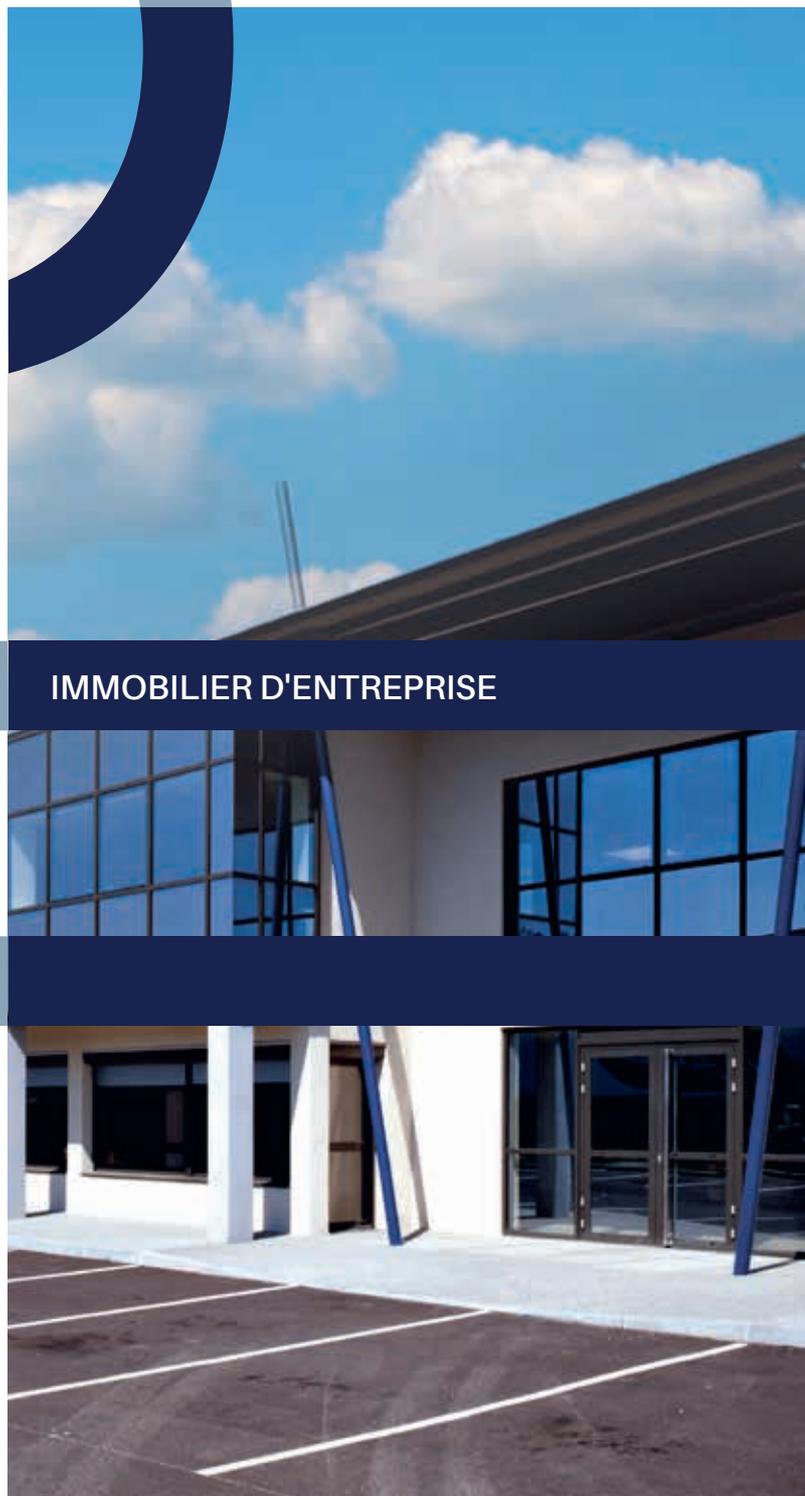




IMMO ÉVOLUTIF SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX

RAPPORT ANNUEL

IMMOBILIER D'ENTREPRISE



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 Nicolas DENOJEAN

BTP PRÉVOYANCE, représentée par
Monsieur Claude GALPIN

CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MÉDECINS
DE FRANCE, représentée par Madame Bianca KIMES

CNP ASSURANCES, représentée par
Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS

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, représentée par
Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

Salustro Reydel, représentée par
Madame Béatrice DE BLAUWE

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

01	RAPPORT DE GESTION	4
	Éditorial	4
	Les données essentielles au 31 décembre 2023	8
	Le patrimoine immobilier	10
	Les résultats et la distribution	19
	Le marché des parts	21

02	COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	23
	Les comptes	23
	L'annexe aux comptes annuels	26

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 requises par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 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 À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE	50
-----------	--	-----------

06	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	53
	Le rapport sur les comptes annuels	53
	Le rapport spécial sur les conventions réglementées	55

07	L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 JUIN 2024	56
	Ordre du jour	56
	Les résolutions	56

SOMMAIRE

01- RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER

Directeur de la Division
Patrimoine - AEW

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 2023.

Ces 4 dernières années ont été fortement marquées par la pandémie de Covid-19, puis par la guerre en Ukraine. Ces événements, qui ont entraîné des perturbations majeures dans les chaînes de production et d'approvisionnement, ont provoqué notamment l'envolée du prix des matières premières et la crise énergétique, qui se sont traduits par une accélération de l'inflation. Afin de juguler les hausses de prix, les Banques centrales n'ont eu d'autre choix que de remonter leurs taux directeurs.

Cette politique volontariste menant à une remontée significative des taux longs, qui avaient été maintenus à des niveaux historiquement bas ces dernières années, a induit deux conséquences.

D'une part, un ajustement à la baisse des prix immobiliers, les investisseurs exigeant une augmentation des rendements immobiliers pour conserver une prime de risque par rapport aux taux dits « sans risque ».

Ainsi, en matière de bureaux, les taux de rendements des meilleurs actifs dits « prime » se fixent à 4,5 % en région parisienne, 5,5 % en province et 6,3 % à La Défense, en augmentations respectives de 110 points de base (pdb), 170 et 135. En matière de commerces, les taux prime des pieds d'immeubles et des centres commerciaux atteignent 4,50 % (+110 pdb) et 5,25 % (+75 pdb) et ceux des parcs d'activités commerciales, restés relativement stables depuis le 2^e trimestre 2022, s'établissent à 5,75 % (+55 pdb).

D'autre part, une hausse des coûts de financement qui a fortement pénalisé les investisseurs ayant recours à des crédits immobiliers (autrement dit utilisant l'effet de levier), en renchérissant le coût financier des opérations et en venant parfois limiter la capacité de certains acteurs du marché immobilier à se refinancer.

Les phénomènes ci-dessus ont entraîné un comportement attentiste des acheteurs, qui, se faisant moins nombreux, ont donc initié une baisse globale et mécanique du nombre de transactions et de la valeur des biens immobiliers par le jeu de l'offre et de la demande. Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche ainsi une baisse brutale de 40 % par rapport à 2022, avec un total de 21,3 Mds€ investis. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61 %) et en bureaux (-42 %). À noter que le secteur des commerces a fait preuve de plus de résilience, représentant 27 % de l'investissement, soit 5,7 Mds€ investis en 2023, montant équivalent

à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces. Il intègre néanmoins 2 Mds € de transactions des géants du luxe LVMH et Kering.

Les marchés immobiliers sont par nature hétérogènes. Par conséquent l'impact de la baisse des valorisations ne s'est pas répercuté de la même manière sur les différentes typologies d'actifs et dans les différentes géographies. Par exemple, les actifs de bureaux situés dans les principaux quartiers centraux d'affaires ont été moins impactés que ceux situés en périphérie. En effet, les locataires des bureaux restent à la recherche des emplacements prime et des actifs de qualité offrant des services adaptés au développement du travail hybride et intégrant les critères ESG. Quant aux actifs de commerces, ils sont impactés depuis plusieurs années par le développement de l'e-commerce qui transforme les modèles de consommation, avec notamment le développement de l'omnicanalité. Par conséquent, les points de ventes physiques connaissant une plus forte pression sur leur chiffre d'affaires, ce qui augmente le risque porté par les propriétaires des murs, ont déjà connu un ajustement à la baisse de leurs valeurs et ont donc logiquement été moins impactés par la hausse des taux car offrant déjà des rendements attractifs par rapport aux taux « sans risque ».

Au-delà des mouvements de taux, l'immobilier est une classe d'actifs qui n'échappe pas aux cycles économiques même si elle présente généralement une moindre volatilité. Ainsi, les mutations de l'immobilier liées à une évolution des besoins des utilisateurs ou aux changements induits par les impératifs du développement durable entraînent des variations de valeur selon les cycles de vie des immeubles et les besoins en investissements.

À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

En matière locative, le climat économique et les évolutions sociétales liées au télétravail continuent d'impacter la demande de bureaux en Île-de-France, qui s'établit en retrait par rapport à 2022 (-12 %) et inférieure à la moyenne décennale, en terminant à 1,93 million de m² placés. Si le taux de vacance en région parisienne progresse de 80 pdb par rapport à 2022, à 7,9 %, il reste relativement maîtrisé dans Paris, attirant les utilisateurs qui recherchent une localisation centrale, et en seconde couronne parisienne du fait de la diminution des développements. Par répercussion, les valeurs locatives faciales continuent à augmenter dans Paris avec certaines références au-dessus de 1 000 €/m²/an. A contrario, le taux de vacance dépasse les 12 % dans le croissant ouest, voire frôle les 15 % à La Défense. De fait les mesures d'accompagnement restent élevées, en moyenne à 26 % du loyer facial. En régions, l'activité locative connaît également un ralentissement ; cependant les loyers prime restent relativement stables.

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeuble s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils restent stables sur un an sur les principales métropoles : 2 500 €/m²/an à Lyon, 1 300 €/m²/an à Marseille, 2 250 €/m²/an à Nice et 16 000 €/m²/an à Paris. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions. En variation annuelle, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a progressé de 5,3 % en 2022 et 6,5 % en 2023. Dans l'hypothèse d'une inflation maîtrisée, la hausse de l'ILC devrait se stabiliser à terme autour des 2 %.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 %, et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats, qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes. Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€ contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %). Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023 en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

En 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, les revenus issus de l'exploitation du patrimoine de votre SCPI sont restés conformes aux prévisions.

Les capitaux collectés sont restés stables. Si 81 parts ont été souscrites, soit une collecte brute de 1 239 300 €, compte tenu des retraits de parts effectués la collecte nette est nulle. Le prix de souscription à 15 300 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en attente de retrait reste très contenu, à 0,2 % de la capitalisation contre 2,36 % au niveau national.

IMMO ÉVOLUTIF a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et en indivision avec deux autres SCPI à la stratégie similaire gérées par AEW, le centre commercial « Passy Plaza » au cœur du 16^e arrondissement parisien pour un montant total de 119 M€, soit une quote-part avoisinant 24 M€ (20,2 %) pour votre SCPI. Rénové en 2018 pour améliorer sa performance énergétique et moderniser son design, il dispose d'une offre diversifiée à travers 25 locataires issus de « secteurs essentiels » (alimentaire, équipement de la maison, loisirs, santé).

Même si des contacts d'opportunité ont été maintenus, aucun arbitrage d'actif n'a été opéré, AEW ayant préféré limiter les ventes d'immeubles et attendre une période plus favorable pour réaliser des cessions.

D'une superficie de l'ordre de 155 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble 238 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 (41 %) est localisée dans Paris intra-muros.

À la clôture de l'exercice, IMMO ÉVOLUTIF présente un surinvestissement avoisinant 46 M€, avec un ratio dettes et autres engagements qui reste soutenable (13,77 % pour un maximum autorisé de 25 %).

Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs, les marchés immobiliers ont connu concomitamment un net ajustement à la baisse des valorisations.

La valeur vénale (expertises) du patrimoine détenu par IMMO ÉVOLUTIF suit cette tendance de marché, à 521,65 M€ en diminution de 14 % à périmètre constant. Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 2 % à leur prix de revient.

L'activité locative est restée active avec près de 3,5 % des m² du patrimoine qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, supérieur à 95 % en fin d'année.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts, et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment 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 (+3,1 M€) et s'établit à 27 260 856 €, essentiellement stimulé par la progression des revenus locatifs (+1,7 M€) et un résultat financier en forte progression (+0,84 M€).

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2023, la distribution s'établit à 612,00 €, stable par rapport à 2022 et se maintient à son plus haut niveau depuis 2015.

Le taux de distribution se fixe à 4 %. Le report à nouveau (réserves) s'établit à 188,84 € par part, et représente en fin d'exercice 3,7 mois de dernière distribution courante.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'IMMO ÉVOLUTIF s'établissent à 3,85 % sur dix ans, 5,03 % sur quinze ans et 6,39 % sur vingt ans.

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). La mise en place de plans d'action et l'évolution des valeurs d'expertises ont fait passer le score ESG de 41 fin 2022 à 44,5/100 fin 2023.

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur des modifications statutaires visant notamment à améliorer la liquidité de votre SCPI. Nous vous proposons en effet d'introduire un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait qui permettrait de compenser les demandes de retrait avec des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze mois précédant la période de compensation en cours. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers, et issus des souscriptions.

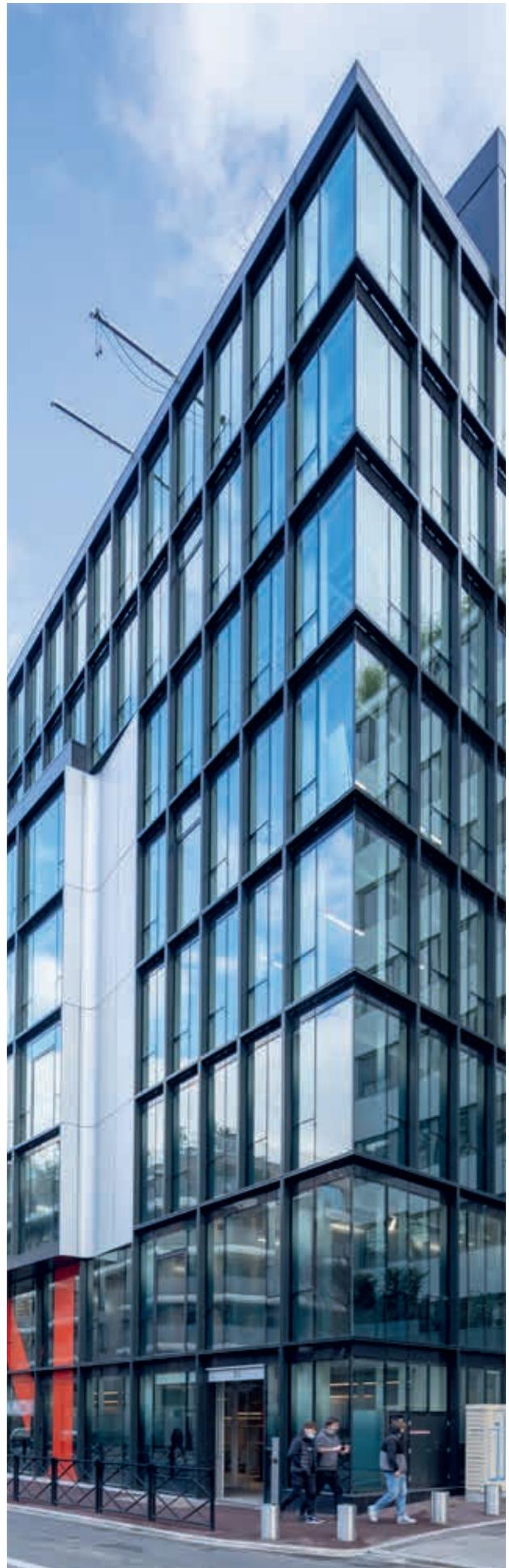
L'introduction d'un tel mécanisme, validé par l'Autorité des Marchés Financiers, a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, afin d'empêcher que ne soient activés d'autres mécanismes de gestion de la liquidité. Cette faculté offrira donc une flexibilité supplémentaire à la Société de gestion et devrait permettre le renforcement du bon fonctionnement et de la résilience de la SCPI. Nous vous proposons de modifier en conséquence les articles 7, 9.1 et 9.2 de vos statuts et d'autoriser la Société de gestion à procéder à toutes les modifications nécessaires de la Note d'information.

L'article 11 des statuts d'IMMO ÉVOLUTIF prévoit qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, et sauf convention contraire signifiée à la SCPI, le droit de vote attaché à une part appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Ordinaires, au nu-proprétaire dans les Assemblées Extraordinaires. Nous vous proposons de modifier cette répartition et d'attribuer le droit de vote à l'usufruitier dans toutes les Assemblées, sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-proprétaire signifiée à la Société. Nous vous rappelons également que, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, l'usufruitier et le nu-proprétaire ont le droit de participer aux Assemblées.

Corrélativement, en l'absence de dispositions relatives à la répartition du résultat en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, nous vous proposons d'insérer dans l'article 40 des statuts des dispositions prévoyant qu'en pareil cas, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la SCPI ou de plus-values provenant de la vente desdits immeubles. Nous vous proposons également de prévoir qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau et non pas supportées par les associés comme cela figure actuellement dans les statuts.

Enfin, conformément à la réglementation, nous vous proposons de supprimer l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants prévue à l'article 28 des statuts.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant Ordinaires qu'Extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Chiffres clés

Date de création :
2003

Terme statutaire :
2 102

Nombre d'associés :
42

Nombre de parts :
40 932

Capital social :
409 320 000 €

Capitaux propres :
504 560 609 €

Capitaux collectés :
558 378 636 €

Ratio dettes et autres
engagements :
13,77 %

Prix de souscription
de la part :
15 300 €

Capitalisation au prix
de souscription :
626 259 600 €

Valeur de retrait
de la part :
13 923,00 €

Parts en attente
de retrait :
447

Patrimoine

Nombre
d'immeubles :
43

Nombre de baux :
238

Surface :
155 129 m²

Taux d'occupation
financier moyen
annuel :
95,15 %

Taux d'occupation
financier 4^e trimestre
2023 :
94,25 %

Taux d'occupation
physique moyen
annuel :
94,07 %

Taux d'occupation
physique
au 31/12/23 :
91,89 %

Compte de résultat

Produits de l'activité
immobilière
en 2023 :

34 347 763 €
• dont loyers :
25 170 817 €
• dont produits
des participations
contrôlées :
4 423 399 €

Résultat
de l'exercice :
27 260 856 €
soit 666,65 €
par part (calculé
sur le nombre de parts
en jouissance)

Revenu distribué :
25 025 598 €
soit 612,00 €
par part
(pour une part
en jouissance au
1^{er} janvier 2023)

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité
interne 5 ans
(2018-2023) :
1,77 %

Taux de rentabilité
interne 10 ans
(2013-2023) :
3,85 %

Taux de rentabilité
interne 15 ans
(2008-2023) :
5,03 %

Taux de rentabilité
interne 20 ans
(2003-2023) :
6,39 %

Taux de distribution
2023 :
4,00 %

*Moyenne nationale
2023 SCPI
prépondérance
Bureaux :*

4,10 %

*Moyenne nationale
2023 SCPI Immobilier
d'entreprise :*

4,52 %

Variation du prix
de souscription :
0,00 %

*Moyenne nationale
2023 SCPI
prépondérance
Bureaux :*

-7,1 %

*Moyenne nationale
2023 SCPI Immobilier
d'entreprise*

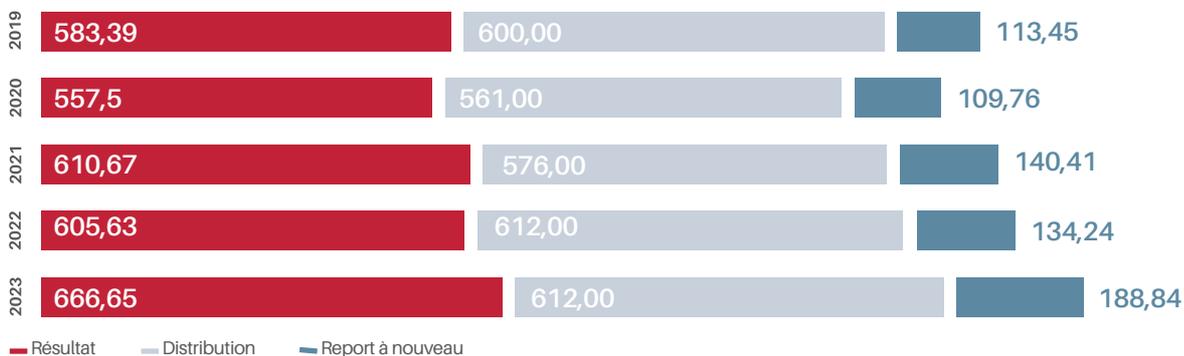
-4,9 %



Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	504 560 609	12 326,80	-0,22 %
Valeur vénale/expertise	521 647 892	12 744,26	-9,46 %
Valeur de réalisation	496 435 920	12 128,31	-13,98 %
Valeur de reconstitution	585 799 085	14 311,52	-13,43 %

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 % 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.

● Critères géographiques :

- 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 144,28 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 5 juin 2023).

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. Le Code de transparence concernant la démarche ISR et la prise en compte de critères extra-financiers (ESG) dans la politique d'investissement et de gestion d'AEW, sont consultables sur la page IMMO ÉVOLUTIF du site internet www.aewpatrimoine.com.

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR.

Par ailleurs, 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 dès 2009 aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI). AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

Scores ESG

- Score ESG au 31/12/2022 : **40,7/100**
- Score ESG au 31/12/2023 : **44,5/100**
- Score ESG cible : **54/100**

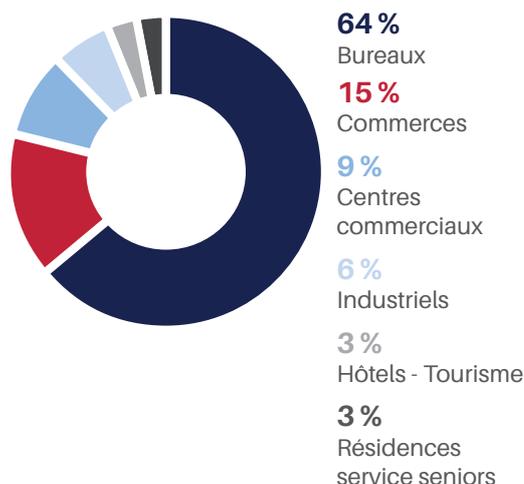
Investissements durables

30,7 % des investissements (objectif 15 %)

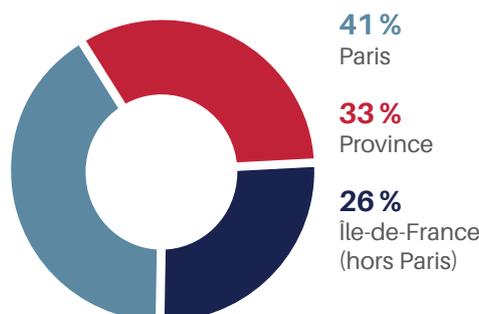
- Actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : 30,7 % des investissements.

Répartition du patrimoine

Le patrimoine d'IMMO ÉVOLUTIF se compose au 31 décembre 2023 de 43 immeubles pour une superficie de 155 129 m², localisés en valeur vénale à 41 % à Paris, à 26 % en région parisienne, et à 33 % en province.



Le patrimoine est composé de 64 % de bureaux, de 24 % de murs de commerces, de 6 % de locaux d'activités industrielles, de 3 % d'hôtels de tourisme, et de Résidences Services Seniors à hauteur de 3 %. Toujours en valeur vénale, IMMO ÉVOLUTIF détient des immeubles en direct (82 %) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 18 %).



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.

Exercices	Arbitrages et Investissements sur 5 ans (en M€)		Solde à investir au 31/12 (en M€)
	Arbitrages	Investissements	
2019	-	-	-19,09
2020	25,73	49,13	-46,29
2021	0,20	25,77	12,71
2022	0,24	76,00	-18,93
2023	-	24,10	-45,89
Total	26,17	176,81	

Cessions de l'exercice

Des arbitrages, 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 présentés à votre Conseil de surveillance.

Ils concernent essentiellement des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires.

Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit néanmoins être pragmatique et s'adapter au marché.

Dans un contexte de ralentissement des transactions immobilières et de baisse des prix, AEW a préféré limiter les ventes d'immeubles et attendre une période plus favorable pour réaliser des cessions.

Ainsi, même si des contacts d'opportunité ont été maintenus, aucune cession n'a été réalisée en 2023.

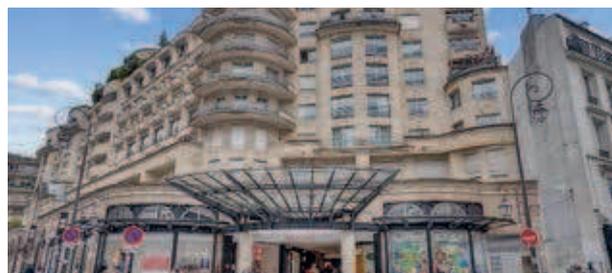
Au 31 décembre 2023, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de -1 645 934 €.

Investissements de l'exercice

Au 1^{er} janvier 2023, IMMO ÉVOLUTIF présentait un sur-investissement de 18 934 193 €.

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 le recours éventuel aux facultés d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale, ont abouti à la réalisation d'une acquisition qualitative pour un montant proche de 26 M€.

Paris 16^e : centre commercial « Passy Plaza » 53, rue de Passy



Le 15 mai 2023 IMMO ÉVOLUTIF a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et en indivision avec deux autres SCPI à la stratégie similaire gérées par AEW, le centre commercial « Passy Plaza » au cœur du 16^e arrondissement parisien pour un montant total de 129 M€, soit une quote-part avoisinant 26 M€ (20,2 %) pour IMMO ÉVOLUTIF et un taux de rendement initial de 4,57 %.

Cet actif développe une surface totale de 13 000 m² répartis sur 4 étages, comprenant 2 niveaux de commerces et 2 niveaux de parking.

Il est idéalement situé, à proximité de stations de métro et de RER, dans un quartier dynamique de Paris qui dispose d'une offre commerciale importante et où le taux de vacance est actuellement inférieur à 1 % pour les actifs commerciaux.

Il a été rénové en 2018 pour améliorer sa performance énergétique et moderniser son design.

Parmi les 25 locataires présents, issus de « secteurs essentiels » (alimentaire, équipement de la maison, loisirs, santé) qui procurent une offre diversifiée, on retrouve des enseignes internationales renommées telles qu'Uniqlo ou encore Zara Home, qui rendent ce centre commercial encore plus attrayant.

À l'acquisition, la notation ESG de l'actif est de 41/100. Il a fait l'objet d'un audit énergétique et d'un audit environnemental. Un plan d'action énergétique a été défini, visant à réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux seront réalisées progressivement.

L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	548 114 400	-	548 114 400
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-10 012 894	8 366 960	-1 645 934
+ Divers	4 260 558	111 537	4 372 095
- Commissions de souscription	-25 764 060	-11 828 927	-37 592 987
- Achat d'immeubles	-438 884 889	-22 854 535	-461 739 423
- Titres de participations contrôlées	-114 848 872	-750 496	-115 599 368
+ Vente d'immeubles	34 618 533	-	34 618 533
- Frais d'acquisition	-26 681 204	-	-26 681 204
- Divers ⁽¹⁾	10 264 236	-	10 264 236
= Sommes restant à investir	-18 934 193	-26 955 461	-45 889 654

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

Compte tenu des investissements et de la collecte réalisés en 2023, IMMO ÉVOLUTIF présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 45 889 654 €.

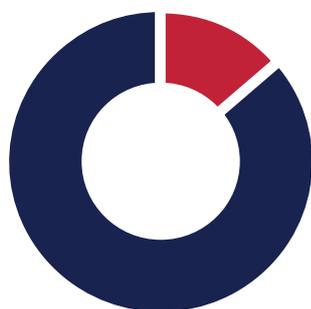
L'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2022 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale (soit 144,28 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 5 juin 2023).

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. Ce prêt est couvert à 100 % par la mise en place d'un CAP.

Au 31 décembre 2023, un tirage global de 45 M€ est sollicité (16 M€ au 31 décembre 2022).

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 258 386 €. Le montant des commissions de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 158 202 €.

Dettes et autres engagements



13,77 %

Emprunts bancaires

86,23 %

Valeur de réalisation

Au 31 décembre 2023, le ratio est de 13,77 %.

Il correspond, outre le tirage de 45 M€ auprès de la Banque Palatine précitée, à des emprunts bancaires en quote-part dans les SCI dans lesquelles IMMO ÉVOLUTIF détient une participation, pris en considération par transparence, de 9,25 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).

Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

$$\frac{\text{des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA) ;}}{\text{l'actif brut (somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements).}}$$

Valeurs significatives du patrimoine

La société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi.

Le Centre commercial Passy Plaza détenu en direct a été valorisé selon les méthodes d'Actualisation des cash-flows (DCF)/Capitalisation des revenus exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Tous les autres actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe 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 actifs immobiliers détenus par les SCI MARVEINE et ÉLYSÉES CHÂLONS ont été valorisés selon les méthodes d'Actualisation des cash-flows (DCF)/Capitalisation des revenus exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT-CILOGER 8 et PLACEMENT CILOGER 9 ont été valorisés selon la méthode de Capitalisation des revenus exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

- 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	427 120 891
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	105 168 672
Valeur comptable nette	532 289 562
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	521 647 892

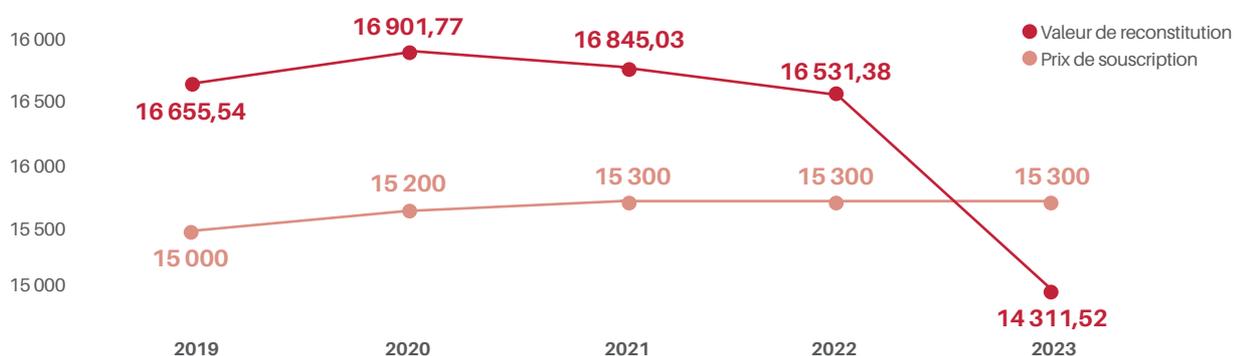
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	427 120 891	-	-
Provisions pour gros entretien	-30 000	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	105 168 672	60 263 892	63 277 087
Autres éléments d'actifs	-27 698 953	-27 784 759	-27 784 759
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	461 384 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	495 012 052
Valorisation du CAP	-	2 572 787	2 572 787
Commission de souscription théorique	-	-	52 721 918
Total global	504 560 609	496 435 920	585 799 085
Nombre de parts	40 932	40 932	40 932
Total en euros ramené à une part	12 326,80	12 128,31	14 311,52

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2023 (15 300,00 €) est supérieur de 6,9 % à la valeur de reconstitution par part (14 311,52 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2023 (13 923,00 €) est supérieure de 14,8 % à la valeur de réalisation par part (12 128,31 €).

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 5 ans (au 31/12, en €)



État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Écart expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %	Estimation hors droits au 31/12/2023 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2022 périmètre constant	Variation hors droits 2023/2022 périmètre constant (%)
Bureaux	278 291 935	310 590 000	11,61	333 351 140	359 040 000	-13,49	310 590 000	359 040 000	-13,49
Commerces	92 046 859	89 064 000	-3,24	95 589 822	71 910 000	23,85	65 376 000	71 910 000	-9,09
Complexes hôteliers	14 835 277	18 550 000	25,04	19 829 950	19 050 000	-2,62	18 550 000	19 050 000	-2,62
Locaux d'activités	27 166 827	28 480 000	4,83	30 526 840	31 380 000	-9,24	28 480 000	31 380 000	-9,24
Résidences services seniors	14 779 993	14 700 000	-0,54	15 714 300	15 400 000	-4,55	14 700 000	15 400 000	-4,55
Total Actifs immobiliers détenus en direct	427 120 891	461 384 000	8	495 012 052	496 780 000	-7,1	437 696 000	496 780 000	-11,9
Commerces	37 418 175	17 660 387	-52,80	18 543 406	19 228 862	-8,16	17 660 387	19 228 862	-8,16
Bureaux	67 750 496	42 603 505	-37,12	44 733 681	60 152 693	-29,17	42 603 505	60 152 693	-29,17
Total immobilisations financières contrôlées	105 168 672	60 263 892	-42,7	63 277 087	79 381 554	-24,1	60 263 892	79 381 554	-24,1
TOTAUX	532 289 562	521 647 892	-2	558 289 139	576 161 554	-9,5	497 959 892	576 161 554	-13,6

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

Au 31 décembre 2023, IMMO ÉVOLUTIF détient des immeubles en direct (82 % de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 18 %).

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.

	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 - Lyon	30-32, rue Henri Barbusse - Clichy	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m ²	2 565	2 888	2 635	7 040	15 128
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	16 750 496	51 000 000	115 599 368
Dettes levées (100 %)	0	0	18 500 000	50 000 000	68 500 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	66 400 000	46 700 000	37 100 000	115 200 000	265 400 000
Actif net réévalué	13 761 387	3 899 000	9 645 919	32 957 587	60 263 892

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une baisse de 9,5 % (-54,5 M€), à comparer à une baisse des valeurs bilantielles de 5 %.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, **pour les actifs détenus directement**, une baisse annuelle à périmètre constant de 12 % (-59,1 M€). La baisse est de 13 % pour les bureaux, 9 % pour les commerces et locaux d'activité, 5 % pour la Résidence services seniors et 3 % pour les complexes hôteliers.

Parallèlement, l'estimation du **patrimoine immobilier détenu indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 24 % à périmètre constant (-19,1 M€).

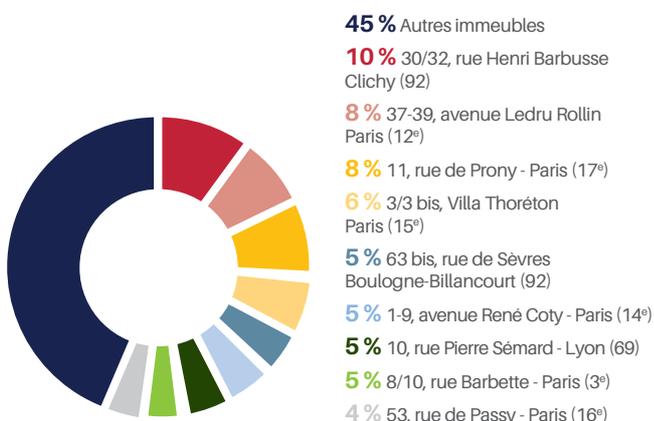
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 521,65 M€, en diminution à périmètre constant de 14 % (-78,2 M€).

Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 2 % et supérieures de 5 % à leur prix de revient.

Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 9 actifs sur 42 représentent 55 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 5 actifs représentent chacun entre 4 % et 5 % de la valeur vénale ;
- 3 actifs représentent chacun entre 6 % et 8 % de la valeur vénale ;
- 1 actif représente 10 % de la valeur vénale.



La gestion immobilière

L'activité locative est restée active avec près de 3,5 % des m² du patrimoine qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, supérieur à 95 % en fin d'année.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts, et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 29 594 216 € contre 27 865 228 € l'exercice précédent (+6 %), soit +1,73 M€.

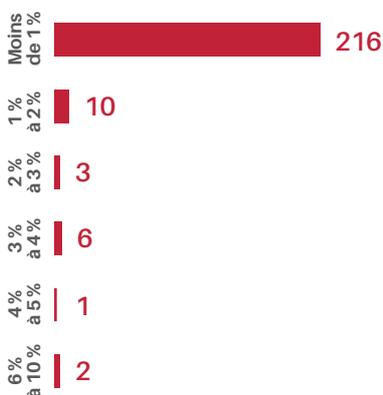
Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 29 594 216 € contre 27 865 228 € l'exercice précédent (+6 %), soit +1,73 M€.

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 1,5 M€, notamment consécutivement à l'acquisition du centre commercial Passy Plaza, et les produits reçus des SCI détenues ont également progressé (+253 k€).



Division des risques locatifs

Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant HT des loyers facturés

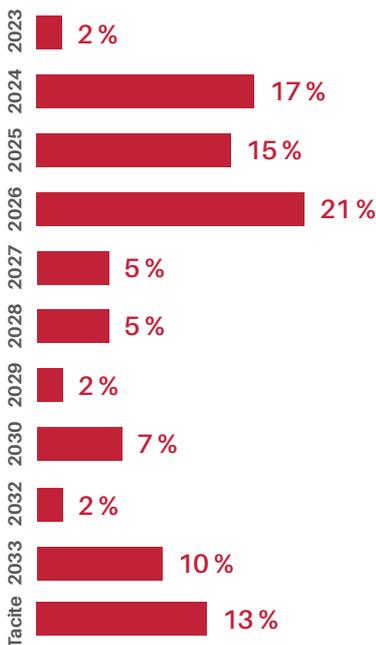


Au 31 décembre 2023, IMMO ÉVOLUTIF compte 238 baux (217 en 2022).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 216 locataires (191 en 2022) 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 un site.

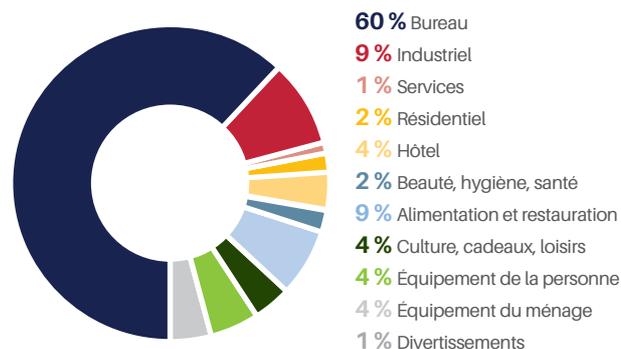
Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2023 :

- 15% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- la moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2024 et 2026 ;
- 13% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est comprise entre 2027 et 2029 ;
- 19% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2030 et au-delà.

Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



Taux d'occupation physique et financier

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 94,25% pour le quatrième trimestre 2023, en recul contenu par rapport au quatrième trimestre 2022 (94,61%).

Néanmoins, le taux d'occupation financier moyen 2023 ressort à 95,15%, en hausse par rapport à 2022 (94,80%).

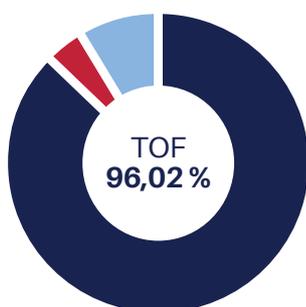
Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit à la fin de l'exercice, à 91,89% contre 95,45% en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 94,07% (94,86% pour l'année 2022).

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2023, calculés mi-janvier 2024, s'établissent respectivement à 80,3% et 79,5%.

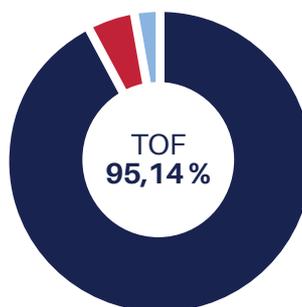
Décomposition des taux d'occupation financiers

1^{er} trimestre 2023



87,44 %
Locaux occupés
3,98 %
Vacance
8,57 %
Locaux occupés
sous franchise ou
mis à disposition
d'un futur locataire

3^e trimestre 2023



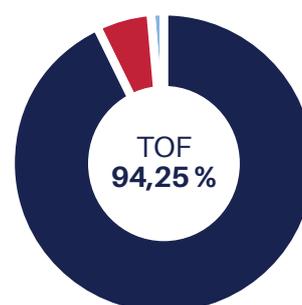
92,48 %
Locaux occupés
4,86 %
Vacance
2,66 %
Locaux occupés
sous franchise ou
mis à disposition
d'un futur locataire

2^e trimestre 2023



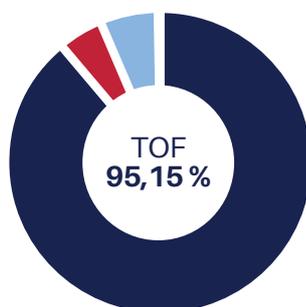
86,09 %
Locaux occupés
4,89 %
Vacance
9,02 %
Locaux occupés
sous franchise ou
mis à disposition
d'un futur locataire

4^e trimestre 2023



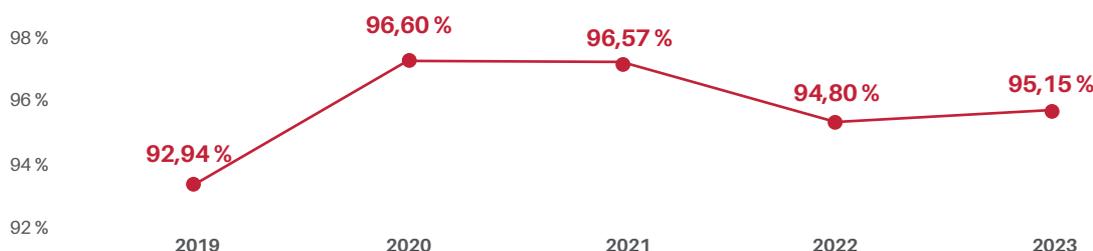
92,91 %
Locaux occupés
5,75 %
Vacance
1,34 %
Locaux occupés
sous franchise ou
mis à disposition
d'un futur locataire

Décomposition du TOF de l'année 2023



88,98 %
Locaux occupés
4,85 %
Vacance
5,90 %
Franchises, remises
0,27 %
Loyers potentiels sous
mise à disposition

Évolution des taux d'occupation financiers* moyens annuels



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

Locations et libérations

Durant l'exercice, l'acquisition réalisée a fait passer la surface totale gérée à 155 129 m² contre 153 456 m² à la fin de l'exercice 2022 (+1,1 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 6 %.

L'activité locative de l'année 2023 fait ressortir un solde négatif de 5 547 m² entre les libérations (7 598 m²), et les relocations (2 051 m²).

Ce sont près de 5 300 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 2 051 m² de relocations (nouveaux baux) et 3 219 m² de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 19 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 7 598 m² pour un total de loyers de 1,26 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour près des trois quarts sur deux immeubles de commerces, à Hellemmes (59) et Coignières (78), et deux immeubles de bureaux à Boulogne-Billancourt (92) et Lyon (69).

Parallèlement, 15 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 2 051 m² pour un total de loyers en année pleine de 708 k€, inférieur de 30 % aux loyers sortants et de 9 % aux valeurs locatives d'expertises.

Les relocations sont concentrées en loyers pour près des deux tiers sur un immeuble de bureaux à Paris (12^e arrondissement).

Par ailleurs, 7 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 3 219 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,59 M€, supérieur de 11 % aux loyers sortants.

Les renouvellements sont concentrés en loyers aux trois quarts sur un immeuble de bureau à Paris (3^e arrondissement).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2023 s'établissent à 12 576 m², en hausse de 80 % par rapport à l'année précédente (6 988 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 2 M€ contre 1,78 M€ en 2022.

Ces surfaces sont concentrées sur trois lignes qui représentent près de 70 % de la vacance : les immeubles de bureaux à Hellemmes (3 500 m²), à Coignières (2 288 m²) et à Mérignac (2 678 m²).

Travaux

Au cours de l'année 2023, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie, pour un montant de 0,6 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 631 066 € en 2023 (408 864 € en 2022). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 574 k€.

Aucune dotation aux provisions pour gros entretien n'a été passée (67 000 € en 2022). A contrario, une reprise sur provision a été passée pour 85 000 €.

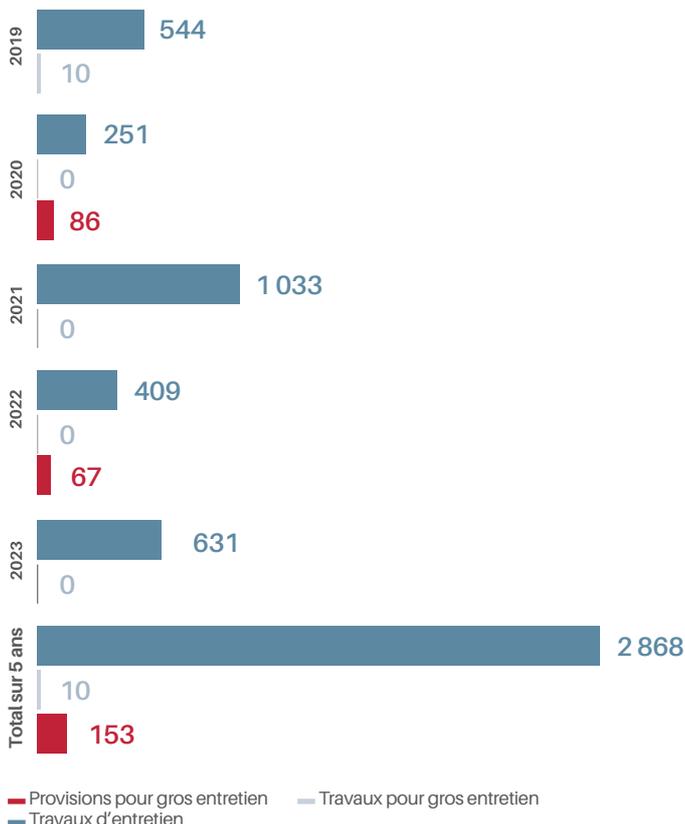
La provision représente ainsi au 31 décembre 2023 un montant total de 30 000 €, destiné à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions conformément au plan d'entretien quinquennal.

En 2023, aucune charge de travaux de gros entretien n'a été engagée. Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 2 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 2023, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 2,85 M€, dont près de 400 k€ pour des travaux structurels sur le site de Pessac.

Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 593 651 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 975 552 €, le solde net de l'exercice 2023 est un produit de 381 901 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2023 s'élève à 1 076 919 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à -1,52 % des loyers facturés (1,14 % au 31 décembre 2022).

Les principaux contentieux, qui concernent 9 locataires, représentent 998 k€.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat d'IMMO ÉVOLUTIF a augmenté de 13 % par rapport à l'exercice précédent (+3,1 M€) et s'établit à 27 260 856 €, essentiellement stimulé par la progression des revenus locatifs (+1,7 M€) et un résultat financier en forte progression (différentiel de +0,84 M€).

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2023, la distribution s'établit à 612,00 €, stable par rapport à 2022, et se maintient à son plus haut niveau depuis 2015. Le taux de distribution se fixe à 4 %. Le report à nouveau (réserves) s'établit à 188,84 € par part, et représente en fin d'exercice 3,7 mois de dernière distribution courante.

Le résultat de l'année s'élève à 27 260 856 €, en augmentation de 13 % par rapport à l'exercice précédent (soit +3,1 M€).

Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont progressé de 6 % à 29 594 216 € (+1,73 M€). Si les dividendes des participations contrôlées sont en augmentation de 253 k€, les loyers facturés progressent de 1,5 M€ stimulés par une meilleure occupation financière du patrimoine en moyenne sur l'exercice et du fait de l'acquisition de l'exercice 2023.

Parallèlement, dans un contexte de taux qui sont redevenus nettement positifs, les produits financiers, inexistantes entre les années 2017 et 2021, s'élèvent à 703 675 € (5 138 € en 2022), soit un résultat financier de 496 k€ contre -345 k€ en 2022.

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 2023 s'établit à 612,00 €, stable par rapport à l'exercice précédent, en progression de 6 % par rapport à 2021 et à son plus haut niveau depuis 2015 (635 €).

Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 666,65 €, à son plus haut niveau depuis 2014.

Le report à nouveau a été conforté de 54,60 € par part, soit un montant total de 2 235 258 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 5 juin 2023, afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux, un prélèvement de 134,24 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice, représentative de la collecte nette.

La collecte nette de l'exercice étant nulle, cette modalité n'a pas été utilisée durant l'exercice.

Ainsi, au 31 décembre 2023, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 7 730 004 €, soit 188,84 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 3,7 mois de dernière distribution courante (2,6 mois à la fin de l'année 2022) 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 2023.

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.

Le taux de distribution 2023 d'IMMO ÉVOLUTIF s'établit à 4,00 % (identique à 2022).

À l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,1 % pour 2023.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution

4,00 %

Distribution de résultat courant

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 2023 sur la base de la valeur de retrait, la performance d'IMMO ÉVOLUTIF est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 1,77 %, 3,85 %, 5,03 % et 6,39 % pour des périodes de respectivement 5 ans, 10 ans, 15 ans et 20 ans.

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
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
2023	15 300,00	612,00	612,00	15 300,00	4,00 %	188,84

(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 pondérée 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 sont restés stables en 2023. Si 81 parts ont été souscrites, soit une collecte brute de 1 239 300 €, compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle. Le prix de souscription de 15 300 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

Sur l'exercice 2023, 81 parts ont été souscrites par 4 associés, soit une collecte brute de 1 239 300 € (22 674 600 € pour l'exercice précédent).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle.

Au 31 décembre 2023, 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 2023, les capitaux collectés s'élevaient à 558 378 636 €, inchangés par rapport au début de l'exercice.

Au cours des cinq 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 2023.

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 31/12/2019	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
Au 31/12/2023	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⁾
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
2023	409 320 000	0	40 932	42	111 537	15 300,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'activité du marché secondaire

En 2023, 81 parts détenues par un associé ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 1 239 300 € en valeur de souscription. Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en attente de retrait reste très contenu, à 0,2 % de la capitalisation contre 2,36 % au niveau national.

Au 31 décembre 2023, 447 parts sont en attente de retrait, soit 0,2 % de la capitalisation (2,36 % de la capitalisation au niveau national).

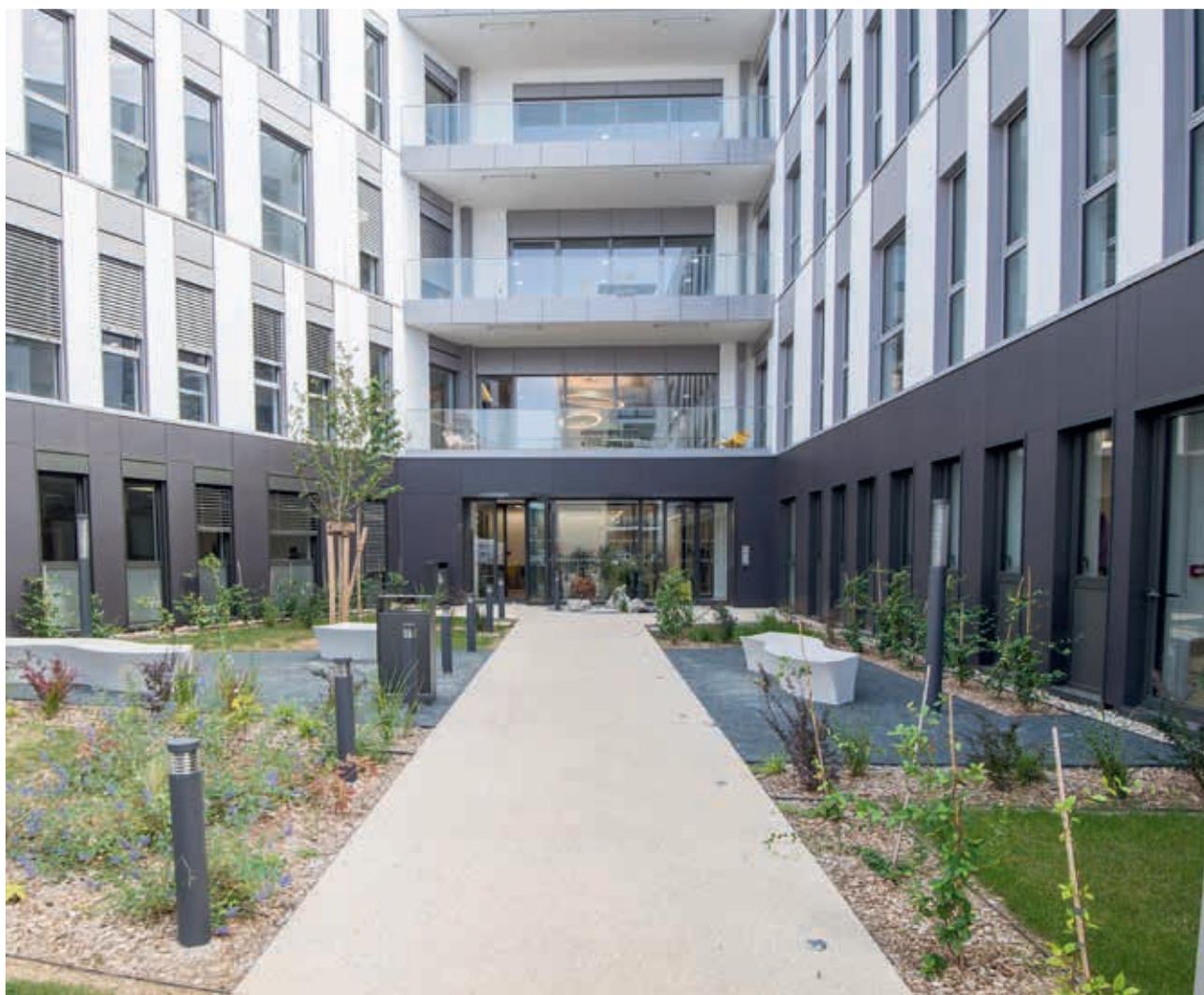
Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

Calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2023, le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation de 0,20 % (0,03 % en 2022).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2023 est également de 0,20 % (0,03 % à fin 2022).

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 retraits en suspens	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions, les retraits (en € HT)
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
2023	81	0,20%	447	0



02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	426 792 221	461 384 000	401 453 306	496 780 000
Immobilisations en cours	328 670	0	2 813 051	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-30 000	-	-115 000	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	105 168 672	60 263 892	104 418 175	79 381 554
Total I : Placements immobiliers	532 259 562	521 647 892	508 569 531	576 161 554
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	12 162 379	12 162 379	12 232 456	12 232 456
Autres créances	12 110 188	12 110 188	9 557 767	9 557 767
Provisions pour dépréciation des créances	-1 076 919	-1 076 919	-1 458 820	-1 458 820
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	5 176 277	5 178 971	5 005 344	5 005 344
Autres disponibilités	14 677 957	14 677 957	12 092 000	12 092 000
Total III	43 052 275	43 054 969	37 431 141	37 431 141
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-195 439	-195 439	-147 932	-147 932
Dettes				
Dettes financières	-50 111 453	-50 111 453	-20 876 190	-20 876 190
Dettes d'exploitation	-19 967 195	-19 967 195	-17 388 007	-17 388 007
Dettes diverses	-10 956 046	-10 956 046	-12 394 106	-12 394 106
Total IV	-81 230 133	-81 230 133	-50 806 235	-50 806 235
Comptes de régularisation actif et passif				
Produits constatés d'avance	-40 292	-40 292	-96 853	-96 853
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	88 500	2 572 787	147 500	4 001 096
Total V	48 208	2 532 495	50 647	3 904 243
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	504 560 609	-	505 675 781	-
Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾	-	496 435 920	-	577 121 400

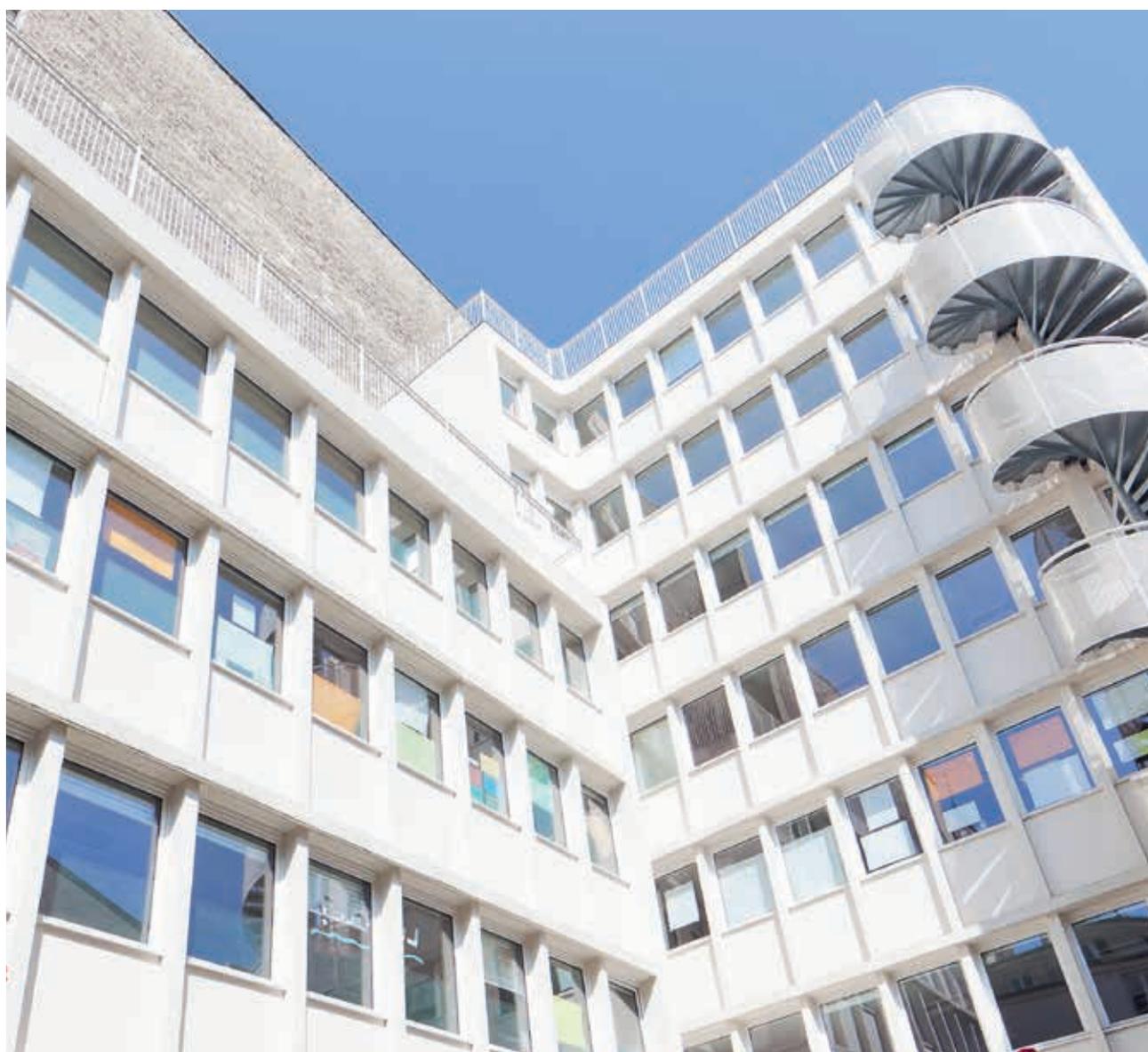
(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(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 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
Capital				
Capital souscrit	409 320 000	-	0	409 320 000
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	149 058 636	-	0	149 058 636
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-48 184 706	-	-11 717 390	-59 902 096
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
	-10 012 894	-	8 366 960	-1 645 934
Report à nouveau	5 747 277	-252 531	0	5 494 746
Résultat de l'exercice	24 130 161	-24 130 161	27 260 856	27 260 856
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-24 382 692	24 382 692	-25 025 598	-25 025 598
Total général	505 675 781	0	-1 115 172	504 560 609

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	25 170 817	23 694 557
Charges facturées	3 460 156	3 722 537
Produit des participations contrôlées	4 423 399	4 170 670
Produits annexes	232 839	61 159
Reprises de provisions pour gros entretien	85 000	58 000
Reprises de provisions pour créances douteuses	975 552	430 878
Total I : Produits immobiliers	34 347 763	32 137 802
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 460 156	-3 722 537
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-631 066	-408 864
Dotations aux provisions pour gros entretien	0	-67 000
Autres charges immobilières	-966 090	-848 622
Dépréciation des créances douteuses	-593 651	-701 226
Total II : Charges immobilières	-5 650 963	-5 748 249
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	28 696 800	26 389 553
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	73 744	187 500
Transferts de charges d'exploitation	1 816 033	2 046 589
Total I : Produits d'exploitation	1 889 776	2 234 089
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-1 996 007	-3 641 105
Charges d'exploitation de la Société	-1 692 143	-408 282
Diverses charges d'exploitation	-12 003	-99 503
Dotations aux provisions d'exploitation	-121 251	0
Total II : Charges d'exploitation	-3 821 405	-4 148 891
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-1 931 628	-1 914 802
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	208 597	208 597
Autres produits financiers	703 675	5 138
Total I : Produits financiers	912 272	213 735
Charges-financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-357 588	-499 325
Autres charges financières	-59 000	-59 000
Total II : Charges financières	-416 588	-558 325
Résultat financier C = (I-II)	495 684	-344 590
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	27 260 856	24 130 161

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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 2023, la SCPI IMMO ÉVOLUTIF a acquis en indivision 1 actif situé à Paris pour un prix d'acquisition de 24 142 781 €.

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 2023 la collecte nette correspondante s'élève à 0,00 € 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 111 537 € HT, constatée dans les comptes de l'exercice 2023.

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 2023.

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 2023

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 participations

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 45 000 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 2023 s'élève à 88 500 €.

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 2023 versé début 2024.

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 134,24 € par part nette souscrite en 2023 afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2022 (résolution 3 de l'AG du 5 juin 2023).

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 immobilisations 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 888,40 € 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 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	393 255 863	24 149 580	6 608	417 398 835
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	8 197 443	2 849 972	1 654 029	9 393 386
Immobilisations en cours ⁽¹⁾	2 813 051	733 877	3 218 258	328 670
Total	404 266 356	27 733 429	4 878 895	427 120 891

(1) montant des transferts d'immobilisations en cours en immobilisations compris dans le montant des augmentations et diminutions.

Actifs immobilisés au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières	2 394			2 394
Dépôt et cautionnements versés	2 394	0	0	2 394
Total	2 394	0	0	2 394

Ventilation des immeubles en cours 2023 (en €)

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2023	Acquisitions	Cessions	Fin de l'exercice 2023
Immobilisations en cours de construction				
Autres	2 813 051	733 877	3 218 258	328 670
Total	2 813 051	733 877	3 218 258	328 670

Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

En euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	90 962 229	96 672 800	90 211 732	115 994 360
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	14 206 443	- 36 408 908	14 206 443	- 36 612 806
Total général	105 168 672	60 263 892	104 418 175	79 381 554

	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 - Lyon	30-32, rue Henri Barbusse - Clichy	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Prix d'acquisition des titres	31 970 235	5 447 940	16 750 496	51 000 000	105 168 672
Compte courant	10 286 730	143 966	-	-	10 430 697
Droits d'enregistrement	-	-	-	-	-
Coûts d'acquisition QP SCPI	42 256 965	5 591 906	16 750 496	51 000 000	115 599 368
Actif net réévalué	13 761 387	3 899 000	9 645 919	32 957 587	60 263 892

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.

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

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

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.

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 Thoréton	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 Sémard - 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
Paris	75016	Centre commercial Passy Plaza - 53, rue de Passy	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 Gallieni	IDF
Livry-Gargand	93190	Bld de l'Europe	IDF
Bordeaux	33000	118-120, rue Sainte Catherine	PR
Biganos	33800	Porte du Delta	PR
Hellemnes	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 - PR : Province

Surface totale en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
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	10 026 307
4 669	2010	28 375 000	881 333	29 256 333	29 143 123
2 483	2016	24 455 981	1 032 701	25 488 682	25 488 682
1 581	2010	8 207 450	210 150	8 417 600	8 417 600
4 952	2017	33 900 000	-	33 900 000	33 900 000
2 596	2020	45 816 800	27 578	45 844 378	45 844 378
5 979	2018	8 181 274	-	8 181 274	8 181 274
6 630	2016	26 500 000	1 225 520	27 725 520	28 944 384
1 084	2006	4 400 000	215 512	4 615 512	4 615 512
2 678	2003	3 308 690	4 445	3 313 134	3 473 683
1 183	2003	1 515 000	27 585	1 542 585	1 542 585
10 838	2016	19 352 129	2 204	19 354 333	19 354 333
3 712	2004	7 941 931	277 242	8 219 173	8 182 638
2 464	2006	8 480 134	282 203	8 762 337	8 781 919
7 186	2016	26 979 860	-	26 979 860	26 979 860
1 763	2003	2 900 000	83 797	2 983 797	2 983 797
1 781	2007	3 916 585	60 000	3 976 585	3 976 585
64 242		271 947 215	6 344 720	278 291 935	279 541 183
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
1 679	2023	24 142 781	-	24 142 781	-
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
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
33 315		91 889 268	157 591	92 046 859	67 904 078
6 543	2006	11 763 750	3 071 527	14 835 277	14 866 564
6 543		11 763 750	3 071 527	14 835 277	14 866 564
18 997	2016	13 757 135	182 875	13 940 010	13 947 721
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		26 983 952	182 875	27 166 827	27 174 538
6 037	2017	14 778 681	1 313	14 779 993	14 779 993
6 037		14 778 681	1 313	14 779 993	14 779 993
140 007		417 362 866	9 758 025	427 120 891	404 266 357

État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	4 894 105	3 795 027	Emprunt	45 000 000	16 000 000
Charges locatives	7 148 979	8 318 135	Intérêts courus sur emprunt	91 598	82 841
Charges contractuelles	119 294	119 294	Dépôts reçus	5 019 855	4 793 349
Locataires et comptes rattachés	12 162 379	12 232 456	Dettes financières	50 111 453	20 876 190
Créances fiscales	902 623	831 652	Locataires créditeurs	3 485 527	1 853 374
Fournisseurs débiteurs	3 792 187	2 973 850	Provisions charges locatives	9 921 416	9 376 071
Syndics	5 999 417	3 330 777	Gérants	0	51 941
Autres débiteurs	1 415 960	2 421 488	Fournisseurs	5 499 178	5 268 941
			Dettes fiscales	1 061 074	837 681
Autres créances	12 110 188	9 557 767	Dettes d'exploitation	19 967 195	17 388 007
Provisions pour locataires douteux	-1 076 919	-1 458 820	Autres dettes d'exploitation	4 617 670	5 975 623
			Associés	6 338 375	6 418 483
Provisions pour dépréciation des créances	-1 076 919	-1 458 820	Dettes diverses	10 956 046	12 394 106
Total général	23 195 648	20 331 404	Total général	81 034 694	50 658 303

État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	115 000	0	85 000	0	30 000
Risques et charges	147 932	121 251	0	73 744	195 439
Créances douteuses	1 458 820	593 651	975 552	0	1 076 919
Total	1 721 751	714 902	1 060 552	73 744	1 302 358

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023 (en €)

Montant provision 01/01/2023	Passage en capitaux propres lors de la cession	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/23	Vente d'immeuble	Reprise	Montant provision 2023
115 000	0	0	0		85 000	30 000
	0		0			

	Montant provision 01/01/2023	Montant provision 31/12/2023
Dépenses prévisionnelles sur N	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1	70 000	0
Dépenses prévisionnelles sur N+2	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+3	45 000	0
Dépenses prévisionnelles sur N+4	0	30 000
Total	115 000	30 000

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	608 924	358 006
Travaux - Remise en état	631 066	408 864
Charges non récupérables	357 167	490 615
Dotations pour créances douteuses	593 651	701 226
Total des charges immobilières non récupérables	2 190 807	1 958 712
Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	1 952 451	1 933 798
Charges immobilières refacturables	1 418 751	1 590 097
Autres charges refacturables	88 955	198 643
Total des charges immobilières récupérables	3 460 156	3 722 537
Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	31 449	31 253
Honoraires Notaires	136 354	0
Honoraires Dépositaire	14 172	12 174
Autres frais	-161 018	190 453
Contribution économique territoriale	103 045	174 403
Droits d'enregistrements	1 568 142	0
Total des honoraires & autres frais	1 692 143	408 282
Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	3	87 503
Total diverses charges d'exploitation	12 003	99 503
Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commissions de gestion	1 884 470	1 594 516
Commissions sur arbitrages	0	5 875
Commissions de souscription	111 537	2 040 714
Total des commissions de la Société de gestion	1 996 007	3 641 105

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

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	45 000 000	-	-	45 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	45 000 000	-	-	45 000 000
Total	45 000 000	-	-	45 000 000

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2023	Exercice 2022
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	45 000 000	16 000 000
Total	45 000 000	16 000 000

Financement 2023 (en €)

Au 31/12/2023, cet emprunt a été utilisé comme suit :	
Montant de la dette totale	50 000 000 €
Montant tiré au 31/12/2023	45 000 000 €
Intérêts sur tirage	258 386 €
Commissions de non-utilisation	99 202 €
Étalement du CAP	59 000 €
Intérêts swap	-
Facilité de caisse	-
Taux moyen annualisé global	0,83 %
Ratio LTV	Respecté
Ratio ICR	Respecté

Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée	5 000 000	34 000 000
CAP	2 572 787	4 001 096
Garanties données		
Promesse d'affectation hypothécaire	63 620 000	-
Aval, caution		
Cautions reçues des locataires	2 771 456	3 050 546



03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	689,52	83,43 %	681,90	79,89 %	688,08	69,99 %	596,24	78,70 %	621,24	78,03 %
Produits financiers avant P. L.	57,85	7,00 %	46,22	5,41 %	49,99	5,08 %	110,04	14,52 %	130,48	16,39 %
Produits divers	79,15	9,58 %	125,53	14,71 %	245,17	24,94 %	51,37	6,78 %	44,41	5,58 %
Total	826,52	100,00 %	853,64	100,00 %	983,24	100,00 %	757,65	100,00 %	796,13	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	123,81	14,98 %	67,09	7,86 %	294,38	29,94 %	91,39	12,06 %	48,81	6,13 %
Autres frais de gestion	50,98	6,18 %	161,36	18,91 %	36,87	3,76 %	26,76	3,54 %	51,86	6,52 %
Entretien du Patrimoine	16,79	2,03 %	7,46	0,87 %	29,60	3,01 %	10,26	1,35 %	15,43	1,93 %
Charges locatives non récupérables	50,63	6,13 %	35,18	4,12 %	18,61	1,89 %	21,30	2,81 %	23,63	2,97 %
Sous-total charges externes	242,21	29,31 %	271,09	31,76 %	379,46	38,60 %	149,71	19,76 %	139,73	17,55 %
Provisions nettes										
Pour travaux	-2,00	-0,24 %	0,71	0,08 %	-0,97	-0,09 %	0,23	0,02 %	-2,08	-0,26 %
Autres	2,92	0,35 %	24,35	2,85 %	-5,90	-0,60 %	2,08	0,27 %	-8,18	-1,03 %
Sous-total charges internes	0,92	0,12 %	25,06	2,94 %	-6,88	-0,70 %	2,31	0,30 %	-10,26	-1,29 %
Total des charges	243,13	29,43 %	296,15	34,70 %	372,59	37,90 %	152,02	20,06 %	129,47	16,26 %
Résultat courant	583,39	70,60 %	557,49	65,32 %	610,67	62,12 %	605,63	79,94 %	666,65	83,74 %
Variation du report à nouveau	-16,61	-1,99 %	-3,75	-0,42 %	34,67	3,55 %	-6,37	-0,84 %	54,65	6,86 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	600,00	72,60 %	561,24	65,75 %	576,00	58,59 %	612,00	80,78 %	612,00	76,88 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	600,00	72,59 %	561,24	65,75 %	576,00	58,58 %	612,00	80,78 %	607,80	76,35 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 33 014 parts pour l'exercice 2019, 33 572 parts pour l'exercice 2020, 34 889 parts pour 2021, 39 843 parts pour 2022 et 40 892 parts pour 2023.

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.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

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. 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 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €.

L'effectif total en 2023 était de 314 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 2023, à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (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 : 4 836 875 € ;
- autres personnels identifiés : 850 692 €.

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 méthode brute	=	130 %
Levier selon méthode engagement	=	125 %

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 : SCPI IMMO ÉVOLUTIF

Identifiant d'entité juridique : 969500R6N00T19CQ3R44

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___ %

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social** : ___%

Non

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 30,7 % d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

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 des 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 2023. En effet, la mise en place des plans d'action et l'évolution des valeurs d'expertises ont fait augmenter la note moyenne initiale de 3,8 points ;

- **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.

La note moyenne de la poche « Best in class » a augmenté durant l'année 2023. En effet, l'actualisation des valeurs d'expertises a fait augmenter la note moyenne initiale de 0,58 point.

- 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 Taxonomie 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	Valeur 2023	Unité
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique *	100	%	100	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique *	100	%	100	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	0	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1**	100	%	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini **	100	%	100	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	92,3	%	95,2	%
	Notation ESG du portefeuille	40,7/100	Note/100	44,5/100	Note/100

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

** Périmètre couvert : acquisition de l'année 2022.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

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 2023, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **30,7 % de la totalité des investissements** décomposés comme suit :

- actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : **30,7 % de la totalité des investissements.** Les bâtiments disposant de bornes de recharges pour véhicules électriques contribuent à la réduction globale des émissions de gaz à effet de serre. Au cours de la période, certains actifs disposant de parking ont fait l'objet d'une étude afin d'installer des bornes ou d'augmenter le nombre de places équipées.

Parmi les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxonomie sont ciblés les objectifs suivants :

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

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 préjudice important » défini dans le Règlement SFDR est pris en compte dans le processus des due diligences 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).

Concernant les minimums sociaux, les entreprises ayant réalisé les travaux d'amélioration énergétique sont toutes européennes et respectent donc les réglementations européennes (cf. question suivante).

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

Ces indicateurs 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 2023, 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 ?

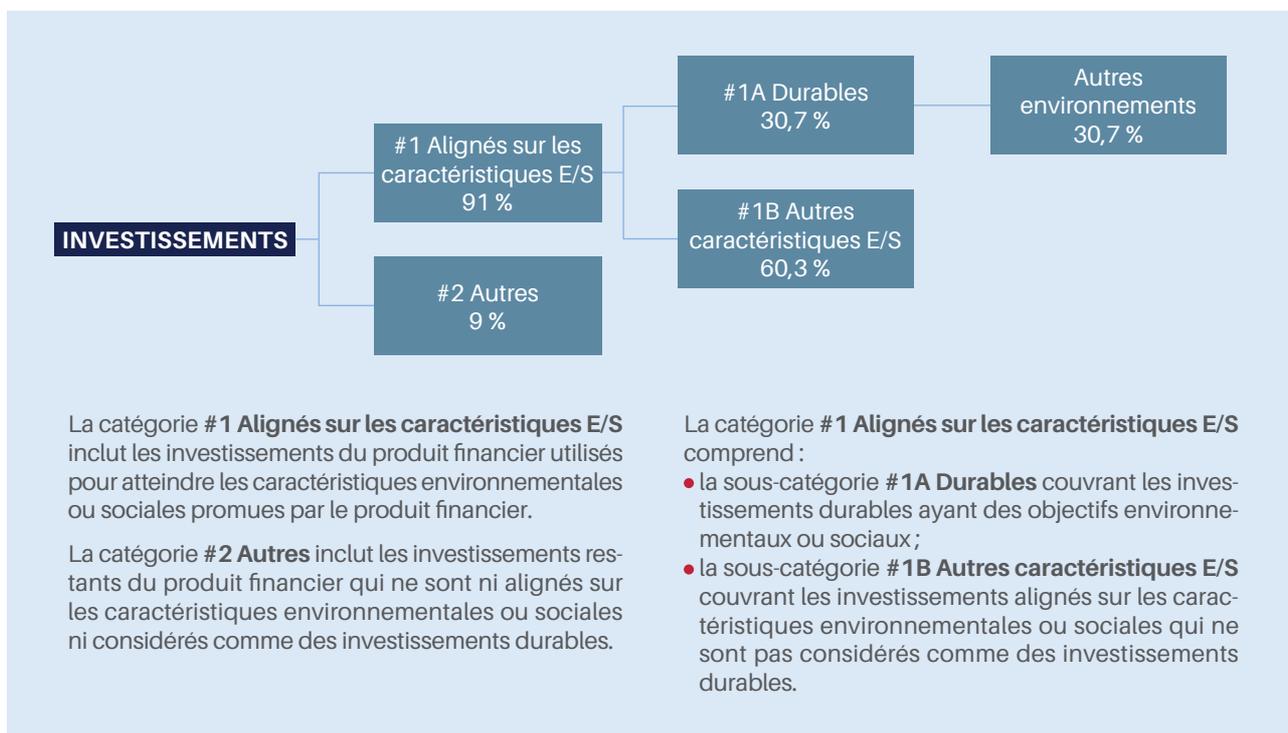
La SCPI a réalisé 1 investissement au cours de l'année 2023.

Investissement	Secteur	% d'actifs	Pays
Paris 16 ^e - Passy	Commerce	4,18 %	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 **91 %**, 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 : **30,7 %** ;
 - actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : **30,7 %**.

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 : **60,3 %**.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

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

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

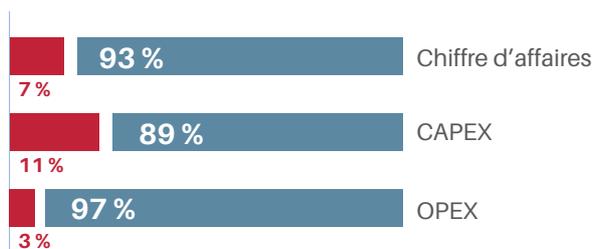
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ⁽¹⁾ ?

- Oui
 - Dans le gaz fossile
 - Dans l'énergie nucléaire
- Non

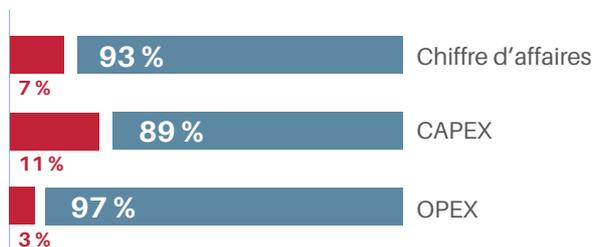
(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE. L'ensemble des critères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

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

Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses*



Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*



— Alignés sur la taxonomie : gaz fossile
— Non alignés sur la taxonomie

Ce graphique représente 100 % des investissements totaux.

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

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

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Pour le reporting 2023, seuls les actifs alignés sur l'objectif Atténuation sont pris en compte.

Pour la SCPI IMMO ÉVOLUTIF, aucun actif n'est aligné sur l'objectif Atténuation au 31 décembre 2023.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignée sur la taxonomie de l'UE ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'est pas alignée à la taxonomie européenne est de 30,7 %.

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 systèmes de suivi des consommations énergétiques ;
- réalisation d'une cartographie ESG des actifs du fonds ;
- à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, environnementaux, énergétiques et d'audits ESG ;
- définition le cas échéant de plan d'action énergétique 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 différait-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.

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

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 2023.

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 2023	Incidences année 2022	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 %	0 %	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	84,7 %*	80,7 %	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

* Taux de couverture réel : 70,6 % 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

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

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

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

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

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 2023	Incidences année 2022	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	85,0 %	83,5 %	-	-

INFORMATIONS REQUISES PAR LA LOI N° 2019-1147 DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

Stratégie d'alignement 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 et la stratégie nationale bas carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement

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 96,5 % en valeur au 31 décembre 2023.

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 des 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 des 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				Intensité	Horizon temporel	Fréquence de revue	Facteurs de risques	Secteur économique	Zone géographique	
		Actuel	Émergeant	Exogène	Endogène							Occurrence
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	Toutes
	Santé	×			×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
Risques de contentieux	Climat	×				continu	fort	30 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	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

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

Il existe une pondération des risques correspondant aux exigences du référentiel du label ISR et 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

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 %
	Santé	8 %
Gouvernance	Engagement locataires	2 %
	Satisfaction locataires	6 %
	Évaluation Property Managers	4 %
	Engagement Property Managers	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

Le cadre de gestion des risques est revu annuellement.

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 qui sont communiqués 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 des sols le cas échéant. Jusqu'à présent, aucun impact n'a été identifié sur la valeur des actifs.

Les budgets ESG au titre des 2 prochaines années s'élèvent à 417 000 €, comprenant le coût des plans d'action ESG ainsi que les honoraires du consultant assurant le suivi de la labélisation ISR du fonds.

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

Au 31 décembre 2023, ce critère n'avait pas été 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 biodiversité lors de projets de constructions, chantiers 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.

Pour les actifs existants, notre grille ESG contient une rubrique biodiversité qui permet d'évaluer la quantité, qualité, les modes de gestion de la biodiversité et d'améliorer ces critères tant sur les parties communes que sur les parties privatives. En ce qui concerne la chaîne de valeur, notre action en faveur de la biodiversité s'étend, à l'aide de la grille ESG, aux locataires et aux sociétés en charge du jardinage dans le cas où elles relèvent d'AEW.

04 - 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 contrôle 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 délégataires.

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.



05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

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 2023.

Durant l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises : les 9 mars et 17 novembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI et le marché des parts.

Le 8 mars 2024, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2023 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire.

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

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Néanmoins, les premiers mois 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

Un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

Collecte de capitaux

En 2023, la collecte brute d'IMMO ÉVOLUTIF s'élève à 1,2 M€. Elle a été entièrement compensée par des retraits de parts.

En fin d'année, les capitaux collectés s'élèvent donc à 558,4 M€, inchangés par rapport au début de l'exercice.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2023 à 111 537 €.

Fait notable, dans un marché des SCPI très anxieux qui atteint en fin d'année un pic de 2,4 % de la capitalisation en attente de retrait, IMMO ÉVOLUTIF ne compte que 447 parts, soit 0,2 % de sa capitalisation.

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

Même si la réglementation ne contraint donc pas à un changement de prix, un ajustement du prix de souscription à 14 300 € (-6,5 %) sera opéré au début du 2^e trimestre 2024, afin d'offrir un prix juste et cohérent avec l'évolution du marché immobilier.

Rappelons que depuis fin 2013, à la suite de la revalorisation de son patrimoine expertisé annuellement, le prix d'acquisition avait progressé de 13 %, tout en restant décoté par rapport à sa valeur de reconstitution.

Arbitrages et investissements

Aucun arbitrage n'a été effectué durant l'année compte tenu de la morosité du marché. Nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

IMMO ÉVOLUTIF a néanmoins renforcé la diversification et la qualité de son patrimoine en acquérant une participation de 20 % dans le centre commercial « Passy Plaza », au cœur du 16^e arrondissement parisien, pour un montant de 24 M€ sur un investissement total de 119 M€.

Cet actif, avec une surface totale de 13 000 m² répartis sur 4 étages, comprenant 2 niveaux de commerces et 2 niveaux de parking, est idéalement situé dans un quartier dynamique de Paris.

Il a été entièrement rénové en 2018 et s'inscrit dans l'approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) de notre SCPI, qui bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier.

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 46 M€, en étant engagée sur trois emprunts bancaires souscrits pour un montant total de 79,25 M€, ce qui se traduit par un ratio d'endettement mesuré de 13,8 %. 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 144 M€ pour l'exercice 2023.

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

Valeurs du patrimoine

À l'occasion du Conseil de Surveillance du 8 mars 2024, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2023 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 2023, est en nette contraction, à nombre de parts inchangé, s'établissant par part à 12 128,31 € (-14 % par rapport au 31 décembre 2022).

L'expertise fait ressortir une valeur de 521 M€, en diminution de 14 % 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. Notre SCPI, qui possède 43 actifs, n'a pas échappé à l'accélération de la tendance baissière du marché plus particulièrement marquée sur les actifs de bureaux sur le dernier semestre.

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 plus de 5 000 m² qui ont été négociés à la relocation. Le différentiel entre libérations et locations est cependant négatif de 5 547 m², pénalisé par le congé de deux enseignes commerciales nationales qui cherchent notamment à optimiser leur parc.

Toutefois, en moyenne annuelle, nous constatons une amélioration du taux d'occupation financier, qui s'est établi à 95,1 % (versus 94,8 % en 2022).

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 et de le faire revenir vers un niveau proche de 97 %.

Au cours de l'exercice 2023, 631 k€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 409 k€ en 2022. Après dotation au titre de l'exercice 2023, la provision pour gros entretien s'établit à 30 000 € au terme de ce dernier, contre 115 000 € au 31 décembre 2022.

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 27,26 M€, en nette hausse de 13 % (+3,1 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Globalement, les produits de l'année ont été stimulés par les loyers qui ont augmenté de 1,5 M€, notamment du fait de l'investissement de l'année.

Par ailleurs, les taux d'intérêt élevés ont au moins eu un impact très positif sur les produits financiers de notre SCPI, aboutissant à un résultat financier de 496 k€, contre -345 k€ en 2022, soit un différentiel de +0,8 M€.

La distribution a été arrêtée à 612,00 € par part, inchangée par rapport à 2022, et toujours à son plus haut niveau depuis 2015.

Comparée à un résultat de 666,65 € par part, à un plus haut depuis 2014, cela signifie que le report à nouveau a été renforcé.

Il s'établira ainsi, à l'issue de la distribution, à 188,84 € par part et représentera près d'un trimestre de distribution.

Le taux de distribution 2023 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix de souscription au 1^{er} janvier) s'élève à 4 %.

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 1 844 470 € HT, soit 6 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets conformément aux statuts.

Assemblée Générale Extraordinaire

Introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait

La Société de gestion nous propose d'introduire un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait qui permettrait de compenser les demandes de retrait avec des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions.

L'introduction d'un tel mécanisme a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, mis en œuvre afin d'empêcher que ne soient activés d'autres mécanismes de gestion de la liquidité.

Lors de sa réunion, le Conseil de surveillance a estimé que ce projet est dans l'intérêt des porteurs de parts en offrant une flexibilité supplémentaire à AEW pour répondre aux demandes de retraits adressées par ces derniers et permettre le renforcement du bon fonctionnement et de la résilience de la SCPI.

Le Conseil a par ailleurs noté que le mécanisme a récemment été validé par l'Autorité des marchés financiers.

Dans ce contexte, la Société de gestion nous propose de modifier en conséquence les articles 7, 9.1 et 9.2 de nos statuts.

Modification de la répartition du droit de vote en cas de démembrement de la propriété des parts sociales entre l'usufruitier et le nu-proprétaire

L'article 11 des statuts de notre SCPI prévoit qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, et sauf convention contraire qui lui est signifiée, le droit de vote attaché à une part appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Ordinaires, au nu-proprétaire dans les Assemblées Extraordinaires.

Il nous est proposé de modifier cette répartition et d'attribuer le droit de vote à l'usufruitier dans toutes les assemblées, sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-proprétaire signifiée à la SCPI.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, l'usufruitier et le nu-proprétaire ont le droit de participer aux assemblées.

Insertion dans les statuts de dispositions relatives à la répartition des distributions en cas de démembrement de la propriété des parts sociales et à l'affectation des pertes

En l'absence de dispositions relatives à la répartition du résultat en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, il nous est proposé d'insérer dans l'article 40 des statuts des dispositions prévoyant qu'en pareil cas, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la société ou de résultats exceptionnels provenant de la vente desdits immeubles (plus-value).

Par ailleurs, il nous est proposé de prévoir qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau et non pas supportées par les associés comme cela figure actuellement dans les statuts.

Suppression de l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants

Enfin, conformément à la réglementation, il nous est proposé de supprimer l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants prévue à l'article 28 des statuts.

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 ordinaires et extraordinaires 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

Arnaud NICOLLON des ABBAYES
Président du Conseil de surveillance



06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 les notes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » et « Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation » 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. 821-55 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 S.A.
Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 111 537 €. 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 la gestion des biens sociaux et 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 2023, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 1 884 470,39 € ;

- une **commission de cession d'actifs immobiliers**, fixée à 2,5 % hors taxes du prix de vente 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 2023, aucune commission de cession d'actifs immobiliers n'a été comptabilisée ;

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

Au titre de l'exercice 2023, 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 S.A.

Pascal LAGAND

Associé

07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 JUIN 2024

ORDRE DU JOUR

À titre Ordinaire

- 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 2023.
- 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 cessions 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 2023.
- 11> Quitus à la Société de gestion.
- 12> Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 13> Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

À titre Extraordinaire

- 14> Introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information.
- 15> Modification de la répartition du droit de vote en cas de démembrement de la propriété des parts sociales entre l'usufruitier et le nu-propriétaire et modification corrélatrice de l'article 11 des statuts.
- 16> Insertion dans les statuts de dispositions relatives à la répartition des distributions en cas de démembrement de la propriété des parts sociales et à l'affectation des pertes et modification corrélatrice de l'article 40 des statuts.
- 17> Suppression de l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants et modification corrélatrice de l'article 28 des statuts.

LES RÉOLUTIONS

À titre Ordinaire

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 2023.

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 27 260 855,77 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 32 755 601,58 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 5 494 745,81 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 25 025 598,00 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 7 730 003,58 €.

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 2024 et le 31 décembre 2024, d'un montant de 188,84 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2023.

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 1 645 934,46 € sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2023 sur le compte des plus ou moins-value de cession.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, **prend acte** de la distribution de sommes d'un montant total de 0 €, soit 0 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte

de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles », conformément à la 5^e résolution de la précédente Assemblée Générale.

Sous réserve de l'adoption de la résolution précédente, **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 2025 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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 504 560 609 €, soit 12 326,80 € 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 496 435 920 €, soit 12 128,31 € 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 585 799 085 €, soit 14 311,52 € 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 2023 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 2023.

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 2026, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidat	Nombre de voix	Élu	Non élu
CNP ASSURANCES, représentée par Mme Thi Thu Huyen STADTHAUS (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.



À titre Extraordinaire

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

Autorise l'introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait au sein de la Société,

Prend acte que ledit mécanisme

(i) pourra être mis en œuvre par la Société de gestion dès l'entrée en vigueur effective des modifications apportées aux statuts et à la note d'information de la Société ; et

(ii) s'appliquera le cas échéant, à compter de cette date aux montants collectés par la Société dans les douze (12) mois précédant la date de la présente Assemblée,

Décide, en conséquence de ce qui précède, de procéder aux modifications suivantes des statuts de la Société :

- l'article 7 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

(...)

Le capital social peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve pour les associés nouveaux du respect des dispositions de l'article 13 des présents statuts.

*Il peut également diminuer par suite des retraits, **notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement.***
(...)

Les autres dispositions de l'article 7 des statuts demeurent inchangées.

- l'article 9.1 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 9 - RETRAIT - FONDS DE REMBOURSEMENT

1) Modalités de retrait

*Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la Société de gestion **par télécopie, lettre recommandée avec avis de réception ou courrier électronique dans les conditions prévues par la note d'information.***

Elles sont inscrites, dès réception, dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.

Les parts remboursées seront annulées. (...) »

Les autres dispositions de l'article 9.1 des statuts demeurent inchangées.

- l'article 9.2 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 9 - RETRAIT - FONDS DE REMBOURSEMENT

(...)

2) Valeur de retrait

La Société de gestion détermine un prix de retrait.

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions S'il existe des demandes de souscription ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription HT.

Si le retrait n'est pas compensé par les souscriptions Si les souscriptions ou le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours sont insuffisants pour permettre le retrait des associés et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. (...) »

Les autres dispositions de l'article 9.2 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la Note d'information de la SCPI.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

Décide de modifier la répartition du droit de vote, en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, entre l'usufruitier et le nu-propriétaire et d'attribuer le droit de vote à l'usufruitier dans toutes les Assemblées, sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propriétaire signifiée à la Société,

Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, l'usufruitier et le nu-propriétaire ont le droit de participer aux Assemblées.

L'Assemblée Générale décide, en conséquence, de modifier le dernier paragraphe de l'article 11 des statuts comme suit :

« ARTICLE 11 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

(...)

Sauf convention contraire signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Ordinaires, au nu-proprétaire dans les Assemblées Extraordinaires.

Sauf convention contraire entre le nu-proprétaire et l'usufruitier signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans toutes les Assemblées quelle qu'en soit la nature.

Le nu-proprétaire et l'usufruitier seront tous deux convoqués aux Assemblées Générales, quelle qu'en soit la nature. »

Seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

Décide :

- qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la société ou de résultats exceptionnels provenant de la vente desdits immeubles (plus-values) ;
- qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau.

L'Assemblée Générale décide, en conséquence, de modifier l'article 40 des statuts comme suit :

« ARTICLE 40 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance des parts.

L'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un ou plusieurs

acomptes à valoir sur les dividendes et pour fixer le montant et la date de répartition.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels (plus-values) provenant de la vente desdits immeubles.

Les pertes éventuelles sont portées en report à nouveau supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans les conditions de l'article 15 des statuts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance de leurs parts sociales.»

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de supprimer l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants prévue à l'article 28 des statuts conformément à la réglementation.

En conséquence, l'Assemblée Générale :

- décide de supprimer le dernier paragraphe de l'article 28 des statuts comme suit :

« ARTICLE 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

(...)

Un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement, de refus ou de démission de ceux-ci. »

- prend acte de l'expiration par anticipation du mandat de SALUSTRO REYDEL (652 044 371 RCS NANTERRE), Commissaire aux comptes suppléant, à compter de ce jour.

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 2 328 510 €
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:

