



IMMO ÉVOLUTIF

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX



REPUBLIQUE FRANÇAISE

RAPPORT ANNUEL

2024

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

❑ SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 2 328 510 €

■ 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

Directrice générale

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 Sylviane DUTRUS
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

Commissaire aux comptes

Titulaire :

KPMG SA,
représentée par Monsieur Pascal LAGAND

Expert externe en évaluation immobilière

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

1

RAPPORT DE GESTION

4

- Editorial 4
- Les données essentielles
au 31 décembre 2024 8
- Le patrimoine immobilier 10
- Les résultats et la distribution 20
- Le marché des parts 21

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

23

- Les comptes 23
- L'annexe aux comptes annuels 26

3

LES AUTRES INFORMATIONS

35

- L'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 ») 38
- Déclaration des principales incidences
négatives sur la durabilité « Sustainable
Finance Disclosure Regulation (SFDR) » 42
- Informations issues des dispositions
de l'article 29 de la loi relative à l'énergie
et au climat (« LEC ») 45

4

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

49

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

50

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

52

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

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 JUIN 2025

55

- Ordre du jour 55
- Les résolutions 55

1 – RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur
d'AEW Patrimoine

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 2024.

□ Le resserrement monétaire massif mené par la BCE et la FED a provoqué une période de turbulence majeure sur les marchés de taux à partir de la mi-2022. Dans ce contexte, le marché immobilier et par voie de conséquence celui des SCPI ont connu des corrections de valeurs significatives, induites à la fois par la remontée des taux et par des volumes d'investissements en forte baisse du fait de l'attentisme des investisseurs.

L'année 2024 a enregistré un volume d'investissement en immobilier d'entreprise (y compris le résidentiel institutionnel) de 18,5 Mds€, marquant une baisse de 30 % par rapport à 2023. Le quatrième trimestre a toutefois affiché un rebond avec 5,29 Mds€ investis, soit une hausse de 33 % par rapport au 3^e trimestre (3,97 Mds€). Ce chiffre reste néanmoins inférieur de 24 % au 4^e trimestre 2023.

Si les secteurs des bureaux (-49 %), des commerces (-52 %) et du résidentiel (-15 %) ont connu une baisse significative des investissements, la logistique a tiré son épingle du jeu avec une croissance notable de +36 % sur l'année.

Suite à la correction importante observée depuis 2022, les taux de rendement prime sont stabilisés fin 2024 pour la plupart des classes d'actifs : 5,75 % pour les locaux d'activités et retail parks, 5,50 % pour les centres commerciaux et établissements médicalisés, 5,25 % pour les hôtels et 5 % pour la logistique et résidences seniors.

En revanche, des compressions de taux sont observables pour les bureaux en régions, -25 points de base (pdb) à 5,50 %, et -5 pdb pour les bureaux parisiens à 4,25 %. Ils ont par ailleurs continué d'augmenter en périphérie parisienne, comme à La Défense à 6,50 % (+15 pdb).

En matière locative, le climat économique morose et les changements d'organisation du travail ont conduit les entreprises à adapter leur stratégie immobilière. Face à l'élargissement du télétravail et au manque de visibilité sur leurs activités, elles ont en effet eu tendance à réduire les surfaces de bureaux consommées et à davantage réfléchir à leurs implantations géographiques en termes économiques. Ainsi, la demande placée en bureaux en Île-de-France a atteint 460 000 m² au quatrième trimestre 2024, marquant une baisse de 16 % par rapport à fin 2023. Annuellement, la demande placée reste en dessous de deux millions de m², et les mesures d'accompagnement ont atteint un plus haut avec une moyenne de 26 % en Île-de-France.

L'offre immédiate a continué de croître, atteignant 5,64 millions de m², ce qui porte le taux de vacance en Île-de-France à 9,27 % fin 2024, soit une hausse de 141 pdb par rapport à fin 2023, avec toutefois des disparités géographiques (de 4,27 % à Paris Centre Ouest à 14,2 % à La Défense). Le taux de vacance en régions est en moyenne plus modéré qu'en Île-de-France, s'établissant à environ 5,4 % sur les six principaux marchés.

Les loyers prime à Paris intra-muros ont augmenté de 12 % sur l'année 2024, atteignant 1 200 €/m²/an, en grande partie grâce à la hausse des loyers prime du Quartier Central des Affaires (QCA). En régions, les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables, avec des niveaux variant entre 230 €/m²/an et 350 €/m²/an selon les villes.

Un total de 2,6 Mds€ a été investi dans le commerce en 2024, dont 464 M€ au quatrième trimestre. Les taux de rendement prime sont restés stables pour les centres commerciaux (entre 5,50 % et 6 %), les retail parks (entre 5,75 % et 6,25 %) et les commerces de centre-ville en région. En revanche, à Paris, les rendements des commerces de pieds d'immeubles ont légèrement diminué (4,25 %).

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent stables sur un an sur les principaux marchés français après avoir été corrigés pendant la crise sanitaire : 2 509 €/m²/an à Lyon, 1 315 €/m²/an à Marseille, 2 252 €/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. L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a baissé à 3,8 % en 2024 (contre 6,1 % en 2023) et devrait se stabiliser autour de 1,8 % à long terme.

En résumé, le marché de l'immobilier d'entreprise en 2024 présente donc un tableau contrasté. La stabilisation des taux de rendement prime et la dynamique variable de la demande placée selon les localisations soulignent pour les investisseurs l'importance d'une analyse approfondie du marché.

L'ajustement à la baisse des prix de l'immobilier semble s'éloigner pour la plupart des typologies d'actifs, avec des prémices de reprises pour la logistique, le commerce ou les secteurs alternatifs tels que la santé. Ainsi, c'est probablement durant le 1^{er} semestre 2025 que nous pourrions confirmer une reprise plus généralisée, notamment pour les classes d'actifs qui ont été les plus touchées, telles que les bureaux.

□ Les SCPI ont enregistré une reprise de la collecte au 4^e trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %.

La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022. Cette nette contraction témoigne des difficultés liées à l'ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, qui impacte la confiance des épargnants, et donc diminue la collecte et augmente parallèlement les demandes de rachats.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire des SCPI a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€ soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Le taux de distribution moyen des SCPI a augmenté à 4,72 % en 2024, stimulé par une baisse de 4,9 % du prix de part moyen en 2023. Les SCPI diversifiées ont affiché les meilleurs taux de distribution, tandis que les SCPI bureaux ont subi les plus fortes baisses de prix.

En ce qui concerne les OPCI grand public, la décollecte nette a ralenti en 2024, s'établissant à -2 Mds€, contre -3 Mds€ en 2023. Cependant, la performance des OPCI reste négative à -2,9 %, et leur actif net a diminué de 18 % sur l'année à 12,6 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

□ En ce qui concerne IMMO ÉVOLUTIF, si la tendance du marché a eu un impact sur la collecte et l'expertise immobilière de votre patrimoine, en revanche elle n'a pas affecté les revenus mis en distribution.

Aucune souscription de parts n'a été effectuée durant l'exercice. Au 31 décembre 2024, le nombre de parts en attente de retrait, à 2,5 % de la capitalisation, est en ligne avec les données nationales.

En l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé. Toutefois, des contacts d'opportunité ont été maintenus et ont permis d'opérer l'arbitrage d'un actif mature, dégagant une plus-value comptable nette de 1,7 M€, soit +20 % par rapport au prix de revient comptable.

IMMO ÉVOLUTIF présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 37,3 M€ financé par un emprunt bancaire de 36 M€. Le ratio dettes et autres engagements reste modéré (12,73 % pour un maximum autorisé de 25 %).

D'une superficie de l'ordre de 154 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble 225 baux localisés sur 43 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.

L'obligation d'une expertise semestrielle du patrimoine, pour laquelle AEW a été précurseur dès 2023 pour renforcer la transparence du modèle SCPI, est active depuis juillet 2024. Votre patrimoine est estimé à 495,14 M€ en fin d'année, en diminution cohérente avec le marché de -3,3 %.

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

La politique ESG d'IMMO ÉVOLUTIF repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif). Dans ce cadre, la mise en place et l'exécution de plans d'action d'expertise ont fait passer le score ESG de 41 fin 2022 à 53/100, le score cible restant fixé à 55/100.

Le prix de souscription, ajusté à 14 300 € début avril 2024, présente une surcote de 4,1 % avec la dernière valeur de reconstitution calculée, et demeure dans la fourchette réglementaire.

L'activité locative est restée très active, avec 11 727 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2024 : 478 m² de nouveaux baux ont été concrétisés, 9 620 m² de renouvellements ont été sécurisés, et 1 629 m² ont été négociés à la vente. Deux congés d'envergure reçus durant l'année représentent près de 30 % des surfaces vacantes et un enjeu locatif majeur pour 2025.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2024, la distribution annuelle 2024 a été fixée à 639 € par part, en augmentation de 4,41 % par rapport à 2023 et 2022, et à son plus haut niveau depuis 2014.

Le taux de distribution se fixe à 4,18 %. Par ailleurs, en fin d'année, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) toujours solides, équivalentes à un trimestre de distribution courante.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'IMMO ÉVOLUTIF s'établissent à 3,69 % sur dix ans et 4,94 % sur quinze ans.

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 des statuts visant à les mettre en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

Vous aurez ainsi à vous prononcer sur la modification :

- de l'article 2 relatif à l'objet social en autorisant :
 - à **titre accessoire** l'acquisition des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
 - ainsi que, toujours à titre accessoire, l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;
 - la détention d'actions/parts de sociétés autres que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), c'est-à-dire des sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI ;

- de l'article 26 relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle explicite que les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Il vous est également proposé, dans le cadre de cette même Assemblée Générale Extraordinaire et dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, de vous prononcer :

- sur la modification des articles 32, 34 et 35 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoctions d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI ;
- sur la modification de l'article 22 relatif au Conseil de surveillance, en actant que ce dernier comprendra au minimum 3 membres et non plus 7. Le nombre maximum reste inchangé à 12, de même que la durée du mandat qui reste fixée à 3 ans.

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 2024

Chiffres clés

- Année de création : **2003**
- Terme statutaire : **2102**
- Nombre d'associés : **42**
- Nombre de parts : **40 932**
- Capital social : **409 320 000 €**
- Capitaux propres : **505 813 117 €**
- Capitaux collectés : **558 378 636 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **12,73 %**
- Prix de souscription de la part : **14 300,00 €**
- Capitalisation au prix de souscription : **585 327 600 €**
- Valeur de retrait de la part : **13 013,00 €**
- Parts en attente de retrait : **2,48 %**

Patrimoine

- Nombre d'immeubles : **42**
- Nombre de baux : **225**
- Surface : **153 556 m²**
- Taux d'occupation financier moyen annuel : **91,38 %**
- Taux d'occupation financier 4^e trimestre 2024 : **91,04 %**
- Taux d'occupation physique moyen annuel : **88,82 %**
- Taux d'occupation physique au 31/12/24 : **88,31 %**

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2024 : **35 489 517 €**
 - dont loyers : **26 629 547 €**
 - dont produits des participations contrôlées : **4 306 350 €**
- Revenu distribué : **26 155 548 €,** soit 639,00 € par part (pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2024)
- Résultat de l'exercice : **25 799 538 €,** soit 630,30 € par part (calculé sur le nombre de parts en jouissance)

Indicateurs de performance

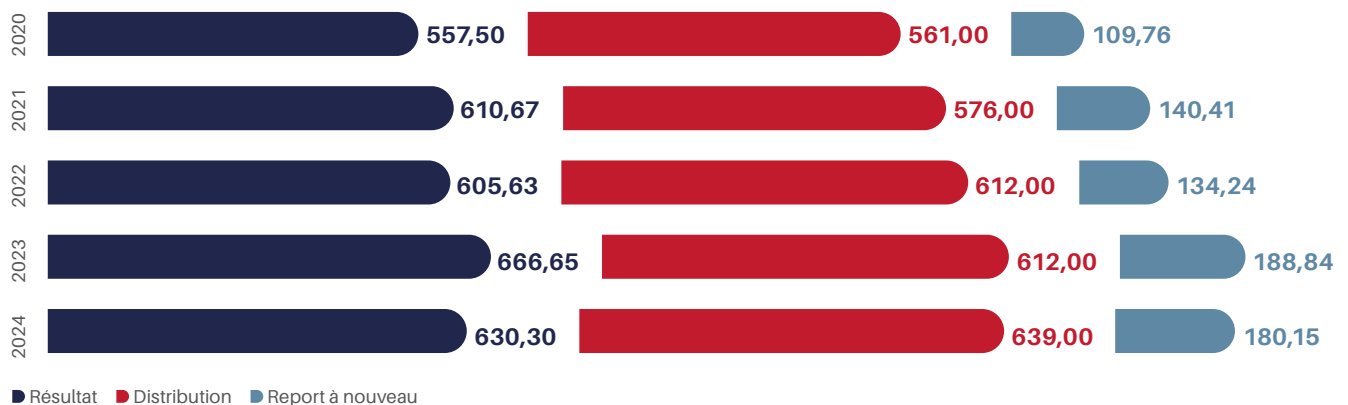
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2019-2024) : **1,42 %**
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2014-2024) : **3,69 %**
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2009-2024) : **4,94 %**
- Taux de rentabilité interne 20 ans (2004-2024) : **6,04 %**
- Taux de distribution 2024 : **4,18 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Bureaux : **4,40 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **4,72 %**
- Variation du prix de souscription : **-6,54 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Bureaux : **-7,1 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **-4,5 %**



▢ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	505 813 117	12 357,40	0,25 %
Valeur vénale/expertise	495 137 108	12 096,58	-5,08 %
Valeur de réalisation	476 610 710	11 643,96	-3,99 %
Valeur de reconstitution	562 018 396	13 730,54	-4,06 %

▢ Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

□ La politique d'investissement

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

Ce patrimoine immobilier est constitué, à titre principal, des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens, ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par IMMO ÉVOLUTIF. Il faut par ailleurs noter qu'IMMO ÉVOLUTIF a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.

Étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

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

- Par typologie :
 - investissements principalement en immeubles de bureaux : entre 30 et 80 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
 - investissements à titre de diversification en immeubles de commerce : 40 % maximum de la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
 - investissements à titre de diversification en immeubles « autres » : 30 % maximum de la valeur vénale du patrimoine immobilier.
- 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 124,11 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 5 juin 2024).

□ L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

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 relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle 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.

AEW publie chaque année un rapport détaillé sur la performance ESG, incluant les indicateurs clés et les progrès réalisés.

La politique ESG d'IMMO ÉVOLUTIF repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif).

AEW privilégie en effet une progression constante et mesurable dans la performance ESG, considérant que l'amélioration continue est essentielle pour atteindre des objectifs de développement durable et créer de la valeur à long terme pour les associés. Cette approche itérative vise à adapter la stratégie aux enjeux en constante évolution, à minimiser l'impact environnemental, maximiser un impact social positif et promouvoir une gouvernance exemplaire.

Pour les actifs immobiliers de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini par AEW conjointement avec ses équipes d'Asset Managers, de la Direction Technique et de la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux.

L'engagement environnemental se concentre sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des actifs immobiliers. Cela inclut entre autres la réalisation d'audits écologiques pour identifier les axes d'amélioration et mettre en œuvre des solutions concrètes, le suivi des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre, des clauses ESG dans les contrats des gestionnaires immobiliers (« Property Managers »).

IMMO ÉVOLUTIF encourage également ses locataires à adopter des pratiques responsables, à travers notamment des réunions périodiques sur les sujets RSE (Responsabilités Sociétales des Entreprises).

Sur le plan social, IMMO ÉVOLUTIF s'attache à créer des espaces de travail favorisant le bien-être des occupants, notamment par l'amélioration des confort thermique, visuel, acoustique et de la qualité de l'air.

AEW veille également au respect des droits humains. Ainsi, 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 d'AEW, qui est annexée aux contrats de « Property Management ».

Enfin, en matière de gouvernance, AEW se fonde sur la transparence, l'intégrité et l'éthique, en appliquant des procédures rigoureuses en matière de gestion des risques, de prises de décisions et de conformité réglementaire.

Des mesures de bonne gouvernance sont également prévues pour l'ensemble de la SCPI, telles que des enquêtes de satisfaction locataires ou l'insertion d'une annexe environnementale dans chaque nouveau bail de plus de 1 000 m².

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW et mise à jour annuellement. L'approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé d'environ une centaine de critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.

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.

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, pionnier de l'intégration des critères ESG en immobilier, a souhaité dès 2009 mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable.

Pour l'année 2024, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est ainsi 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.

Exemples d'actions d'engagement ESG

E

Performance énergétique

- Suivi des consommations énergétiques
- Objectifs de performance dans les contrats des exploitants

Émissions de GES

- Suivi des émissions de GES
- Suivi des fuites de fluides frigorigènes

Taux d'artificialisation

- Audit écologique

S

Indicateur composite « Transport - Mobilité »

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Installation d'emplacements sécurisés pour vélos

Indicateur composite « Bien-être - Confort »

- Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique

G

Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1 000 m²

Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

Part des contrats « Property Managers » intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100 % en fin de cycle

Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années

- Engagement de 100 % en fin de cycle

Scores ESG

- Score ESG au 31 décembre 2023 : 44,5/100
- Score ESG au 31 décembre 2024 : 52,6/100
- Score ESG cible : 55/100

Investissements durables

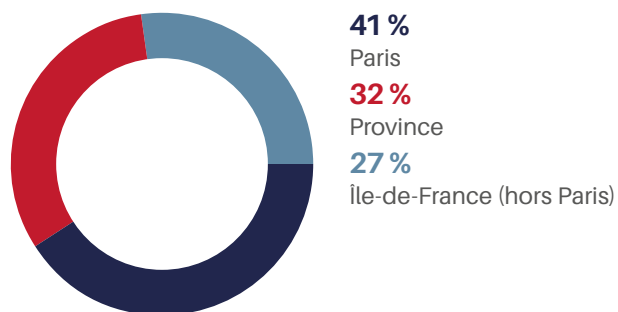
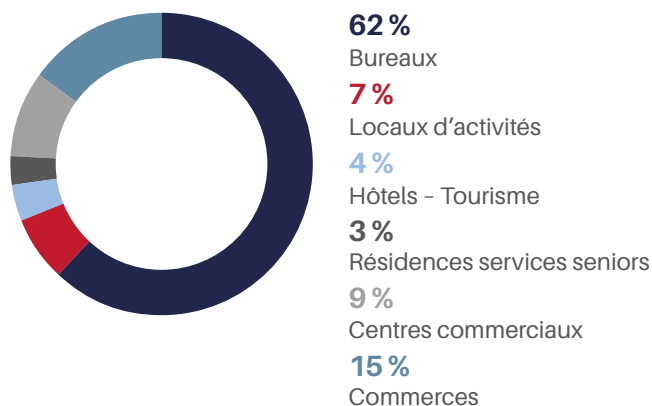
- 19 % des investissements

Actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques

- 19 % des investissements (objectif 15 %)

Les bâtiments disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques contribuent à la réduction globale des émissions de gaz à effet de serre.

□ Répartition du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Le patrimoine d'IMMO ÉVOLUTIF se compose au 31 décembre 2024 de 42 immeubles pour une superficie de 153 556 m², localisés en valeur vénale à 41 % à Paris, 27 % en région parisienne et 32 % en province.

Le patrimoine est composé de 62 % de bureaux, de 24 % de murs de commerces, de 7 % de locaux d'activités industrielles,

de 4 % d'hôtels de tourisme et de résidences services seniors à hauteur de 3 %.

Toujours en valeur vénale, IMMO ÉVOLUTIF détient des immeubles en direct (81 %) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 19 %).

□ 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	
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
2024	10,70	-	-37,29
TOTAL	36,87	175,00	

□ Cessions de l'exercice

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lot par lot) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2024. Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis, durant l'exercice, de finaliser la cession d'un lot mature.

Paris 15^e - 99, rue Leblanc / 202, rue de Lourmel

Il s'agit de 1 629 m² de bureaux, acquis en 2010 et vacants depuis le début de l'exercice.

L'acte de vente a été signé le 11 juillet 2024, pour un prix net vendeur de 10,7 M€, supérieur de 14 % à la dernière valeur d'expertise.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 1 681 120 €, soit +20 % par rapport au prix de revient comptable (8 417 600 €), après imputation d'honoraires de commercialisation de 333 780 €, d'une commission d'arbitrage de 267 500 € et d'un impôt sur les plus-values de 1 280 €.

Au 31 décembre 2024, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 1 608 518 € (39,3 € par part).

□ Investissements de l'exercice

Au 1^{er} janvier 2024, IMMO ÉVOLUTIF présentait un surinvestissement de 45 889 654 €.

En l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice.

□ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	548 114 400	-	548 114 400
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-1 645 934	3 254 452	1 608 518
+ Divers	4 372 095	-	4 372 095
- Commissions de souscription	-37 592 987	-1 645 934	-39 238 922
- Achat d'immeubles	-461 739 423	-673 555	-462 412 978
- Titres de participations contrôlées	-115 599 368	-748 509	-116 347 877
+ Vente d'immeubles	34 618 533	8 417 600	43 036 132
- Frais d'acquisition	-26 681 204	-	-26 681 204
- Divers ⁽¹⁾	10 264 236	-	10 264 236
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-45 889 654	8 604 054	-37 285 599

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

Compte tenu de l'arbitrage réalisé en 2024 et d'une collecte nette nulle, IMMO ÉVOLUTIF présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 37 285 599 €.

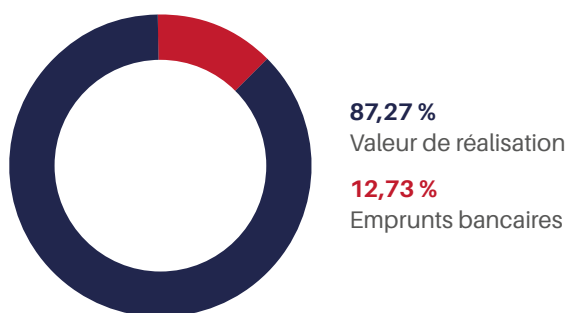
L'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2022 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF (soit 124,11 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 5 juin 2024).

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 2024, un tirage global de 36 M€ est sollicité (45 M€ au 31 décembre 2023).

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 454 226 €. Le montant des commissions de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 115 577 €.

Dettes et autres engagements



**Le ratio dettes
et autres engagements
correspond à la division :**

=

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

l'actif brut (somme de la valeur de réalisation,
des dettes et des autres engagements).

Au 31 décembre 2024, le ratio est de 12,73 %.

Il correspond, outre le tirage précité de 36 M€ auprès de la Banque Palatine, à des emprunts bancaires en quote-part de 8,5 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8 (immeuble de bureaux Iceberg à Lyon) et de 25 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 9 (Campus Paris Clichy), pris en considération par transparence.

▣ Valeurs significatives du patrimoine

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

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 propre 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, la Société de gestion a arrêté 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).

Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	419 376 846
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	105 917 180
Valeur nette comptable	525 294 026
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	495 137 108

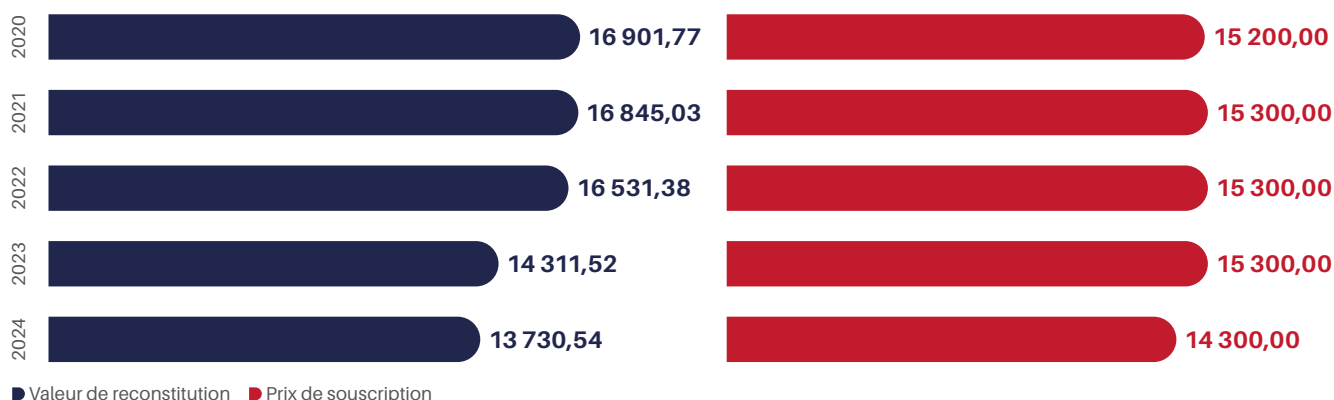
EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	419 376 846		
Provisions pour gros entretien	-650		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	105 917 180	56 658 108	59 491 014
Autres éléments d'actifs	-19 480 259	-19 494 389	-19 494 389
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		438 479 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			470 472 125
Valorisation du CAP		967 990	967 990
Commission de souscription théorique			50 581 656
Total global	505 813 117	476 610 710	562 018 396
Nombre de parts	40 932	40 932	40 932
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	12 357,40	11 643,96	13 730,54

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2024 (14 300,00 €) est supérieur de 4,1 % à la valeur de reconstitution par part (13 730,54 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2024 (13 013,00 €) est supérieure de 11,8 % à la valeur de réalisation par part (11 643,96 €).

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 au 31 décembre 2024 (en €/part sur 5 ans)



□ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN %
Bureaux	270 487 496	285 050 000	5,38 %	305 987 150	310 590 000	-8,22 %	285 050 000	301 190 000	-5,36 %
Commerces	92 094 653	89 549 000	-2,76 %	96 109 895	89 064 000	0,54 %	89 549 000	89 064 000	0,54 %
Complexes hôteliers	14 835 277	19 750 000	33,13 %	21 112 750	18 550 000	6,47 %	19 750 000	18 550 000	6,47 %
Locaux d'activités	27 179 427	29 430 000	8,28 %	31 548 030	28 480 000	3,34 %	29 430 000	28 480 000	3,34 %
Résidences services seniors	14 779 993	14 700 000	-0,54 %	15 714 300	14 700 000	0,00 %	14 700 000	14 700 000	0,00 %
Total actifs immobiliers détenus en direct	419 376 846	438 479 000	4,55 %	470 472 125	461 384 000	-4,96 %	438 479 000	451 984 000	-2,99 %
Commerces	37 418 175	14 271 120	-61,86 %	14 984 676	17 660 387	-19,19 %	14 271 120	17 660 387	-19,19 %
Bureaux	68 499 005	42 386 988	-38,12 %	44 506 338	42 603 505	-0,51 %	42 386 988	42 603 505	-0,51 %
Total immo-bilisations financières contrôlées	105 917 180	56 658 108	-46,51 %	59 491 014	60 263 892	-5,98 %	56 658 108	60 263 892	-5,98 %
TOTAUX	525 294 026	495 137 108	-5,74 %	529 963 139	521 647 892	-5,08 %	495 137 108	512 247 892	-3,34 %

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 2024, IMMO ÉVOLUTIF détient des immeubles en direct (81 % de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 19 %).

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 (92)	
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	17 499 005	51 000 000	116 347 877
Dettes levées (100 %)	0	0	17 000 000	50 000 000	67 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	56 580 000	41 850 000	35 000 000	115 200 000	248 630 000
Actif net réévalué	10 796 841	3 474 280	9 347 737	33 039 251	56 658 108

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une baisse de -26,5 M€ (-5 %), à comparer à une baisse des valeurs bilantielles de -7 M€, notamment compte tenu de l'arbitrage de l'exercice (-1 %).

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, **pour les actifs détenus directement**, une baisse annuelle à périmètre constant de 3 % (-13,5 M€).

Si la valorisation des bureaux se contracte de 5 %, celle des complexes hôteliers progresse de 6 %, des locaux d'activités de 3 % et des commerces de 0,5 %. La résidence services seniors est stable.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier **détenu indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 6 % à périmètre constant (-3,3 M€).

L'estimation totale du patrimoine immobilier (**détention directe et indirecte**) est de 495,14 M€, en diminution à périmètre constant de 3,3 % (-17,1 M€).

Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 6 % et supérieures de 1 % à leur prix de revient.

□ Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 9 actifs sur 42 représentent 56 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 5 actifs représentent entre 4 % et 5 % de la valeur vénale ;
- 3 actifs représentent entre 7 % et 8 % de la valeur vénale ;
- 1 actif représente 11 % de la valeur vénale.



44 % Autres immeubles

11 % 30/32, rue Henri Barbusse Clichy (92)

8 % 37-39, avenue Ledru-Rollin Paris (12^e)

8 % 11, rue de Prony Paris (17^e)

7 % 3/3 bis, Villa Thoréton Paris (15^e)

5 % 63 bis, rue de Sèvres Boulogne-Billancourt (92)

5 % 1-9, avenue René Coty Paris (14^e)

5 % 10, rue Pierre Sémard Lyon (69)

5 % 8/10, rue Barbette Paris (3^e)

4 % 53, rue de Passy Paris (16^e)

□ La gestion immobilière

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 30 935 897 € contre 29 594 216 € l'exercice précédent, soit +1,34 M€ (+5 %).

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 1,5 M€, alors que les produits facturés des SCI détenues ont diminué de -117 k€.



□ Division des risques locatifs

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



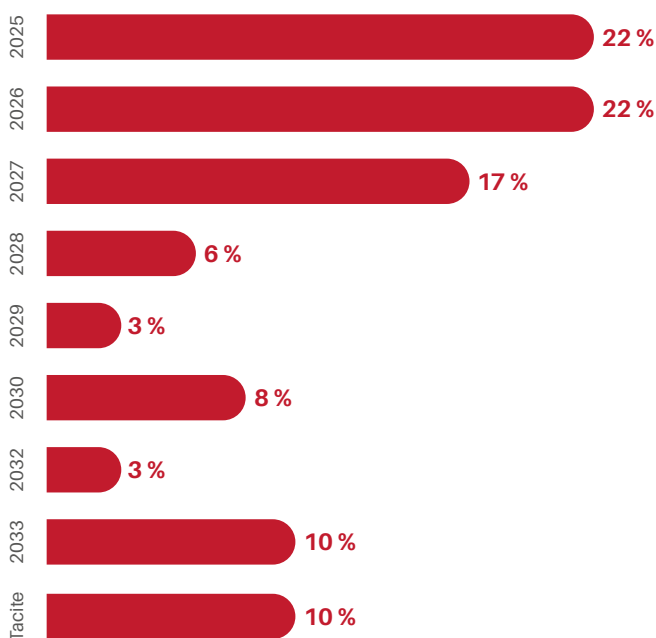
Au 31 décembre 2024, IMMO ÉVOLUTIF compte 225 baux (238 en 2023).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 203 locataires (216 en 2023) 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 48 % des loyers. Le principal locataire représente 10 % des loyers sur un site.

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies pour plus de la moitié (52 %) par des grandes entreprises et par des enseignes nationales ou internationales.

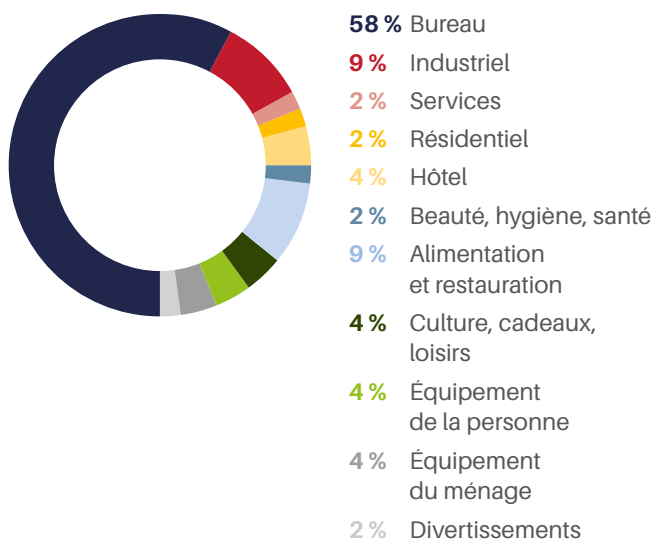
Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2024 :

- 10 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 61 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2025 et 2027 ;
- 17 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est comprise entre 2028 et 2030 ;
- 13 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2032 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 exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Dans un environnement toujours soumis à de fortes tensions économiques et géopolitiques, le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, à 91,04 % pour le quatrième trimestre 2024. Il est néanmoins en contraction par rapport au quatrième trimestre 2023 (94,25 %).

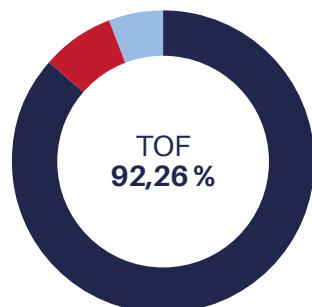
Le taux d'occupation financier moyen 2024 ressort à 91,38 %, également en baisse par rapport à 2023 (95,15 %).

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 88,31 % contre 91,89 % en début d'année. Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 88,82 % (94,07 % pour l'année 2023).

Les taux d'encaissement des loyers s'établissent à 96 % en moyenne sur 2024.

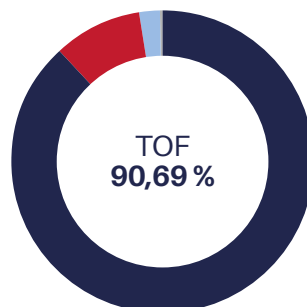
Décomposition des taux d'occupation financiers

1^{er} trimestre 2024



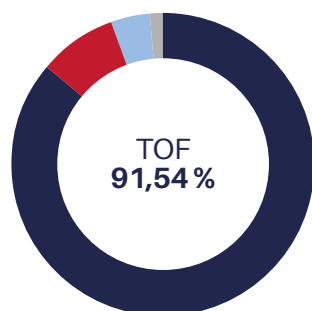
86,53 %
Locaux occupés
7,74 %
Vacance
5,73 %
Locaux occupés
sous franchise ou
mis à disposition
d'un futur locataire

3^e trimestre 2024



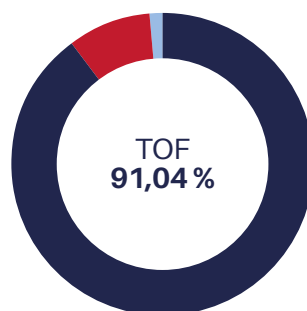
88,24 %
Locaux occupés
9,31 %
Vacance
2,22 %
Locaux occupés
sous franchise
ou mis à disposition
d'un futur locataire
0,23 %
Vacants en travaux ou
sous promesse de vente

2^e trimestre 2024



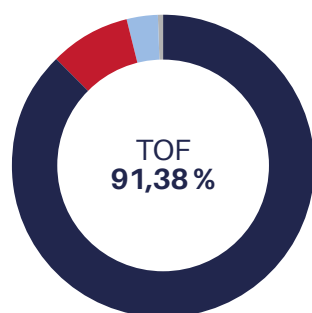
86,22 %
Locaux occupés
8,46 %
Vacance
4,04 %
Locaux occupés
sous franchise ou
mis à disposition
d'un futur locataire
1,28 %
Vacants en travaux ou
sous promesse de vente

4^e trimestre 2024



89,86 %
Locaux occupés
8,96 %
Vacance
1,18 %
Locaux occupés
sous franchise ou
mis à disposition
d'un futur locataire

Décomposition du TOF de l'année 2024



87,72 %
Locaux occupés
8,62 %
Vacance
3,29 %
Franchises, remises
0,37 %
Loyers potentiels
sous mise à disposition

Évolution des taux d'occupation financiers⁽¹⁾ moyens annuels sur 5 ans



(1) Taux d'occupation moyen de l'année calculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

□ Locations et libérations

Durant l'exercice, l'arbitrage réalisé a fait passer la surface totale gérée à 153 556 m² contre 155 129 m² à la fin de l'exercice 2023 (-1 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a toutefois augmenté de 4 %.

L'activité locative est restée active avec près de 11 700 m² du patrimoine (8 %) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice.

Ont été concrétisés 478 m² de relocations (nouveaux baux), 9 620 m² de renouvellements de baux et 1 581 m² de cession d'actif.

Sur l'exercice, 27 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 7 431 m² pour un total de loyers de 2,40 M€. Les libérations sont concentrées en loyers pour près des trois quarts sur deux immeubles de bureaux, à Lille (59) et à Paris (15^e arrondissement).

Parallèlement, 14 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 478 m² pour un total de loyers en année pleine de 226 k€, inférieur de 6 % aux loyers sortants et de 8 % aux valeurs locatives d'expertises.

Les relocations sont concentrées en loyers pour 90 % sur un immeuble de bureaux à Lyon et deux centres commerciaux à Paris (16^e arrondissement) et Marseille (13).

L'activité locative de l'année 2024 fait ressortir un solde négatif de 6 953 m² entre les libérations (7 431 m²), et les relocations (478 m²).

Par ailleurs, 9 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 9 620 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,03 M€, inférieur de 14 % aux loyers sortants.

Les renouvellements sont concentrés en loyers à 80 % sur deux actifs de logistique à Massy (91) et Rognac (13).

Les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2024 s'établissent à 17 948 m², en hausse de 43 % par rapport à l'année précédente (12 576 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 3,35 M€ contre 3,43 M€ en 2023.

Ces surfaces sont concentrées sur trois lignes qui représentent 55 % de la vacance : les immeubles de bureaux à Lille (3 712 m²), à Hellemmes (3 500 m²) et à Mérignac (2 678 m²).

□ Travaux

Au cours de l'année 2024, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 0,3 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 301 262 € en 2024 (631 066 € en 2023). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 525 k€.

Aucune dotation aux provisions pour gros entretien n'a été passée (0 € en 2023). A contrario, une reprise sur provision a été passée pour 29 350 €.

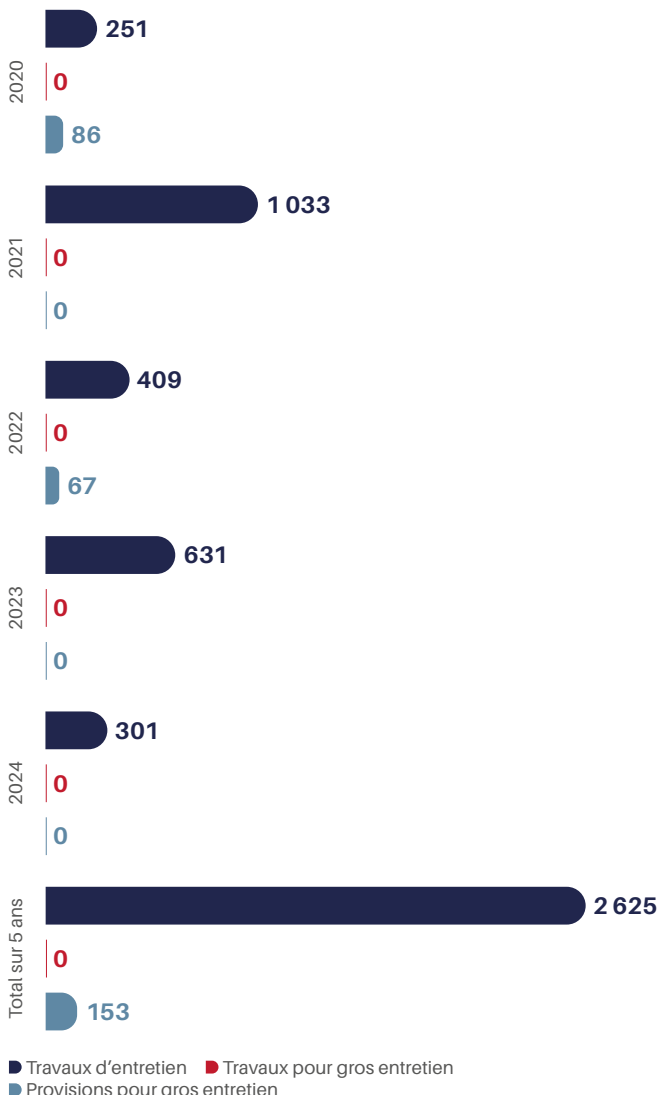
La provision représente ainsi au 31 décembre 2024 un montant total de 650 € (30 000 € au 31 décembre 2023).

En 2024, aucune charge de travaux de gros entretien n'a été engagée. Ils sont également nuls sur les 5 derniers exercices.

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 2024, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 836 k€.

Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



□ Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 1 491 863 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 330 732 €, le solde net de l'exercice 2024 est une charge de 1 161 132 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2024 s'élève à 2 238 051 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 4,36 % des loyers facturés (-1,52 % au 31 décembre 2023).

Les principaux contentieux, qui concernent 11 locataires, représentent 1,7 M€.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 25 799 538 €, en diminution de 5 % par rapport à l'exercice précédent (soit -1,5 M€).

La progression des loyers facturés de 1,5 M€ a en effet été notamment compensée par une augmentation de la dotation pour dépréciations pour créances douteuses de 898 k€ et des charges immobilières non récupérables de 1,13 M€.

Parallèlement, dans un contexte de taux qui sont restés positifs, les revenus financiers tirés de placements sécurisés, inexistant entre les années 2017 et 2021, s'élèvent à 857 027 € (703 675 € en 2023), soit un résultat financier de 496 k€ similaire à 2023.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 153 € pour les 3 premiers trimestres et à 180 € pour le dernier trimestre.

Au total, le revenu distribué pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2024 s'établit à 639,00 €, en progression de 4,4 % par rapport aux deux exercices précédents, et à son plus haut niveau depuis 2014 (750 €).

Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 630,30 €. Le report à nouveau a donc été sollicité pour un montant de 8,70 € par part (1,36 % du revenu courant distribué), soit au total 356 010 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 5 juin 2024, afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux, un prélèvement de 188,84 € est 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 2024, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 7 373 994 €, soit 180,15 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 3 mois de dernière distribution courante (3,7 mois à la fin de l'année 2023) qui permet à IMMO ÉVOLUTIF, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix de souscription d'une part a été ajusté de 15 300 € à 14 300 € à compter du 3 avril 2024.

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 2024 d'IMMO ÉVOLUTIF s'établit à 4,18 % (4,00 % en 2023).

À l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,4 % en 2024 contre 4 % en 2023. Cette hausse du taux est cependant due à une évolution négative du prix de souscription de -7,1 % en moyenne, plutôt qu'à une augmentation du dividende.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 4,18 %



■ Distribution de résultat courant ■ Distribution de report à nouveau

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 2024 sur la base de la valeur de retrait, les taux sont de 1,42 %, 3,69 % et 4,94 % pour des périodes de respectivement 5 ans, 10 ans et 15 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
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
2024	15 300,00	639,00	639,00	14 300,00	4,18 %	180,15

(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

Sur l'exercice 2024, aucune souscription de parts n'a été effectuée, soit une collecte brute nulle (1 239 300 € pour l'exercice précédent), et par conséquent une collecte nette également nulle.

Au 31 décembre 2024, 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 12,7 M€ (975 parts) à la valeur de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2024, les capitaux collectés s'élèvent à 558 378 636 €, inchangés par rapport au début de l'exercice. Au cours des cinq derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 24 % (+107,4 M€).

Le prix de souscription d'une part a été ajusté de 15 300 € à 14 300 € à compter du 3 avril 2024.

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 31/12/2020	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
AU 31/12/2024	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⁾
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
2024	409 320 000	0	40 932	42	0	14 300,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

L'activité du marché secondaire

En 2024, faute de souscriptions aucune part n’a bénéficié du mécanisme de retrait.

Au 31 décembre 2024, 1 017 parts sont en attente de retrait, soit 2,47 % de la capitalisation à comparer à un taux national de 2,7 %. Elles représentent 14,54 M€ en valeur de souscription

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 2024, le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation de 0 % (0,20 % en 2023).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l’exercice, le taux de rotation 2024 est également de 0 % (0,20 % à fin 2023).

L'évolution des conditions de cessions ou de retraits

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 CSSIONS, LES RETRAITS EN € HT
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
2024	0	0,00 %	1 017	0



2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	418 392 167	438 479 000	426 792 221	461 384 000
Immobilisations en cours	984 679	0	328 670	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-650		-30 000	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	105 917 180	56 658 108	105 168 672	60 263 892
Total I : Placements immobiliers	525 293 376	495 137 108	532 259 562	521 647 892
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...)	0	0	2 394	2 394
Créances				
Locataires et comptes rattachés	11 044 881	11 044 881	12 162 379	12 162 379
Autres créances	15 410 308	15 410 308	12 110 188	12 110 188
Provisions pour dépréciation des créances	-2 238 051	-2 238 051	-1 076 919	-1 076 919
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	13 977 556	13 992 925	5 176 277	5 178 971
Autres disponibilités	7 806 711	7 806 711	14 677 957	14 677 957
Total III	46 001 404	46 016 773	43 052 275	43 054 969
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-207 890	-207 890	-195 439	-195 439
Dettes				
Dettes financières	-41 231 162	-41 231 162	-50 111 453	-50 111 453
Dettes d'exploitation	-21 670 572	-21 670 572	-19 967 195	-19 967 195
Dettes diverses	-12 791 944	-12 791 944	-10 956 046	-10 956 046
Total IV	-75 901 567	-75 901 567	-81 230 133	-81 230 133
Comptes de régularisation actif et passif				
Produits constatés d'avance	-40 292	-40 292	-40 292	-40 292
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	29 500	967 990	88 500,00	2 572 787
Total V	-10 792	927 698	48 208	2 532 495
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	505 813 117		504 560 609	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		476 610 710		496 435 920

(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 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
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	-59 902 096		-1 645 934	-61 548 030
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-1 645 934		3 254 452	1 608 518
Report à nouveau	5 494 746	2 235 258	0	7 730 004
Résultat de l'exercice	27 260 856	-27 260 856	25 799 538	25 799 538
Acomptes sur distribution⁽¹⁾	-25 025 598	25 025 598	-26 155 548	-26 155 548
TOTAL GÉNÉRAL	504 560 609	0	1 252 508	505 813 117

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.



Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024 31/12/2024	EXERCICE 2023 31/12/2023
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	26 629 547	25 170 817
Charges facturées	4 164 279	3 460 156
Produit des participations contrôlées	4 306 350	4 423 399
Produits annexes	29 260	232 839
Reprises de provisions pour gros entretien	29 350	85 000
Reprises de provisions pour créances douteuses	330 732	975 552
Total I : Produits immobiliers	35 489 517	34 347 763
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-4 164 279	-3 460 156
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-301 262	-631 066
Autres charges immobilières	-2 226 799	-966 090
Dépréciation des créances douteuses	-1 491 863	-593 651
Total II : Charges immobilières	-8 184 203	-5 650 963
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	27 305 314	28 696 800
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	34 461	73 744
Transferts de charges d'exploitation	600 000	1 816 033
Total I : Produits d'exploitation	634 461	1 889 776
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-2 055 053	-1 996 007
Charges d'exploitation de la société	-518 161	-1 692 143
Diverses charges d'exploitation	-16 503	-12 003
Dotations aux provisions d'exploitation	-46 912	-121 251
Total II : Charges d'exploitation	-2 636 629	-3 821 405
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-2 002 167	-1 931 628
Produits financiers		
Produits d'intérêts des comptes courants	209 168	208 597
Autres produits financiers	857 027	703 675
Total I : Produits financiers	1 066 195	912 272
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-510 803	-357 588
Autres charges financières	-59 000	-59 000
Total II : Charges financières	-569 803	-416 588
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	496 392	495 684
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)	25 799 538	27 260 856

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 2024, la SCPI IMMO ÉVOLUTIF a vendu 1 actif situé à Paris pour un prix de vente de 10 700 000 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de 27 février 2015, la SCPI IMMO ÉVOLUTIF a adopté la variabilité de son Capital. À ce titre, en 2024 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 0,00 € HT, constatée dans les comptes de l'exercice 2024.

□ 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 propre 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 2024.

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 2024

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 sont incertains.

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 36 000 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 2024 s'élève à 29 500 €.

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 2024 versé début 2025.

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 188,84 € par part nette souscrite en 2024 afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2023 (résolution 3 de l'Assemblée Générale du 5 juin 2024).

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 :

$$(VI \times VB)$$

(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 902,71€ sur l'exercice.

Événements post-clôture

Néant.

4 - 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 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	417 398 835	0	8 207 450	409 191 385
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	9 393 386	90 149	282 752	9 200 782
Immobilisations en cours ⁽¹⁾	328 670	746 157	90 149	984 679
TOTAL	427 120 891	836 306	8 580 351	419 376 846

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

Actifs immobilisés au 31 décembre 2024 (en €)

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

Ventilation des immeubles en cours 2024 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2024	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2024
Immobilisations en cours de construction				
Autres	328 670	746 157	90 149	984 679
TOTAL	328 670	746 157	90 149	984 679

Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	91 710 737	92 760 400	90 962 229	96 672 800
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs ⁽²⁾ (actifs et passifs d'exploitation)	14 206 443	-36 102 292	14 206 443	-36 408 908
TOTAL GÉNÉRAL	105 917 180	56 658 108	105 168 672	60 263 892

(2) 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 1 889 parts sociales dans la SCI « PLACEMENT CILOGER 8 ». Le capital social de la SCI « PLACEMENT CILOGER 8 » est fixé à la somme de 3 778 000 €, il est divisé en 3 778 parts sociales. IMMO ÉVOLUTIF détient 5 100 parts sociales dans la SCI « PLACEMENT CILOGER 9 ». Le capital social de la SCI « PLACEMENT CILOGER 9 » est fixé à la somme de 10 200 000 €, il est divisé en 10 200 parts sociales.

	SCI MARVEINE	SCI ÉLYSÉES CHÂLONS	SCI PLACEMENT CILOGER 8	SCI PLACEMENT CILOGER 9	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2016	2021	2022	
Pourcentage de détention	25 %	8,40 %	50 %	50 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons- en-Champagne	79, cours Vitton Lyon	30-32, rue Henri Barbusse Clichy (92)	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m²	2 565	2 888	2 635	7 040	15 128
Prix acquisition des titres	31 970 235	5 447 940	17 499 005	51 000 000	105 917 180
Compte-courant	10 286 730	143 966	-	-	10 430 697
Droits d'enregistrement	-	-	-	-	-
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	17 499 005	51 000 000	116 347 877
Dettes levées (100 %)	-	-	17 000 000	50 000 000	67 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	56 580 000	41 850 000	35 000 000	115 200 000	248 630 000
Actif net réévalué (100 %)	43 187 362	41 360 471	18 695 474	66 078 503	169 321 810

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024

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⁾	SURFACE EN M ²
Paris	75003	8/10, rue Barbette	P	1 966
Paris	75007	176, rue de Grenelle	P	700
Paris	75012	37-39, avenue Ledru Rollin	P	4 669
Paris	75014	1-9, avenue René Coty	P	2 483
Paris	75015	99/101, rue Leblanc	P	
Paris	75015	3/3 bis, Villa Thoréton	P	4 952
Paris	75017	11, rue de Prony	P	2 596
Massy	91300	15, avenue du Maréchal Juin	IDF	5 979
Boulogne-Billancourt	92100	63 bis, rue de Sèvres	IDF	6 630
Rueil-Malmaison	92500	85, avenue Albert 1 ^{er}	IDF	1 084
Toulouse	31000	Rue Michel Labrousse	PR	2 678
Pessac	33600	26 bis, avenue Léonard de Vinci	PR	1 183
Mérignac	33700	16, rue de Pythagore	PR	10 838
Lille	59000	Axe Europe - Bâtiment Euronord	PR	3 712
Lyon	69003	20, rue de la Villette-le Bonnel (QP 20 %)	PR	2 472
Lyon	69007	10, rue Pierre Sémard - Oxaya	PR	7 186
Saint-Priest	69800	1, place Berthe Morisot	PR	1 763
Saint-Priest	69800	8, place Berthe Morisot	PR	1 781
TOTAL BUREAUX				62 669
Paris	75014	72, rue d'Alésia	P	121
Paris	75014	74, rue d'Alésia	P	183
Paris	75014	105, rue d'Alésia	P	44
Paris	75014	76-80, avenue du Général Leclerc	P	1 367
Paris	75016	Centre commercial Passy Plaza - 53, rue de Passy	P	1 679
Versailles	78000	13, rue Colbert	IDF	397
Coignières	78310	5, boulevard des Arpents	IDF	5 500
Issy-les-Moulineaux	92130	36 bis, rue Ernest Renan	IDF	420
Bondy	93140	100/104, avenue Gallieni	IDF	1 994
Livry-Gargan	93190	Boulevard de l'Europe	IDF	4 360
Bordeaux	33000	118-120, rue Sainte-Catherine	PR	376
Biganos	33800	Porte du Delta	PR	9 989
Hellemmes	59260	Boulevard de Lezennes	PR	3 500
Villeneuve-d'Ascq	59650	Zac de Valmy	PR	1 151
Orange	84100	53, rue d'Italie - Zac du Coudoulet	PR	2 235
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				33 315
Morzine	74110	Lac d'Avoriaz (QP 50 %)	PR	6 543
TOTAL HÔTELS				6 543
Bondoufle	91070	6, rue Désir Prévost	IDF	18 997
Wissous	91320	Parc d'activité du Haut-de-Wissous	IDF	5 688
Rognac	13340	323, avenue Denis Papin	PR	3 035
Valence	26000	8, rue Robert Schumann	PR	2 150
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				29 870
Nancy	54000	Îlot 7DS ZAC Stanislas Meurthe	PR	6 037
TOTAL RÉSIDENCES SERVICES SENIORS				6 037
TOTAL GÉNÉRAL				138 434

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
2004	7 750 000	1 976 868	9 726 868	9 704 526
2015	9 966 381	59 926	10 026 307	10 026 307
2010	28 375 000	881 333	29 256 333	29 256 333
2016	24 455 981	1 032 701	25 488 682	25 488 682
VENDU LE 11 JUILLET 2024		-	-	8 417 600
2017	33 900 000		33 900 000	33 900 000
2020	45 816 800	27 578	45 844 378	45 844 378
2018	8 181 274		8 181 274	8 181 274
2016	26 500 000	1 225 520	27 725 520	27 725 520
2006	4 400 000	218 012	4 618 012	4 615 512
2003	3 308 690	4 445	3 313 134	3 313 134
2003	1 515 000	416 368	1 931 368	1 542 585
2016	19 352 129	2 204	19 354 333	19 354 333
2004	7 941 931	277 242	8 219 173	8 219 173
2006	8 480 134	301 226	8 781 360	8 762 337
2016	26 979 860		26 979 860	26 979 860
2003	2 900 000	264 310	3 164 310	2 983 797
2007	3 916 585	60 000	3 976 585	3 976 585
	263 739 765	6 747 730	270 487 496	278 291 935
2010	1 420 000		1 420 000	1 420 000
2010	2 369 906	22 163	2 392 069	2 387 956
2010	797 000		797 000	797 000
2015	12 500 000	63 726	12 563 726	12 563 726
2023	24 142 781		24 142 781	24 142 781
2005	2 550 000		2 550 000	2 550 000
2009	8 488 000		8 488 000	8 488 000
2010	1 770 000	43 681	1 813 681	1 770 000
2004	3 100 000		3 100 000	3 100 000
2006	7 931 081	55 078	7 986 159	7 986 159
2012	2 557 000		2 557 000	2 557 000
2013	14 854 500		14 854 500	14 854 500
2006	4 150 000		4 150 000	4 150 000
2010	2 394 000		2 394 000	2 394 000
2010	2 865 000	20 737	2 885 737	2 885 737
	91 889 268	205 385	92 094 653	92 046 859
2006	11 763 750	3 071 527	14 835 277	14 835 277
	11 763 750	3 071 527	14 835 277	14 835 277
2016	13 757 135	182 875	13 940 010	13 940 010
2004	6 500 000	12 600	6 512 600	6 500 000
2016	4 294 000		4 294 000	4 294 000
2016	2 432 817		2 432 817	2 432 817
	26 983 952	195 475	27 179 427	27 166 827
2017	14 778 681	1 313	14 779 993	14 779 993
	14 778 681	1 313	14 779 993	14 779 993
	409 155 416	10 221 430	419 376 846	427 120 891

État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	5 771 123	4 894 105	Emprunt	36 000 000	45 000 000
Charges locatives	5 154 464	7 148 979	Intérêts courus sur emprunt	30 603	91 598
Charges contractuelles	119 294	119 294	Dépôts reçus	5 200 559	5 019 855
Locataires et comptes rattachés	11 044 881	12 162 379	Dettes financières	41 231 162	50 111 453
Créances fiscales	923 226	902 623	Locataires créditeurs	2 442 314	3 485 527
Fournisseurs débiteurs	3 508 722	3 792 187	Provisions charges locatives	10 613 323	9 921 416
Syndics	8 623 991	5 999 417	Fournisseurs	7 200 613	5 499 178
Autres débiteurs	2 354 369	1 415 960	Dettes fiscales	1 414 323	1 061 074
Autres créances	15 410 308	12 110 188	Dettes d'exploitation	21 670 572	19 967 195
Provisions pour locataires douteux	-2 238 051	-1 076 919	Autres dettes d'exploitation	5 348 403	4 617 670
			Associés	7 443 540	6 338 375
Provisions pour dépréciation des créances	-2 238 051	-1 076 919	Dettes diverses	12 791 944	10 956 046
TOTAL GÉNÉRAL	24 217 138	23 195 648	TOTAL GÉNÉRAL	75 693 677	81 034 694

État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	30 000	0	29 350	0	650
Risques et charges	195 439	46 912	0	34 461	207 890
Créances douteuses	1 076 919	1 491 863	330 732	0	2 238 051
TOTAL	1 302 358	1 538 775	360 082	34 461	2 446 591

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2024	PASSAGE EN CAPITAUX PROPRES LORS DE LA CESSIION	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24	VENTE D'IMMEUBLE	REPRISE	MONTANT PROVISION 2024
30 000	0	0	0	0	29 350	650

	MONTANT PROVISION 01/01/2024	MONTANT PROVISION 31/12/2024
Dépenses prévisionnelles sur N	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1	0	650
Dépenses prévisionnelles sur N+2	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+3	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+4	30 000	0
TOTAL	30 000	650

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	733 672	608 924
Travaux - Remise en état	301 262	631 066
Charges non récupérables	1 493 127	357 167
Dotations pour créances douteuses	1 491 863	593 651
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	4 019 925	2 190 807

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	2 175 144	1 952 451
Charges immobilières refacturables	1 908 549	1 418 751
Autres charges refacturables	80 585	88 955
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	4 164 279	3 460 156

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	33 317	31 449
Honoraires Notaires	0	136 354
Honoraires Dépositaire	12 197	14 172
Autres frais	406 749	-161 018
Contribution économique territoriale	65 898	103 045
Droits d'enregistrements	0	1 568 142
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	518 161	1 692 143

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	4 503	3
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	16 503	12 003

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commission de gestion	1 787 553	1 884 470
Commissions sur arbitrages	267 500	0
Commissions de souscription	0	111 537
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2 055 053	1 996 007

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2024 (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	36 000 000	-	-	36 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	36 000 000	-	-	36 000 000
TOTAL	36 000 000	-	-	36 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	36 000 000	45 000 000
TOTAL	36 000 000	45 000 000

Financement 2024 (en €)

AU 31/12/2024, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV :	EXERCICE 2024
Montant de la dette totale	50 000 000,00
Montant tiré au 31/12/2024	36 000 000,00
Intérêts sur tirage	454 225,88
Commissions de non-utilisation	56 576,67
Étalement du CAP	59 000,00
Intérêts Swap	-
Facilité de caisse	-
Taux moyen annualisé global	1,14 %
Ratio LTV	Respecté
Ratio ICR	Respecté

Engagements hors bilan 2024 (en €)

	31/12/2024	31/12/2023
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée	14 000 000	5 000 000
CAP	967 990	2 572 787
Garanties données		
Promesse d'affectation hypothécaire	59 700 000	63 620 000
Aval, caution		
Cautions reçues des locataires	2 813 428	2 771 456



3 – LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	681,90	79,89 %	688,08	69,99 %	596,24	78,70 %	621,24	78,03 %	651,29	81,69 %
Produits financiers avant P.L.	46,22	5,41 %	49,99	5,08 %	110,04	14,52 %	130,48	16,39 %	131,26	16,47 %
Produits divers	125,53	14,71 %	245,17	24,94 %	51,37	6,78 %	44,41	5,58 %	14,66	1,84 %
Total	853,64	100,00 %	983,24	100,00 %	757,65	100,00 %	796,13	100,00 %	797,20	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	67,09	7,86 %	294,38	29,94 %	91,39	12,06 %	48,81	6,13 %	50,21	6,30 %
Autres frais de gestion	161,36	18,91 %	36,87	3,76 %	26,76	3,54 %	51,86	6,52 %	26,98	3,39 %
Entretien du patrimoine	7,46	0,87 %	29,60	3,01 %	10,26	1,35 %	15,43	1,93 %	7,36	0,92 %
Charges locatives non récupérables	35,18	4,12 %	18,61	1,89 %	21,30	2,81 %	23,63	2,97 %	54,40	6,82 %
Sous-total charges externes	271,09	31,76 %	379,46	38,60 %	149,71	19,76 %	139,73	17,55 %	138,95	17,44 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,71	0,08 %	-0,97	-0,09 %	0,23	0,02 %	-2,08	-0,26 %	-0,72	-0,08 %
Autres	24,35	2,85 %	-5,90	-0,60 %	2,08	0,27 %	-8,18	-1,03 %	28,67	3,60 %
Sous-total charges internes	25,06	2,94 %	-6,88	-0,70 %	2,31	0,30 %	-10,26	-1,29 %	27,95	3,52 %
Total des charges	296,15	34,70 %	372,59	37,90 %	152,02	20,06 %	129,47	16,26 %	166,90	20,96 %
RÉSULTAT COURANT	557,49	65,32 %	610,67	62,12 %	605,63	79,94 %	666,66	83,74 %	630,30	79,06 %
Variation du report à nouveau	-3,75	-0,42 %	34,67	3,55 %	-6,37	-0,84 %	54,66	6,87 %	-8,69	-1,09 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	561,24	65,75 %	576,00	58,59 %	612,00	80,78 %	612,00	76,88 %	639,00	80,16 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	561,24	65,75 %	576,00	58,58 %	612,00	80,78 %	612,00	76,88 %	631,48	79,22 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 33 572 parts pour l'exercice 2020, 34 889 parts pour 2021, 39 843 parts pour 2022, 40 892 parts pour 2023 et 40 932 parts pour 2024.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

□ Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et 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 »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France, de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative, le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW la rémunération variable de la population identifiée⁽¹⁾, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition au prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2024 à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (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 : 6 454 900 € ;
- autres personnels identifiés : 1 730 000 €.

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

□ Effet de levier

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

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

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

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

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	110,20 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	107,55 %

□ 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 : 969500R6N0OT19CQ3R44

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

☐ Oui	☒ Non
☐ 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 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 19 % 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 a réalisé des investissements durables 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'économies d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement.
- **Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols.**
Il est visé à ce que 100 % des nouvelles acquisitions fassent 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 sont définis. Durant l'année 2024, la SCPI n'a pas réalisé de nouvelle acquisition.

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 2024. 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 9 points.
- **Maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in class ».**
Des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». 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 » n'a pas évolué durant l'année 2024.

- **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 réduction de la pollution.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2022	UNITÉ	VALEUR 2023	UNITÉ	VALEUR 2024	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique ⁽¹⁾	100	%	100	%	97,00	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique ⁽¹⁾	100	%	100	%	97,00	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	0	%	0	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 ⁽²⁾	100	%	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini ⁽²⁾	100	%	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	92,30	%	95,20	%	98,00	%
	Notation ESG du portefeuille	40,70/100	Note/100	44,50/100	Note/100	52,60/100	Note/100

(1) Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 96 % des actifs du fonds en valeur.

(2) Périmètre couvert : acquisition de l'année 2024.

... 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 notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Les objectifs d'investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser étaient :

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

Au 31 décembre 2024, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **19 %** de la totalité des investissements décomposés comme suit :

- actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : 19 % 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 réduction de la pollution.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Afin de s'assurer que les investissements durables réalisés par le fonds ne causent pas de préjudice important (principe DNSH), la SCPI applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels des Principales Incidences Négatives retenus par AEW (cf. tableaux 1 et 2 de l'annexe I des RTS). AEW a défini des seuils pour chacun de ces indicateurs PAI dans son annexe « Critères d'examen techniques applicables », disponible sur demande.

- 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 France, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté les réglementations françaises, 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 l'OPCI, qui est annexée aux contrats de PM.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Durant l'année 2024, 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 énergétiques et ESG.

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

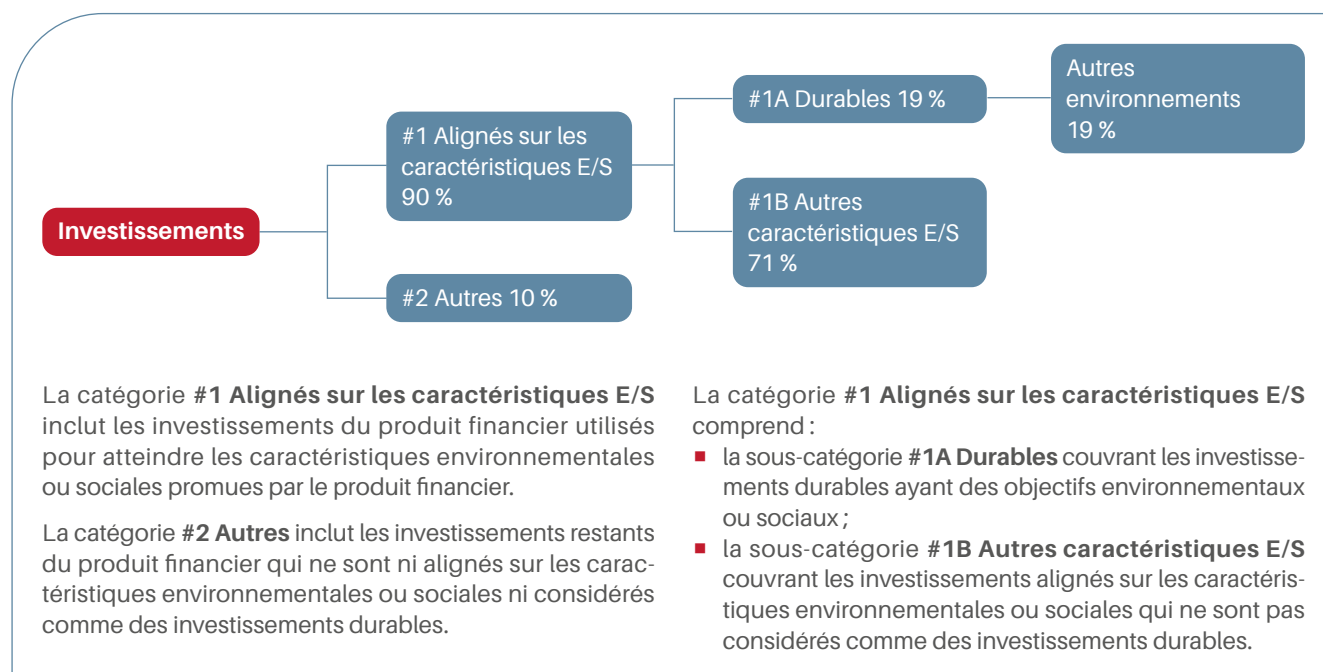
Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Clichy - 30/32, Henri Barbusse (H2B)	Bureau	10,70 %	France
Paris 12 - 37/39, Ledru-Rollin	Bureau	8,11 %	France
Paris 17 - 11, Prony	Bureau	7,66 %	France
Paris 15 - 3, Villa Thoréton	Bureau	6,56 %	France
Boulogne-Billancourt - 63 bis, Sèvres	Bureau	5,04 %	France
Paris 3 - 8/10, Barbette	Bureau	4,73 %	France
Paris 14 - 1/9, René Coty	Bureau	4,53 %	France
Lyon - Oxaya	Bureau	4,53 %	France
Paris 16 - Passy Plaza	Commerce	4,40 %	France
Morzine - Avoriaz 1800	Hôtel	3,67 %	France
Lyon - 79, Vitton	Bureau	3,25 %	France
Nancy - bvd de la Motte	Résidentiel	2,73 %	France
Bondoufle - Désir Prévost	Industriel	2,71 %	France
Marseille - CC Bonneveine	Commerce	2,63 %	France
Mérignac - Pelus Plaza	Bureau	2,55 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

Sur la période 2024, la SCPI a réalisé 19 % d'investissements durables.



La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **90 %**, 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 : **19 %** actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : **19 %** ;
- 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 : **71 %**.

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

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- actifs immobiliers en France : bureau, logistique, hôtel, 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 n'a pas réalisé d'investissement durable ayant un objectif environnemental aligné 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 qui sont conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

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

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu 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*

Chiffre d'affaires



■ Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)
■ Non alignés sur la taxonomie

Ce graphique représente 100 % des investissements

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

Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines incluses*

Chiffre d'affaires



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 ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés à la taxonomie européenne est de 19 %.

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 des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

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

(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 les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent pas de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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 plans d'action énergétiques et ESG ;
- en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

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

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différerait-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 caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

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 : SCPI IMMO ÉVOLUTIF - LEI : 969500R6N0OT19CQ3R44

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 2024.

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 2024	INCIDENCES 2023	INCIDENCES 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 %	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	84,4 % ⁽¹⁾	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 énergétiques. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m², un objectif d'économies d'énergie de 40 % à 2030 est fixé.

(1) Taux de couverture réel : 81 % 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 2024	INCIDENCES 2023	INCIDENCES 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					
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers		Non retenu			
		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/m²		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	84,6 %	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 % en valeur au 31 décembre 2024.

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					HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCO- NOMIQUE	ZONE GÉO- GRAPHIQUE	
		ACTUEL	ÉMERGEANT	EXOGENE	ENDOGENE	OCCURRENCE						INTENSITÉ
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition			✗		ponctuel	faible à moyen	10 ans	trimestriel		toute typologie	toutes
	ICPE	✗		✗	✗	continu	faible	10 ans	trimestriel		toute typologie	toutes
	Énergie	✗			✗	continu	fort	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
	CO ₂	✗	✗		✗	continu	fort	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
	Biodiversité		✗		✗	continu	moyen	10 ans	trimestriel	PP, EM	toute typologie	toutes
	Transports		✗	✗		continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
	Bien-être	✗			✗	continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
	Santé	✗			✗	continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
	Climat	✗				continu	fort	30 ans	trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
Risques de contentieux	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 labellisation 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 2024, 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.

4 – 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 contrôle permanent, 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.



5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2024.

Durant l'exercice 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises : les 8 mars et 15 novembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI et le marché des parts. Le 7 mars 2025, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2024 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.

En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a connu une baisse des investissements de 30 % par rapport à 2023, dans le sillage des resserrements monétaires effectués par les banques centrales mi-2022. Cette situation a particulièrement affecté les bureaux en Île-de-France, et les fonds immobiliers non cotés ont dû ajuster la valeur de leurs actifs, ce qui a impacté leurs performances.

Lorsque nous écrivons ces lignes en mars 2025, la dynamique positive observée en fin de trimestre en Europe aura été de courte durée du fait de tensions économiques et géopolitiques qui se multiplient.

□ Collecte de capitaux

En 2024, aucune souscription de parts (collecte brute) n'a été enregistrée.

En fin d'année, les capitaux collectés s'élèvent donc à 558,4 M€, inchangés par rapport au début de l'exercice et la clôture de l'exercice 2022.

Dans un marché des SCPI toujours anxiogène qui atteint en fin d'année un pic de 2,7 % de la capitalisation en attente de retrait, IMMO ÉVOLUTIF compte 1 017 parts, soit 2,5 % de sa capitalisation.

À cette même date, le prix de souscription en vigueur (14 300 €) est supérieur de 4,1 % à la valeur de reconstitution par part et demeure dans la fourchette réglementaire (il doit évoluer dans une fourchette de + ou -10 % par rapport à cette valeur).

Un ajustement du prix de souscription à 14 300 € (-6,5 %) a été opéré en avril 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

Un arbitrage dégageant une plus-value nette de 1,68 M€ a été effectué durant l'exercice.

Nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

En l'absence de collecte et dans un environnement de taux qui rend toujours les acquisitions avec effet de levier nettement moins attractives et relatives, aucun investissement n'a été opéré.

IMMO ÉVOLUTIF présente en fin d'année un surinvestissement proche de 37 M€, en étant engagée sur trois emprunts bancaires souscrits pour un montant total de 69,5 M€, ce qui se traduit par un ratio d'endettement mesuré de 12,7 %.

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 124 M€ pour l'exercice 2024.

□ Valeurs du patrimoine

À l'occasion du Conseil de surveillance du 7 mars 2025, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2024 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 2024, est encore en contraction, à nombre de parts inchangé, s'établissant par part à 11 643,96 € (-4 % par rapport au 31 décembre 2023). Depuis fin 2021, la valeur de réalisation a consolidé de -19 % (et le prix de souscription de -6,5 %).

L'expertise fait ressortir une valeur de 495 M€, en diminution de 3 % à périmètre constant sous l'influence de l'ajustement du prix des actifs immobiliers.

À noter que notre SCPI, qui s'inscrit dans une « trajectoire verte », présente un score ESG en nette progression fin 2024, à 52,6/100 contre 44,5 un an plus tôt. Par ailleurs, 19 % de notre patrimoine, équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques, est classifié en investissements durables.

□ 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 très active, avec 10 098 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année : 478 m² de nouveaux baux ont été concrétisés et 9 620 m² de renouvellements sécurisés.

Le différentiel entre libérations et locations est cependant négatif de près de 7 000 m². Deux congés d'envergure reçus durant l'année représentent près de 30 % des surfaces vacantes et un enjeu locatif majeur pour 2025.

De fait, en moyenne annuelle, nous constatons une contraction du taux d'occupation financier qui s'est établi à 91,4 % (versus 95,1 % en 2023).

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 sensiblement le taux d'occupation de notre patrimoine.

□ 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 25,8 M€, en diminution de 5 % (-1,5 M€) par rapport à l'exercice précédent. Il demeure toutefois supérieur de 7 % à celui de 2022 et 21 % à celui de 2021. Globalement, les produits de l'année ont été stimulés par les loyers qui ont augmenté de 1,5 M€, mais cela a été annulé par une augmentation de la dotation pour dépréciations pour créances douteuses de 898 k€ et des charges immobilières non récupérables de 1,13 M€.

Par ailleurs, les taux d'intérêt élevés ont au moins eu un impact positif sur les produits financiers de notre SCPI, aboutissant à un résultat financier de 496 k€ similaire à 2023.

La distribution a été arrêtée à 639,00 € par part, supérieure de 4 % à celles de 2022 et 2023, et à son plus haut niveau depuis 2014.

Comparée à un résultat de 630,30 €, cela signifie que le report à nouveau a été sollicité pour 8,70 € par part.

Il s'établira ainsi, à l'issue de la distribution, à 180,15 € par part et représentera encore un trimestre de distribution.

Le taux de distribution 2024 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix de souscription au 1^{er} janvier) s'élève à 4,18 %.

L'objectif 2025 prévoit une distribution prudente de 612 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel 2025 de 4,28 %.

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 1 787 553 € HT, soit 6 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets conformément aux statuts.

□ Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance de notre SCPI est composé de 8 membres. Deux membres dont le mandat arrive à échéance à la présente Assemblée ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé.

□ Assemblée Générale Extraordinaire

Il nous est demandé d'acter dans nos statuts différentes évolutions réglementaires issues d'ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

Elles se traduisent par des modifications statutaires :

- **de l'article 2 relatif à l'objet social** : en autorisant à titre accessoire notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite, ainsi que la détention d'actions/parts de sociétés de capitaux à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI.
Ces compléments d'investissement ne sont que des possibilités offertes et non des obligations ;
- **de l'article 26 relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance** : purement technique, la modification concerne les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution calculées par la Société de gestion, qui ne sont plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale mais publiées directement par la Société de gestion. Pour notre SCPI, cela n'a aucune réelle incidence ;
- **des articles 32, 34 et 35 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires** : en stipulant que les participations (quorum) de 25 % pour les Assemblées Générales Ordinaires et de 50 % pour les Extraordinaires ne seront plus nécessaires. Cela nous permettra à l'avenir d'éviter des éventuelles nouvelles convocations d'Assemblées Générales, qui sont génératrices de frais supplémentaires pour notre SCPI et qui, en règle générale, ne modifient pas sensiblement la participation ;
- **de l'article 22 relatif au Conseil de surveillance** : en actant que ce dernier comprendra au minimum 3 membres et non plus 7, ce qui là également n'a aucune réelle incidence sur la gouvernance de notre SCPI.

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 remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, les quorums minimums étant toujours applicables, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

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

6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 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 SA
Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription ;

- 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 2024, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 1 787 552,85 € ;

- 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 2024, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de cession d'actifs immobiliers de 267 500,00 €, imputée sur le compte de plus ou moins-values ;

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

Au titre de l'exercice 2024, aucune commission de restructuration d'immeubles n'a été comptabilisée ;

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

- lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, 150,83 € hors taxes par cession, succession ou donation ;

- lors d'une acquisition sur le marché des parts organisé par la Société de gestion, 2 % hors taxes du prix d'exécution.

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

Paris La Défense
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 5 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

□ De la compétence de l'Assemblée Générale 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 2024.
- 2 Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 Prélèvement sur la prime d'émission.
- 4 Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 5 Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 6 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2024.
- 7 Quitus à la Société de gestion.
- 8 Nomination des membres du Conseil de surveillance.
- 9 Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
- 10 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 11 Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 12 Mise à jour corrélative de l'article 19 des statuts.
- 13 Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de la modification de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélative de la note d'information.
- 14 Mise en conformité de l'article 26 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 15 Mise en conformité de l'article 22 des statuts avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.
- 16 Mise en conformité des articles 34 et 35 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.
- 17 Mise à jour corrélative de l'article 32 des statuts.

LES RÉOLUTIONS

□ De la compétence de l'Assemblée Générale 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 2024.

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 25 799 538,39 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 33 529 541,97 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 7 730 003,58 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 0,00 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux associés une somme de 26 155 548,00 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 7 373 993,97 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 639,00 €.

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 2025 et le 31 décembre 2025, d'un montant de 180,15 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2024.

Quatrième 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 1 227 960 €, soit 30 € par part en pleine jouissance, versées en avril 2025, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 5^e résolution de la précédente Assemblée Générale, **Autorise** la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value 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 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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.

Cinquième 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.

Sixième 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 2024 à la somme de 409 320 000 €.

Septième 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 2024.

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

Huitième 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 9), 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 2027, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE POPULAIRE, représentée par M. Emmanuel LAVENTURE (R)			
MACSF ÉPARGNE RETRAITE, représentée par M. Rémi PARIGUET (R)			

(R) : Candidat en renouvellement
(C) : nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votant 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.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BPCE Expertises Immobilières, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 788 276 806, qui lui a été présentée par la Société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

Dixième 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.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment les articles L. 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société comme suit :

« ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

À titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :

- **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 la société ;**
- **à titre accessoire : des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société, 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.**

La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, à l'exclusion des parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier visés au 3° dudit article, dans les conditions prévues par la note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts).

Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier. Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul du ratio mentionné ci-dessus.

La Société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

Douzième résolution

En conséquence de l'adoption de la 11^e 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 mettre à jour l'article 19 des statuts relatifs aux pouvoirs de la Société de gestion comme suit :

« ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
(...) »

La Société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

(...)

- **acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés civiles immobilières dans le cadre de conformément à l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant dans la note d'information ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;**

(...) »

Les autres dispositions de l'article 19 des statuts demeurent inchangées.

Treizième 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 et connaissance prise de la note d'information de la SCPI, autorise la Société de gestion, sous la condition suspensive de la publication du décret d'application de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier et de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information conformément à l'article 422-223 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à modifier la stratégie d'investissement de la SCPI comme suit :

« 2. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

a. Politique d'investissement immobilier

Le patrimoine immobilier de la Société, investi en immobilier d'entreprise, est diversifié dans sa composition et dans sa localisation afin de rechercher, sous réserve des conditions du marché immobilier, une distribution de revenus potentiels dont le montant sera déterminé par l'Assemblée Générale. Son patrimoine immobilier 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**
 - **des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc.)** contrôlées par la société ;
- à titre accessoire :
 - **directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;**
 - **des parts de sociétés civiles immobilières des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2° bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc.)** non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

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 comprendra directement ou indirectement les classes d'actifs suivantes :

- Par typologie :
 - investissements principalement en immeubles de bureaux : 30-80 % la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
 - investissements à titre de diversification en immeubles de commerce : 0-40 % la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
 - investissements à titre de diversification en immeubles « autres » : 0-30 % la valeur vénale du patrimoine immobilier.
- Critères géographiques :
 - investissements principalement en immeubles situés à Paris et en région parisienne : 50-100 % la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
 - investissements à titre de diversification en immeubles situés en province : 0-50 % la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Il est précisé ici, en tant que de besoin, que la valeur vénale du patrimoine immobilier, visée ci-avant, s'entend de la dernière valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu directement et indirectement, de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF connue corrigée, le cas échéant :

(i) par déduction de la dernière valeur d'expertise des immeubles cédés depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence ;

(ii) par ajout de la valeur d'acquisition hors frais et droits des acquisitions réalisées depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence.

La valeur du patrimoine immobilier détenu indirectement est déterminée sur la base de la dernière valeur d'expertise connue des actifs immobiliers ainsi détenus en quote-part de détention par la SCPI IMMO ÉVOLUTIF dans chacune des sociétés immobilières concernées.

La valeur des parts et/ou actions de sociétés non contrôlées est déterminée à la dernière valeur de marché communiquée à la Société de gestion.

Le respect des ratios visés ci-avant est contrôlé par la Société de gestion de la SCPI à chaque acquisition portant sur des parts ou actions de sociétés immobilières et trimestriellement au cours de chaque exercice social.

Ces ratios feront l'objet d'une information dans le rapport annuel. En cas de dépassement de ces ratios au titre de trois trimestres consécutifs, la Société de gestion disposera d'un délai de 12 mois courant à compter de la fin du troisième trimestre consécutif de dépassement des ratios pour mettre en œuvre des actions correctrices permettant de respecter ces ratios.

(...) »

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 26 des statuts relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance comme suit :

« ARTICLE 26 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
Le Conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

• en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la Société de gestion.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 26 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, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence l'article 22 des statuts relatif au Conseil de surveillance comme suit :

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE
(...) »

Le Conseil est composé de **sept membres au moins et de douze membres au plus** **trois à douze membres** choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Par dérogation à ce qui précède, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide, pour tenir compte de la réalisation de la fusion par absorption de la société SEINE INVEST que pour les années 2010, 2011 et 2012, le Conseil de surveillance sera composé respectivement d'un maximum de dix-huit (18) membres, d'un maximum de quinze (15) membres, et d'un maximum de douze (12) membres.

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide en outre de ramener à un an la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance pour les années 2010, 2011 et 2012 de sorte que les mandats des membres du Conseil de surveillance en cours à la date des présentes expireront à l'issue de chacune des Assemblées appelées à statuer sur les comptes de chacun des exercices qui sera clos le 31 décembre 2010, 31 décembre 2011 et 31 décembre 2012. La durée des mandats des membres du Conseil de surveillance nommés à partir de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 sera de trois ans.
(...) »

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurent inchangées.

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

Seizième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence les articles 34 et 35 des statuts relatifs aux Assemblées Générales comme suit :

■ Modification de l'article 34 des statuts

« ARTICLE 34 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(...) »

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés ou votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 34 des statuts demeurent inchangées.

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

■ Modification de l'article 35 des statuts

« ARTICLE 35 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
(...) »

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents, représentés ou votant par correspondance détiennent au moins la moitié du capital social; sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 35 des statuts demeurent inchangées.

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

Dix-septième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente 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 mettre à jour l'article 32 des statuts relatif à la convocation des Assemblées Générales comme suit :

« ARTICLE 32 - CONVOCATION
(...) »

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 32 des statuts demeurent inchangées.

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



□ 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

SAS 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:

