont fait augmenter la note moyenne initiale de 0,65 point ;

- **maintien a minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in Class ».**
De même des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances
L'actif de la poche « Best in Class » a maintenu sa notation au titre de l'année 2022 ;
- ▶ **audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**
100 % des actifs du portefeuille ont fait l'objet d'un audit ESG et d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour tous les actifs.

Les caractéristiques environnementales promues par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxinomie suivant :

- ▶ atténuation du changement climatique ;
- ▶ prévention et la réduction de la pollution.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2022	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1000 m ² avec audit énergétique ^[1]	100	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1000 m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique ^[1]	100	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 ^[2]	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini ^[2]	100	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Manage	92,33	%
	Notation ESG du portefeuille	40,68/100	Note/100

[1] Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 95,99 % des actifs du fonds en valeur.

[2] Périmètre couvert : acquisitions de l'année 2022.

... ET PAR RAPPORT AUX PÉRIODES PRÉCÉDENTES ?

Non applicable.

QUELS ÉTAIENT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTENDAIT PARTIELLEMENT RÉALISER ET COMMENT L'INVESTISSEMENT DURABLE A-T-IL CONTRIBUÉ À CES OBJECTIFS ?

Les objectifs d'investissements durables de ce produit financier étaient :

- ▶ actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : 15 % de la totalité des investissements.

Au 31 décembre 2022, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à 37,17 % de la totalité des investissements décomposés comme suit :

- ▶ actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : 33,17 % de la totalité des investissements ;
- ▶ investissements durables alignés sur l'objectif Adaptation de la taxinomie de l'UE : 4 % de la totalité des investissements.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER A PARTIELLEMENT RÉALISÉS N'ONT-ILS PAS CAUSÉ DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

Le principe consistant « à ne pas causer de préjudices importants » défini dans le Règlement SFDR est pris en compte dans le processus de due diligence de la SCPI en intégrant les indicateurs suivants :

- ▶ combustibles fossiles : exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17) ;
- ▶ efficacité énergétique : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18) ;
- ▶ biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22).

La SCPI a un contrôle opérationnel sur les actifs et définit donc un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant la phase de gestion.

La réalisation des objectifs d'investissements durables correspondants aux équipements de bornes de recharge pour véhicules électriques ne porte pas préjudice à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social. En effet, ces équipements permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre, et n'ont pas d'impact sur la biodiversité. Ils n'ont pas d'impact sur le plan social. Concernant les minimums sociaux, les entreprises ayant réalisé l'installation des bornes de recharge sont toutes européennes et respectent donc les réglementations européennes (cf. question suivante).

Les objectifs durables réalisés par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxinomie suivant :

- ▶ atténuation du changement climatique ;
- ▶ adaptation au changement climatique.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Ces indicateurs ont été évalués au stade de la due diligence des actifs immobiliers acquis en 2022. Ils sont inclus dans la grille ESG d'AEW, et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Tous les investissements ont été réalisés en Europe, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté les réglementations européennes, y compris toutes les réglementations relatives aux droits de l'Homme, à l'environnement, à la santé, à la sécurité, au travail, à la fiscalité, aux incitations financières, aux questions sociales, etc.

Les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la Société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats de Property Management.

COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Durant l'année 2022, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- ▶ lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'action permettant de les réduire ;
- ▶ en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

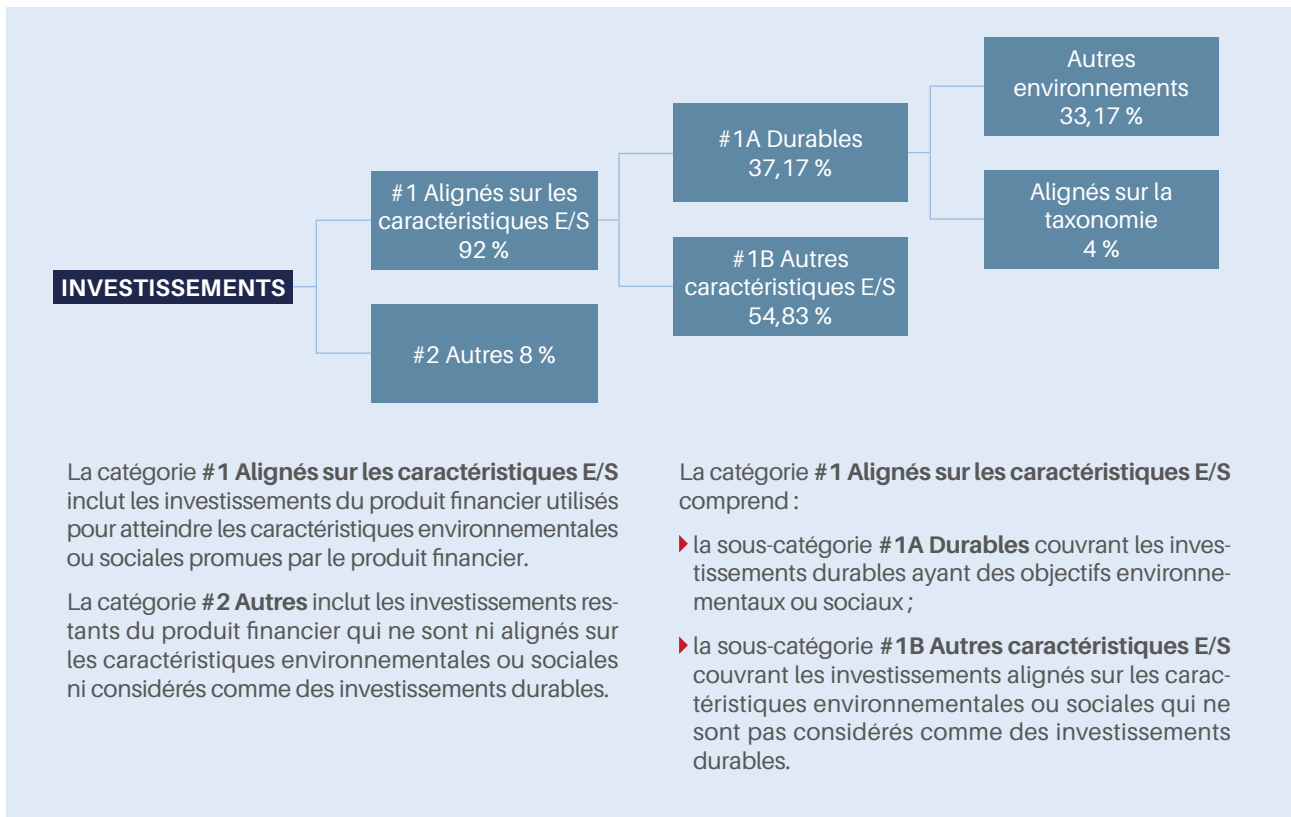
Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Clichy - 30/32, Henri Barbusse	Bureau	11,52 %	France
Paris 12 - 37/39, Ledru-Rollin	Bureau	8,51 %	France
Paris 17 - 11, Prony	Bureau	8,30 %	France
Paris 15 - 3, Villa Thoréton	Bureau	6,73 %	France
Boulogne-Billancourt - 63 bis, Sèvres	Bureau	5,12 %	France
Lyon - Oxaya	Bureau	4,90 %	France
Paris 14 - 1/9, René Coty	Bureau	4,87 %	France
Paris 03 - 8/10, Barbette	Bureau	4,44 %	France
Lyon - 79, Vitton	Bureau	3,70 %	France
Morzine - Avoriaz 1800	Hôtel	3,07 %	France
Mérignac - Pelus Plaza	Bureau	3,05 %	France
Marseille - CC Bonneveine	Commerce	2,81 %	France
Bondoufle - Désir Prévost	Industriel	2,59 %	France
Nancy - Bd de la Motte	Résidentiel	2,48 %	France
Biganos - Les Portes du Delta	Commerce	2,45 %	France

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

QUELLE ÉTAIT L'ALLOCATION DES ACTIFS ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- ▶ la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- ▶ la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La part des investissements du fonds alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 92 %, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :

- ▶ la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : 37,17 % ;
 - actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : 33,17 % ;
 - investissements durables alignés à l'objectif Adaptation de la taxinomie de l'UE : 4 %.

La sous-catégorie #1B Autres caractéristiques couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : 54,83 %.

DANS QUELS SECTEURS ÉCONOMIQUES LES INVESTISSEMENTS ONT-ILS ÉTÉ RÉALISÉS ?

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- ▶ actifs immobiliers en France : bureau, logistique, résidentiel, hôtel et commerce.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE^[1] ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

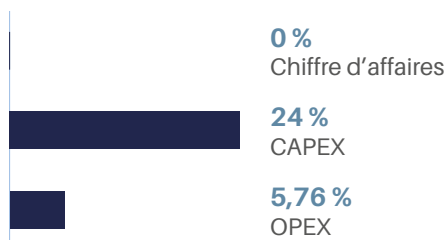
Oui
 Dans le gaz fossile
 Dans l'énergie nucléaire

Non

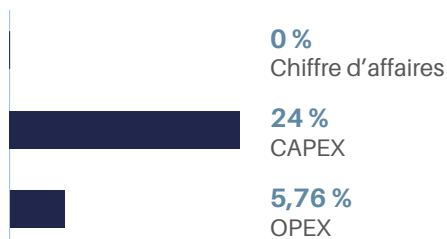
[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines^[2] sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses^[2]



Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines^[2]



Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL NON ALIGNÉ SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'est pas aligné à la taxinomie européenne est de 33,17 %.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Non applicable.

QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET EXISTAIT-IL DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- ▶ mise en place de système de suivi des consommations énergétiques ;
- ▶ réalisation éventuellement d'audits énergétiques ;
- ▶ à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, d'audits environnementaux, d'audits ESG ;
- ▶ définition si besoin de plans d'action énergétiques et ESG ;
- ▶ en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence diffèrait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

[2] Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

TABLEAU 1 DÉCLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Acteur des marchés financiers : SCPI IMMO ÉVOLUTIF - LEI : 969500R6N00T19CQ3R44

RÉSUMÉ

LA SCPI IMMO ÉVOLUTIF prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre [2022] [Résumé prévu à l'article 5, dans les langues visées au paragraphe 1 dudit article]

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- ▶ l'efficacité énergétique ;
- ▶ les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- ▶ la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [ANNÉE N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	Non applicable	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	-
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	80,70 % ^[1]	Non applicable	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficaces est très exigeant ce qui explique le faible taux	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétique. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m ² un objectif d'économie d'énergie de 40 % à 2030 est fixé

[1] Taux de couverture réel : 72,71 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

AUTRES INDICATEURS RELATIFS AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point a), suivant le modèle du tableau 2]

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

- ▶ part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

[Informations prévues par l'article 7]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Politiques d'engagement

[Informations prévues par l'article 8]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Références aux normes internationales

[Informations prévues par l'article 9]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Comparaison historique

[Informations prévues par l'article 10]

Non applicable.

TABLEAU 2 INDICATEURS CLIMATIQUES, ET AUTRES INDICATEURS LIÉS À L'ENVIRONNEMENT, SUPPLÉMENTAIRES

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

INCIDENCE NÉGATIVE SUR LA DURABILITÉ	INCIDENCE NÉGATIVE SUR DES FACTEURS DE DURABILITÉ (QUALITATIVE OU QUANTITATIVE)	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [ANNÉE N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu		-	-
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers			-	-
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu		-	-
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu		-	-
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu		-	-
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	83,52 %	Non applicable	-	-

INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI IMMO ÉVOLUTIF AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DES ARTICLES 2 ET 4 DE L'ACCORD DE PARIS RELATIFS À L'ATTÉNUATION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

La SCPI IMMO ÉVOLUTIF respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m² et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO₂/m².

La part des actifs immobiliers de la SCPI soumis au décret tertiaire est de 95,99 % en valeur au 31 décembre 2022.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés ; ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'Asset Management, en y associant les Property Manager. Ce travail est réalisé sous le contrôle du Fund Manager.

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², soit plus de 50 % des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- ▶ réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue ;
- ▶ réduction des risques environnementaux, notamment amiante et pollution de sols ;
- ▶ réalisation d'Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage) ;
- ▶ amélioration de la performance ESG globale en exploitation.

Les indicateurs correspondants sont disponibles sur le rapport périodique SFDR (« Sustainable Finance Disclosure Regulation ») également en annexe.

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ.

La SCPI IMMO ÉVOLUTIF inclut la biodiversité dans ses priorités. Cela se concrétise dans une démarche consistant à « Éviter, Réduire, Compenser » les impacts sur la biodiversité du portefeuille. Les enjeux de biodiversité sont pris en compte dans toute la chaîne de valeur, dès la construction avec les promoteurs, lors des travaux, à l'acquisition et en gestion.

La SCPI IMMO ÉVOLUTIF est gérée en cohérence avec les objectifs de la Convention sur la diversité biologique de 1992, notamment en respectant les principes ci-dessous :

- ▶ la conservation de la biodiversité ;
- ▶ l'utilisation durable de ses éléments ;
- ▶ le partage juste et équitable des avantages découlant de l'exploitation des ressources génétiques.

La gestion s'appuie également sur la stratégie nationale Biodiversité.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

COOPÉRATION AVEC LES PARTIES PRENANTES

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.).

Collaboration sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs et proposer des améliorations.

MESURES GÉNÉRALES EN VUE DE LA CONSERVATION ET DE L'UTILISATION DURABLE

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion à travers les contrats d'entretien intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction et dans le cadre des opérations de certification.

CONSERVATION ET SURVEILLANCE

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'un audit biodiversité ou d'une étude écologique.

Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation.

Les indicateurs suivis peuvent être :

- ▶ pour les constructions neuves : la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique ;
- ▶ pour les immeubles existants : l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipements d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts ;

- ▶ Le suivi des plans d'action liés à la biodiversité sera délégué au Property Manager des actifs.

RECHERCHE ET FORMATION

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

ÉDUCATION ET SENSIBILISATION

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires sont mis en place.

Des formations sont prévues pour les équipes internes au sujet de la biodiversité.

a. Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions, des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions de sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnemental. Selon les cas des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

b. La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

Indicateur de la réglementation Disclosure : taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible.

Les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES, NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITÉ LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À LA BIODIVERSITÉ

a. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

- ▶ réduire la consommation en ressources non renouvelables ;
- ▶ minimiser les impacts négatifs environnementaux et sociaux ;
- ▶ réduire les risques présents et futurs, physiques et ceux relatifs à leurs valeurs, provenant de l'environnement.

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

- ▶ des obligations réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc. ;
- ▶ des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc. ;
- ▶ des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc. ;
- ▶ de demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'Homme, des indicateurs sociaux spécifiques à une catégorie de population.

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs.

Pour la SCPI IMMO ÉVOLUTIF, des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données sont produites par des bureaux d'études extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

- ▶ techniques ;
- ▶ énergétiques/carbone/transition ;
- ▶ environnementaux ;
- ▶ autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/confort, etc.).

La réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles s'effectue par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition :

- ▶ monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion ;
- ▶ contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations.

La réduction des risques ESG dont la biodiversité s'effectue à travers la définition dès l'acquisition de plans d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligences.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation, et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- ▶ les enjeux environnementaux ;
- ▶ leur gravité ;
- ▶ leur probabilité ;
- ▶ leur fréquence ;
- ▶ leurs impacts financiers ;
- ▶ leurs coûts de remédiation.

b. Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte et analysés

CATÉGORIE	RISQUE	CARACTÈRES					HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉO-GRAPHIQUE	
		ACTUEL	ÉMERGENT	EXOGENE	ENDOGENE	OCCURRENCE						INTENSITÉ
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition			×		ponctuel	faible à moyen	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	ICPE	×		×	×	continu	faible	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	Énergie	×			×	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	CO ₂	×	×		×	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité		×		×	continu	moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM	Toute typologie	Toutes
	Transports		×	×		continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Bien-être		×			×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie
Risques de contentieux	Santé	×			×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Matériaux contenant de l'amiante	×				continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Plomb	×				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Bruit	×				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	ICPE	×				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Déchets	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Eau	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Énergie	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	CO ₂	×	×			continu	fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Transports	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Bien-être	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Santé	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Climat	×	×			continu	fort	30 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques
O : Occupants ; SC : Société civile ; ONG : Organisation non gouvernementale ; R : Riverains

Pour les nouvelles acquisitions, un audit ESG est réalisé. Il existe une pondération des risques correspondant aux exigences de la grille ESG d'AEW, afin de tenir compte de l'importance des différents enjeux.

PONDÉRATION DES CRITÈRES ESG PRIS EN COMPTE DANS L'AUDIT ESG À L'ACQUISITION

PILIER	CRITÈRES	POIDS DANS LA NOTE ESG GLOBALE
Environnement	Énergie	12 %
	Carbone	8 %
	Eau	6 %
	Biodiversité	6 %
	Déchets	8 %
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12 %
	Services aux occupants	8 %
	Bien-être - Confort	12 %
Gouvernance	Santé	8 %
	Parties prenantes	14 %
	Climat	6 %

Les critères utilisés pour déterminer l'importance des risques varient selon le type de risque :

- ▶ risques physiques : gravité, probabilité, fréquence, impact financier, impact santé ;
- ▶ risques de transition : impacts financiers, risque d'obsolescence et impacts juridiques et non-conformité réglementaire ;
- ▶ risques de contentieux : impact santé, impact financier, impact contractuel, non-conformité réglementaire.

c. Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

Cf. tableau ci-dessus.

d. Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte

Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclut les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

La Direction des risques évalue périodiquement les risques au niveau de la Société de gestion qu'elles communiquent à la Direction de l'entreprise pour traitement et mise en place si nécessaire de mesures correctives.

e. Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

Des budgets sont définis pour les plans d'action ESG et énergie ainsi que les plans d'action relatifs à la pollution de sols le cas échéant. Jusqu'à présent, aucun impact n'a été identifié sur la valeur des actifs.

Les budgets ESG au titre de l'année 2022 s'élèvent à 72 800 €, comprenant le coût des audits énergétiques et environnementaux réalisés dans le cadre des nouvelles acquisitions.

f. Une indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques. Notamment pour respecter les obligations du décret de rénovation tertiaire, un outil de suivi des consommations énergétiques a été mis en place.

CRITÈRES MÉTHODOLOGIQUES

a. Qualité des données utilisées

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulations thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Pour les autres risques environnementaux il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Concernant les audits ESG, les experts sélectionnés et mandatés par la Société de gestion visitent l'immeuble et évaluent la performance ESG des immeubles en utilisant la grille ESG que nous avons développée. Ils font des recommandations permettant d'améliorer la performance ESG.

b. Risques liés au changement climatique

Pour l'instant ce critère n'est pas adressé par cette SCPI.

c. Risques liés à la biodiversité

En ce qui concerne l'immobilier, les risques liés à la biodiversité concernent principalement les constructions neuves. Les impacts négatifs éventuels sont :

- ▶ la destruction de la biodiversité lors de projets de constructions, chantier et aménagements réalisés ;
- ▶ la destruction d'espaces naturels par l'artificialisation des sols ;
- ▶ la pollution des sols, de l'air, de l'eau ;
- ▶ des pollutions lumineuses ou sonores.

Pour les projets de construction, nous faisons réaliser dans certains cas une étude par un écologue et nous prenons en compte les recommandations afin de réduire et de compenser les impacts négatifs sur la biodiversité.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « Directive Européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la Société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- ▶ identification des risques inhérents à l'activité ;
- ▶ séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- ▶ optimisation de la sécurité des opérations ;
- ▶ couverture globale des procédures opérationnelles ;
- ▶ suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- ▶ **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- ▶ **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- ▶ **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la Société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre Société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2022.

Durant l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises : les 10 mars et 18 novembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts.

Le 9 mars 2023, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2022 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, notre SCPI a plutôt bien résisté, avec un taux d'occupation financier moyen qui frôle 95 %, un résultat et une distribution en progression et un rendement brut de la part qui revient à 4 %.

Toutefois, les implications de cette crise sur l'activité économique en Europe, et au-delà sur la solvabilité de nos locataires, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

COLLECTE DE CAPITAUX

En 2022, la collecte nette d'IMMO ÉVOLUTIF s'élève à près de 22,5 M€. En fin d'année, les capitaux collectés s'élèvent à 558,4 M€, en augmentation de 4 % par rapport au début de l'exercice.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2022 à 2 040 714 €.

Au 31 décembre 2022, 358 parts, représentant 5,47 M€ en valeur de souscription et 0,87 % des parts émises, sont en attente de retrait.

À cette même date, le prix de souscription en vigueur (15 300 €) est inférieur de 7,5 % à la valeur de reconstitution par part (sachant qu'il doit réglementairement évoluer dans une fourchette de + ou - 10 % par rapport à cette valeur).

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La Société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'actifs non stratégiques ou sur lesquels un risque a été décelé.

Ainsi, un actif de commerce de 1 222 m² sans perspectives a été cédé durant l'exercice pour un prix de vente de 0,24 M€.

Cette cession fait ressortir une moins-value nette élevée de 0,66 M€, mais elle sera à terme source d'économies de charges pour notre SCPI.

Par ailleurs, nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

Parallèlement, IMMO ÉVOLUTIF a renforcé son patrimoine de bureaux à hautes performances environnementales.

Sur ce sujet, le Conseil de surveillance a constaté avec satisfaction que, durant l'exercice, notre SCPI a obtenu le label ISR appliqué à l'immobilier qui récompense un processus d'investissement et de gestion intégrant une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG).

Notre SCPI a ainsi acquis un campus neuf dédié à l'enseignement supérieur en périphérie immédiate de Paris.

Cette acquisition a été réalisée via une SCI et à parité avec une autre SCPI gérée par AEW. Le montant total de l'investissement est de 152 M€, soit une quote-part de 76 M€ pour IMMO ÉVOLUTIF (dont 25 M€ financés par emprunt bancaire).

Les caractéristiques détaillées de cet investissement nous ont été présentées par la Société de gestion.

IMMO ÉVOLUTIF présente en fin d'année un surinvestissement proche de 19 M€, en n'étant engagée que sur deux emprunts bancaires souscrits dans deux SCI pour un montant total de 35 M€, ce qui se traduit par un ratio d'endettement modéré (8,12 %).

Elle peut aller nettement plus loin puisque la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit dans la limite de 142 M€ pour l'exercice 2022.

Néanmoins, comme pour les prêts à l'habitat, notre SCPI n'échappe pas à la hausse des taux, ce qui rend pour le moment les acquisitions avec effet de levier moins attractives et relatives.

VALEURS DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de surveillance du 9 mars 2023, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2022 par CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion.

Nous relevons que la valeur de réalisation, au 31 décembre 2022, est en contraction, s'établissant par part à 14 099,52 € (-2 % par rapport au 31/12/2021).

L'expertise fait ressortir une valeur de 576 M€, en augmentation de 7 % par rapport à 2021, mais en contraction de 1,8 % à périmètre constant sous l'influence de l'ajustement du prix des actifs immobiliers dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et d'incertitudes économiques.

Ajustement certes, mais plutôt modéré pour IMMO ÉVOLUTIF si on compare avec des statistiques plus générales. Ainsi l'association européenne des investisseurs dans les fonds immobiliers non cotés (INREV), qui compile les données de près de 300 fonds immobiliers européens, fait état d'un indice en repli de 1,6 % au 3^e trimestre 2022 et surtout de 6,2 % au 4^e trimestre.

La diminution relative de la valeur du patrimoine de notre SCPI n'a pas eu de répercussion sur le prix de la part. Le prix de souscription en vigueur (15 300 €) est inférieur de 7,5 % à la valeur de reconstitution par part (sachant qu'il doit réglementairement évoluer dans une fourchette de + ou - 10 % par rapport à cette valeur).

GESTION IMMOBILIÈRE

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre Société.

La Société de gestion nous a, ainsi, fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

L'activité locative est restée forte avec environ 8 500 m² qui ont été négociés à la relocation et à la vente. Le différentiel négatif entre libérations et locations de 1 355 m² est toutefois en notre défaveur.

En moyenne annuelle, nous constatons une diminution du taux d'occupation financier qui s'est établi à 94,8 % (versus 96,6 % en 2021).

Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces questions et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion. Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la Société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine.

Au cours de l'exercice 2022, 409 k€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 1,03 M€ en 2021.

Après dotation au titre de l'exercice 2022, la provision pour gros entretien s'établit à 115 000 € au terme de ce dernier contre 106 000 € au 31/12/2021.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les comptes sociaux d'IMMO ÉVOLUTIF qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre Conseil de surveillance.

Le résultat s'établit à 24,13 M€, en nette hausse de 13 % (+2,8 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Globalement, les produits de l'année ont été stimulés par les dividendes des participations contrôlées qui ont augmenté de 9 % (+2,6 M€), notamment du fait des immeubles Iceberg à Lyon et Campus Paris Clichy, productifs de loyers à compter de juin 2021 et janvier 2022.

La distribution a été arrêtée à 612,00 € par part, en progression de 6 % par rapport à 2021, et à son plus haut niveau depuis 2015.

Comparée à un résultat de 605,66 € par part, cela signifie que le report à nouveau a été néanmoins sollicité. Il s'établira ainsi, à l'issue de la distribution, à 134,24 € par part et représentera un peu plus de deux mois et demi de distribution.

Le taux de distribution 2022 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix de souscription au 1^{er} janvier) s'élève à 4 % et retrouve son niveau « pré-Covid ».

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a atteint 1 594 516 € HT, soit 6 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de surveillance est de 12.

Il convient de relever que les mandats des 2 membres du Conseil de surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale : Monsieur Arnaud NICOLLON des ABBAYES et la société BPCE Vie. Ils ont fait part de leur souhait de se représenter.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Pour le Conseil de surveillance,
Président du Conseil de surveillance
Arnaud NICOLLON des ABBAYES

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société IMMO ÉVOLUTIF,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMO ÉVOLUTIF relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 2 - Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense
KPMG SA
Pascal Lagand
 Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société IMMO ÉVOLUTIF,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion AEW :

Conformément à l'article 21 des statuts, votre SCPI verse à la Société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

► **une commission de souscription**, fixée à 9 % hors taxes (soit 10,80 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 7,75 % hors taxes à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % hors taxes à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 2 040 714 €. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

► **une commission de gestion**, fixée à 6 % hors taxes (soit 7,20 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales), pour l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 1 594 516,44 € ;

► **une commission de cession d'actifs immobiliers**, fixée à 2,5 % hors taxes du prix de cession net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de cession d'actifs immobiliers de 5 875 €, imputée sur le compte de plus ou moins-values ;

► **une commission de restructuration d'immeubles** détenus directement et indirectement par votre SCPI, dont les conditions de rémunération sont fixées au préalable par l'Assemblée Générale.

Au titre de l'exercice 2022, aucune commission de restructuration d'immeubles n'a été comptabilisée ;

► **une commission d'intervention**, pour le remboursement des frais de constitution de dossier, fixée comme suit :

- lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, 150,83 € hors taxes par cession, succession ou donation ;
- lors d'une acquisition sur le marché des parts organisé par la Société de gestion, 2 % hors taxes du prix d'exécution.

Cette commission est sans impact sur les comptes de votre SCPI.

Paris La Défense,
KPMG SA
Pascal Lagand
Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

- 1▶ lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2022 ;
- 2▶ affectation du résultat et distribution des bénéfices ;
- 3▶ prélèvement sur la prime d'émission ;
- 4▶ imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission ;
- 5▶ distribution au titre des plus-values immobilières ;
- 6▶ lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
- 7▶ approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 8▶ présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 9▶ présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 10▶ constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2022 ;
- 11▶ quitus à la Société de gestion ;
- 12▶ nomination de membres du Conseil de surveillance ;
- 13▶ pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2022.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 24 130 161,22 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 29 877 437,81 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 5 540 873,89 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 206 402,70 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux associés une somme de 24 382 692,00 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 5 494 745,81 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 612,00 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023, d'un montant de 134,24 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2022.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 10 012 894,23 € sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2022 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

Cinquième résolution

Sous réserve de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin de chaque trimestre civil de l'exercice en cours.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Conformément à l'article 41 des statuts de la SCPI, il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

La distribution le cas échéant de ces sommes sera effectuée, pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 505 675 781 €, soit 12 354,05 € pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 577 121 401 €, soit 14 099,52 € pour une part.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 676 662 482 € soit 16 531,38 € pour une part.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2022 à la somme de 409 320 000 €.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 5), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Arnaud NICOLLON des ABBAYES (R)			
BPCE VIE (R)			

(R) : Candidat en renouvellement

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.





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 SCPI n° 21-22 en date du 28 décembre 2021.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date 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

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

