

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF ont augmenté de 9% au 1<sup>er</sup> semestre 2021, soit un montant net de souscriptions de 40 M€ (1 M€ sur l'ensemble de l'année 2020). Au 30 juin 2021, aucune part n'est en attente de retrait.

Afin de tenir compte de la progression de la valorisation du patrimoine, la Société de gestion, en concertation avec votre Conseil de surveillance, a décidé d'augmenter le prix de souscription, pour la 2<sup>e</sup> année consécutive. Il est augmenté de 0,7% à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, et porté de 15 200 € à 15 300 €. Depuis la fin de l'exercice 2019, le prix de souscription s'est ainsi apprécié de 2%, tout en restant inférieur de 9,5% à la dernière valeur de reconstitution approuvée.

À la fin du semestre, votre SCPI a finalisé un investissement indirect pour près de 26 M€. Il s'agit d'un immeuble de bureaux très qualitatif situé au cœur de Lyon (voir rubrique « À la Une »). Au 30 juin 2021, IMMO EVOLUTIF présente un surinvestissement de 44,6 M€.

En matière de gestion locative, dans un environnement toujours marqué par les contraintes sanitaires, le taux d'occupation physique du patrimoine, à 95,2% en fin de semestre, est relativement stable par rapport au début d'année (95,01%). Le taux d'occupation financier moyen du semestre à 92,75% progresse légèrement par rapport à l'année 2020 (92,42%).

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 144,00 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2021. L'objectif de distribution annuelle s'élève à 576,00 € par part (561 € en 2020). Sur les bases de cet objectif et du prix acquéreur moyen du 1<sup>er</sup> semestre, le taux de distribution prévisionnel 2021 de votre SCPI s'établit à 3,79% (3,76% sur la base du nouveau prix de souscription).

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

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Directeur Général Délégué - AEW

## Conjoncture immobilière

Suite au faible nombre de mises en vente au second semestre 2020, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a baissé de 25% au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (11,6 Mds€) par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020. Les octrois de crédits étant plus sélectifs, ce sont les transactions supérieures à 200 M€ ou celles jugées plus risquées qui ont connu une baisse significative.

Si les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, la logistique, avec 3,7 Mds€ investis soit +20% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020, a dépassé le commerce et est devenue la 2<sup>e</sup> classe d'actifs. Les investisseurs ont continué à faire preuve de prudence sur le marché du commerce (5 14 M€ investis), dans un contexte de contraintes sanitaires prolongées, en privilégiant les actifs très sécurisés avec des activités dites essentielles.

Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021, les taux de rendements immobiliers « prime » sont restés stables sur l'ensemble des marchés (Bureaux Régions : 3,50-7,35% ; pieds d'immeubles commerces : 3,1%-6% ; centres commerciaux : 4,4%-9%), excepté les bureaux dans Paris QCA (2,65%-3,75%) et à La Défense (4,30%-5,85%) où ils ont continué de se contracter.

Sur le plan locatif, si les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2021 sont en hausse de 108% par rapport à fin 2020, elles sont inférieures de 35% à la moyenne décennale. Les taux de vacance restent orientés à la hausse (6,75% en Île-de-France et 12,4% à La Défense). Les valeurs locatives demeurent stables mais les négociations en cours pourraient ajuster à la baisse les loyers économiques sur certains actifs.

En régions, l'interruption de la demande par la crise de la COVID 19 au cours de l'année 2020 s'est poursuivi au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, se répercutant par une hausse de la vacance qui s'établit en moyenne à 6,4% en fin de semestre.

Dans le secteur des commerces, la pression à la baisse des valeurs locatives continue de se faire ressentir, notamment sur le commerce de pieds d'immeubles et les centres commerciaux, les enseignes demeurant attentistes dans l'environnement actuel quant à de nouvelles ouvertures.

## SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

➔ Le 23 juin 2021, IMMO EVOLUTIF et une autre SCPI gérée par AEW ont acquis, conjointement et à parité, l'immeuble de bureaux L'Iceberg, pour un montant total actes en mains de l'ordre de 52 M€.

Localisé dans le quartier central des affaires lyonnais, au 79 cours Vitton, le bâtiment développe 5 300 m<sup>2</sup> et est entièrement loué au groupe Implid pour son siège social, avec un flux sécurisé jusqu'en 2030.

Livré en 2019, cet actif de grande qualité offre des prestations techniques et environnementales de premier ordre, tout en intégrant le bâti d'un ensemble patrimonial de la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Il a ainsi été distingué par un « trophée du bâtiment et de l'immobilier » décerné par un journal lyonnais, et bénéficie d'une certification « BREEAM Excellent ».



Société de gestion



## L'essentiel au 30/06/2021

**42 associés**  
**36 597 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
**15 300,00 €/part**  
(à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021)

**VALEUR DE RÉALISATION 2020**  
**486 559 375 €** (14 325,32 €/part)

**CAPITALISATION**  
**556 274 400 €** au prix de souscription

**DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2021**  
**576,00 €/part**

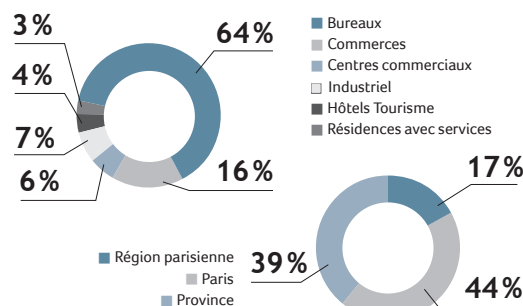
**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2021**  
**3,79%**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**94,19 %** (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : **90%**

Actifs immobiliers détenus indirectement : **10%**

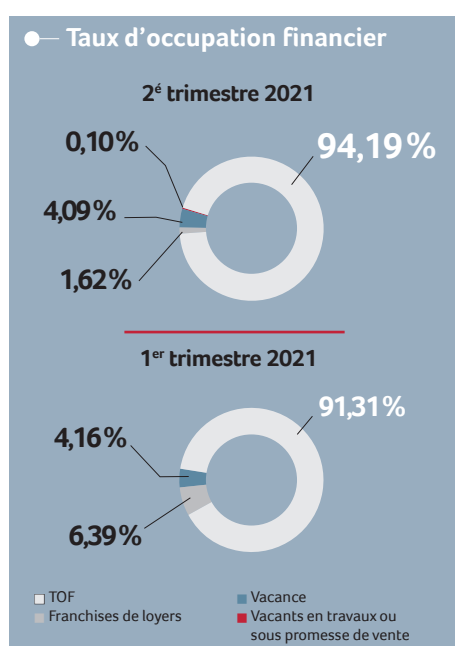


## Évolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2020	1 <sup>er</sup> semestre 2021
Nombre d'associés	42	42
Nombre de parts	33 965	36 597
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	20	2 632
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	339 650 000	365 970 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	452 046 736	492 053 136

Les parts souscrites au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, en janvier, février, mars, avril, mai et juin entreront en jouissance respectivement au 1<sup>er</sup> mai, 1<sup>er</sup> juin, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> août, 1<sup>er</sup> septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2021.

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Néant

### ● Investissements

- Lyon (69) – Participation SCI (50 %) : immeuble de bureaux « L'Iceberg » – 79 cours Vitton – 2 635 m<sup>2</sup> – **25,77 M€** (23/06/2021).

### ● Taux d'occupation physique

95,18 %

Surface totale du patrimoine : 148 429 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 7 152 m<sup>2</sup>

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 2 275 m<sup>2</sup>

Marseille (13) : **92 m<sup>2</sup>**  
Mérignac (33) : **1 407 m<sup>2</sup>**  
Châlons-en-Champagne (51) : **9 m<sup>2</sup>**  
Boulogne-Billancourt (92) : **767 m<sup>2</sup>**

#### ◆ Libérations : 2 141 m<sup>2</sup>

Paris (12<sup>e</sup>) : **50 m<sup>2</sup>**  
Marseille (13) : **43 m<sup>2</sup>**  
Mérignac (33) : **787 m<sup>2</sup>**  
Châlons-en-Champagne (51) : **54 m<sup>2</sup>**  
Lyon (69) : **440 m<sup>2</sup>**  
Boulogne-Billancourt (92) : **767 m<sup>2</sup>**

Par ailleurs, dix baux portant sur 26 102 m<sup>2</sup> sur huit sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2021, calculés mi-juillet 2021, s'établissent respectivement à 87,39 % et 79,52 % (100,53 % et 85,98 % pour les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre 2020).

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 facturables (loyers

actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

### ● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2021 s'établit à 3,19 % contre 3,29 % au 31/12/2020.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>e</sup> trimestre 2021
Acompte mis en paiement le	30/04/2021	30/07/2021
Acompte par part	144,00 €	144,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	144,00 €	144,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	144,00 €	144,00 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> octobre 2020) et au 1<sup>er</sup> avril 2021 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2021.

**Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.**



## Indicateurs de performances

### ● Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2015-2020)	3,97 %
TRI 10 ans (2010-2020)	5,14 %
TRI 15 ans (2005-2020)	6,19 %

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

### ● Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2020	15 057,97 €
Prix acquéreur moyen de la part 2021 (janvier à juin)	15 200,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,94 %

Le prix acquéreur moyen d'une année correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés au titre de l'année sur le marché

primaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- ◆ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- ◆ le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

### ● Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2020	3,73 %
TDVM 2021 (prévision)	3,79 %

Le taux DVM se détermine pour une année  $n$  par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux, versée au titre de l'année  $n$  (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année  $n$ .



## Conditions de souscription et de retrait des parts

### ● Conditions de souscription (à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021)

#### Prix de la part

Valeur nominale	10 000,00 €
Prime d'émission	5 300,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>15 300,00 €</b>

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 50 parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Les parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du quatrième mois qui suit celui de la souscription.

### ● Conditions de retrait (à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021)

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, l'associé se retirant perçoit la somme de **13 923,00 euros** par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part à partir de la veille du retrait effectif.



## Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d'AEW (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5% directement auprès du Trésor Public.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la Note d'information de la SCPI.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 181 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours de semestre, 420 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 5 807 970 €.



## Vie sociale

### Assemblée générale ordinaire du 9 juin 2021

L'assemblée générale ordinaire du 9 juin 2021 s'est tenue à huit clos avec un quorum de 52,51 %.

Elle a approuvé les quatorze résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 98,34% à 100%.

L'Assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de deux membres du Conseil de surveillance (2 candidats résolution 11).

Ont ainsi été élus : Sté CNP Assurances, Sté MUTEX.

### Assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2021

L'Assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2021 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 52,51 %.

Elle a approuvé les résolutions à caractère extraordinaire présentées avec une large majorité variant de 98,34% à 100%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 53 à 56 du rapport annuel 2020, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).



## AEW et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet ([www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)).



## AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amené à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et

réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



## Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI IMMO EVOLUTIF n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les

informations relatives à la SCPI IMMO EVOLUTIF publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



## Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à

l'adresse suivante : AEW – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8

ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com).

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

### IMMO EVOLUTIF

Société civile de placement immobilier

à capital variable

449 134 857 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°17-16 en date du 23/06/2017.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8

Service clients : 01 78 40 33 03 – [service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place

par AEW est consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

