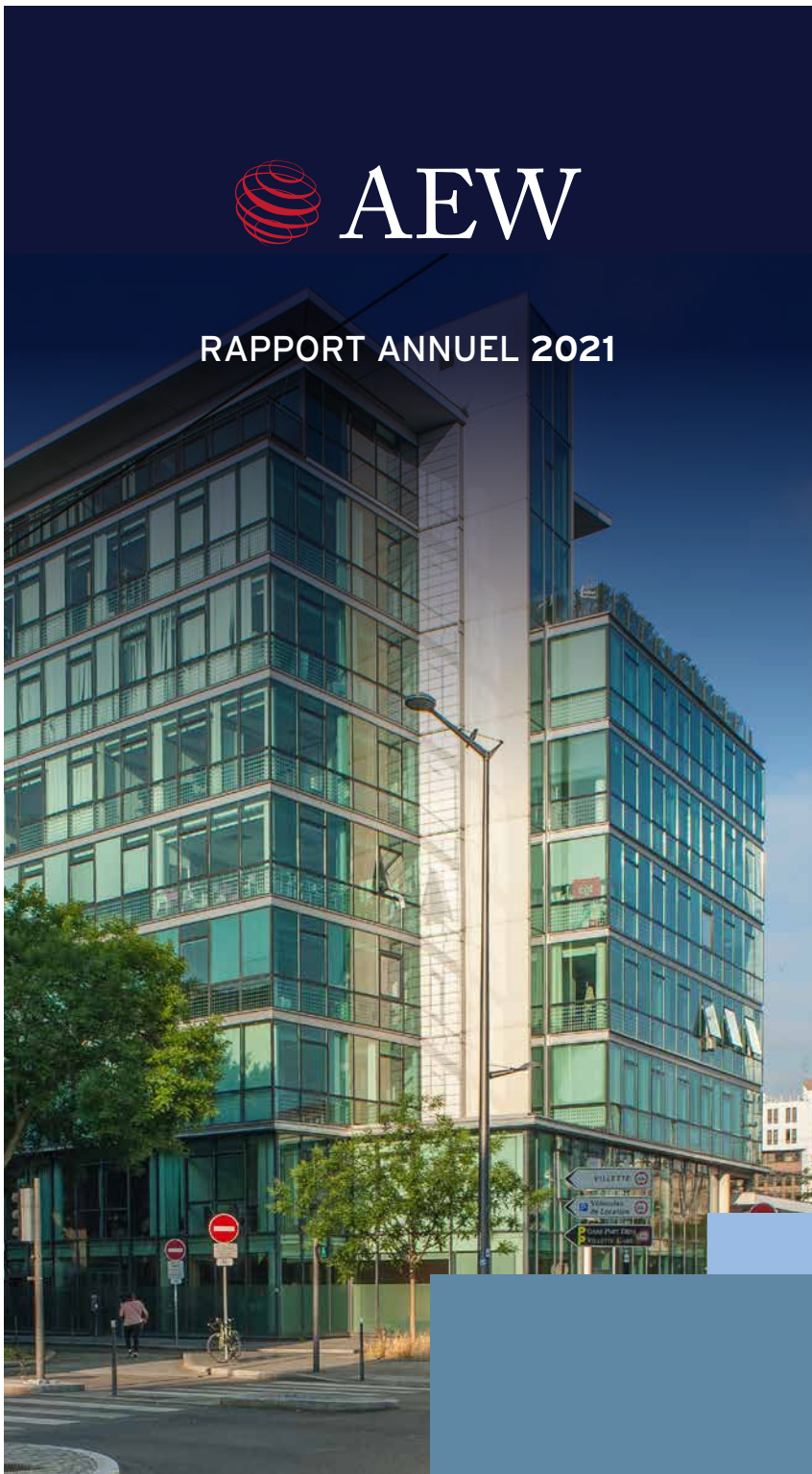




RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI A PRÉPONDÉRANCE BUREAUX

— IMMO EVOLUTIF

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Robert WILKINSON

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Monsieur Raphaël BRAULT

## **SCPI IMMO EVOLUTIF**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Président** : Monsieur Arnaud NICOLLON des ABBAYES

### **MEMBRES DU CONSEIL**

BPCE VIE, représentée par Monsieur Nicolas DENOJEAN  
BTP PREVOYANCE, représentée par Monsieur Claude GALPIN  
CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE FRANCE, représentée par Madame Sylviane DUTRUS  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Romain VAUCEL  
INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE, représentée par Monsieur Emmanuel LAVENTURE  
INSTITUTION DE PREVOYANCE AUSTERLITZ, représentée par Monsieur Éric de la Chaise  
MACSF EPARGNE RETRAITE, représentée par Monsieur Rémi PARIGUET  
MUTEX, représentée par Monsieur Loïc BEAUMONT

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**Titulaire** : KPMG SA, représentée par Monsieur Pascal LAGAND  
**Suppléant** : Salustro Reydel, représentée par Madame Béatrice De BLAUWE

**EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**  
CREDIT FONCIER EXPERTISE

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

# Sommaire

## 04 RAPPORT DE GESTION

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## 22 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## 37 LES AUTRES INFORMATIONS

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)
- Informations requises par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC »)

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

## 41 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## 50 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

## 62 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

# Éditorial

## Mesdames, Messieurs,

### **Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'IMMO EVOLUTIF, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.**

— Dans un environnement encore largement marqué d'incertitude, les investisseurs ont continué de se montrer attentistes durant l'année 2021. Le volume des investissements en immobilier d'entreprise a totalisé près de 25 Mds€, en baisse de 20% sur un an et inférieur à la moyenne des cinq années précédentes (31 Mds€).

Le 4<sup>ème</sup> trimestre a néanmoins été dynamique avec plus de 10 Mds€ investis, permettant ainsi de rester optimiste pour la suite.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, avoisinant 60% des volumes investis. Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1<sup>ère</sup> couronne, les taux de rendement « prime » se sont stabilisés respectivement autour de 2,60% et 3,85%. Les taux de la Défense et du Croissant Ouest se sont contractés légèrement à 4,20% et 3,25%.

A Lille, Toulouse et Strasbourg, les taux sont restés stables par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, alors qu'ils se sont contractés dans les autres régions. Par exemple, Lyon enregistre le taux prime de rendement le plus bas à 3,35% (contre 3,50% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020). La région Aix-Marseille voit son taux chuter à 3,90% (contre 4,30% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020).

A noter que le secteur de la logistique a représenté 20% de l'investissement, soit une hausse de 36% par rapport à 2020. Compte tenu de son attractivité, la logistique a connu une compression de son taux de rendement « prime » pour se stabiliser autour de 3,25%.

Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a atteint plus de 1,6 million de m<sup>2</sup>,

soit une hausse de 17% par rapport à 2020. Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 a été particulièrement actif, confirmant la reprise entrevue les précédents trimestres.

Les transactions de l'année concernent majoritairement des surfaces inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>. Toutefois, 56 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées, dont 20 durant le 4<sup>ème</sup> trimestre.

L'activité a été particulièrement bonne dans Paris Centre Ouest où la demande placée a atteint 538 000 m<sup>2</sup>, dépassant sa moyenne de longue période, ainsi qu'à La Défense qui a pleinement bénéficié de la reprise avec 205 000 m<sup>2</sup> placés, repassant nettement au-dessus de sa moyenne décennale avec un nombre record de 92 transactions. L'activité a redémarré plus doucement voire difficilement dans les autres sous-marchés.

Après avoir progressé tout au long de 2020 et début 2021 (soit +10% sur un an), le volume d'offre immédiate en Ile-de-France affiche 4 millions de m<sup>2</sup> à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, soit un taux de vacance de 7,7%. L'évolution géographique de l'offre est assez binaire. D'un côté, on observe à nouveau une baisse dans Paris intra-muros, comme dans Paris Centre-Ouest où le taux de vacance s'établit à 3,5% illustrant la situation de tension à laquelle sont confrontés les utilisateurs. De l'autre côté, le reste de l'Ile-de-France connaît une hausse, avec le Croissant Ouest qui affiche un taux de vacance supérieur à 10% et La Défense ainsi que la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord qui est autour de 14%.

Les mesures d'accompagnement frôlent 25% en moyenne en Ile-de-France au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, avec de grandes disparités d'un secteur à l'autre. Ainsi, le taux moyen des mesures d'accompagnement s'établit à 15% dans le Quartier Central des Affaires de Paris contre 31% à La Défense.

En moyenne, la part des nouveaux développements a tendance à diminuer tandis que la part des projets de restructuration et de rénovation a augmenté. Ceci reflète l'intérêt des investisseurs sur la nécessité de moderniser le parc existant, notamment pour mettre les immeubles aux normes environnementales plutôt que de faire des développements ad-hoc.

## Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



En raison de la compression de l'offre, le loyer moyen prime parisien a continué d'augmenter pour atteindre 907 €/m<sup>2</sup>/an. En périphérie, les évolutions sont à nuancer. Ainsi, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, le loyer moyen prime à la Défense atteint 550 €/m<sup>2</sup>/an et 510 €/m<sup>2</sup>/an dans le Croissant Ouest, témoignant de l'intérêt pour les utilisateurs extra-muros d'être positionnés sur les meilleurs immeubles dans les meilleures localisations, à l'instar de Neuilly-sur-Seine. Sur la plupart des autres marchés, l'offre est abondante et en hausse, d'où une stabilisation voire une diminution des loyers.

— Après avoir chuté de -3,25% en 2020 en raison de la crise sanitaire qui a entraîné une série de confinements et la chute drastique des arrivées de touristes internationaux, la croissance des ventes annuelles du commerce de détail s'est reprise de +11% pour l'ensemble de l'année 2021 par l'effet mécanique du rebond.

Les ventes des magasins du commerce spécialisé ont augmenté en décembre 2021 et sont supérieures à celles de décembre 2019 (+2,3%). Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2021, le commerce spécialisé a recensé une baisse importante de -9% de son activité par rapport à 2019. La plupart des secteurs ont été fortement touchés en raison de la fermeture prolongée des magasins. Ainsi, on observe des baisses de l'activité de -20% pour la chaussure, de -14% pour les jouets/jeux /culture/loisir, de -14% pour la beauté santé et de -13% pour l'habillement.

En raison, de la généralisation du télétravail, seuls l'équipement de la maison et l'alimentaire spécialisé poursuivent une bonne dynamique de leurs activités avec +11% et +4%.

Il a toutefois impacté la fréquentation des magasins et des restaurants, qui a fortement baissé dans les métropoles. Ainsi, la fréquentation des centres commerciaux et des grandes rues marchandes situés à proximité des bureaux ainsi que des gares a baissé de -30 et -40%.

Corolaire, sur l'ensemble de l'année, les ventes web des enseignes ont continué de croître (+15% par rapport à 2020) et ont retrouvé un niveau d'avant COVID.

L'investissement en commerces a représenté 12% des montants investis et a avoisiné 3 Mds€, dont 1 Md€ au dernier trimestre, en recul d'un tiers par rapport à 2020. Le commerce de périphérie s'est toutefois démarqué avec 1,4 Md€ investi, montant supérieur de 8% à la moyenne des 5 dernières années.

La part des fonds immobiliers et des SCPI dans les acquisitions est croissante. Elle s'est établie à 68%, supérieure à la moyenne des dix dernières années (47%).

Les taux de rendements sont restés stables pour les pieds d'immeuble (3,05%) et les centres commerciaux (4,50%). Le taux de rendement « prime » des parcs commerciaux a connu une légère contraction au 4<sup>ème</sup> trimestre pour se fixer autour 5,25%.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre, les loyers prime en commerce de pieds d'immeuble ont chuté par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 à Paris, Lyon, Nice et Lille à respectivement à 10 080€/m<sup>2</sup>/an (non pondérés), 1 575€/m<sup>2</sup>/an, 1 417 €/m<sup>2</sup>/an et 1 197€/m<sup>2</sup>/an. Ils sont en revanche restés stables à Marseille à 756 €/m<sup>2</sup>/an.

Les loyers primes des centres commerciaux sont restés stables à Lille, Nice et Marseille à 1 000€/m<sup>2</sup>/an, 1 700€/m<sup>2</sup>/an et 1 200€/m<sup>2</sup>/an. A Paris et Lyon, les loyers ont respectivement chuté à 2 200€/m<sup>2</sup>/an et 1 900€/m<sup>2</sup>/an.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) après avoir augmenté de 2,41% en 2021 devrait diminuer à 2,10% en 2022 puis chuter à 1,35% en 2023.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2<sup>ème</sup> plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres

2020, année de pandémie, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€. Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

A noter que parmi les SCPI, OPCI grand public et Sociétés Civiles à vocation immobilière, les 30 fonds ayant obtenu la labellisation ISR ont capté près du quart de la collecte nette de l'année.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 7,8 Mds€ d'acquisitions en 2021 (8,4 Mds€ en 2020 et 4,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (58%), la santé et l'éducation (17%), les locaux commerciaux (11%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (3%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Ile-de-France à 35% l'étranger à 34% (dont 10% en Allemagne), et les régions à 30%.

Les arbitrages représentent 1,5 Md€ (1,2 Md€ en 2020) et concernent aux deux tiers des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.



## Le résultat d'IMMO EVOLUTIF a augmenté de 14% par rapport à l'exercice précédent //

### Les points marquants concernant IMMO EVOLUTIF sont les suivants.

- Les capitaux collectés ont augmenté de 19% en 2021, représentant un montant de souscriptions net avoisinant 84 M€. Le prix de souscription a augmenté de 0,7% à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, et a été porté de 15 200 € à 15 300 €.
- Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année ont abouti à la réalisation d'un investissement pour un montant de 25,8 M€, qui conforte le positionnement de votre patrimoine immobilier dans des actifs récents.

Il s'agit d'un immeuble de bureaux, acquis conjointement par le biais d'une SCI et à parité avec une autre SCPI gérée par AEW (soit pour un total de 51,6 M€), localisé dans le quartier central des affaires lyonnais.

Livré en 2019, cet actif de grande qualité offre un flux sécurisé de loyers jusqu'en 2030, ainsi que des prestations techniques et environnementales de premier ordre, tout en intégrant le bâti d'un ensemble patrimonial de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle.

- Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec la cession d'un actif structurellement vacant pour un montant de 0,2 M€. Cette cession a dégagé une moins-value 1,2 M mais sera source d'économies de charges.
- D'une superficie avoisinant 148 000 m<sup>2</sup>, le patrimoine de votre SCPI rassemble 228 baux localisés sur 42 sites. Il présente une bonne diversification en termes de classes d'actifs, une bonne division des risques (aucun site ne représente plus de 10% de la valeur du patrimoine), et une part importante (45%) est localisée dans Paris intra-muros.
- A la clôture de l'exercice, IMMO EVOLUTIF présente un solde à investir de 12,7 M€. Un investissement dans un immeuble de bureaux neuf permettra de plus que résorber ce solde en début d'année 2022.
- La valeur vénale (expertises) du patrimoine détenu directement et indirectement, à 538,84 M€, progresse



de près de 1% à périmètre constant (+ 4,8 M€). Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 18% à leur prix de revient.

- L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec un près de 43 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 90,31%, en diminution par rapport à 2020 (92,42%), mais supérieur ou proche des taux 2018 et 2019.

- Le résultat d'IMMO EVOLUTIF a augmenté de 14% par rapport à l'exercice précédent (+2,6 M€) et s'établit à 21 305 319 €.

Pour une part en jouissance au 1er janvier 2021, la distribution s'établit à 576 €, en progression de 3% par rapport à 2020. Le report à nouveau (réserves) a été conforté à 140,41 € par part, et il représente en fin d'exercice près de 3 mois de dernière distribution courante (2,3 mois en début d'année).

- Le taux de distribution 2021 d'IMMO EVOLUTIF s'établit à 3,79%, encore significatif dans l'environnement de taux actuel. La « prime de risque » d'IMMO EVOLUTIF, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 3,6%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'IMMO EVOLUTIF, s'établissent à 5,06% sur dix ans et 6,16% sur quinze ans.

Le TRI à 10 ans est légèrement supérieur à celui des SCPI d'immobilier d'entreprise (5%), et proche de celui des SCPI à prépondérance bureaux (5,2%). Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux : des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%). Il reste néanmoins encore inférieur à ceux des SCPI à prépondérance bureaux (6,6%) et de l'Or (7,9%).

Au final, IMMO EVOLUTIF a plutôt bien traversé la crise de la Covid-19, en s'appuyant sur ses qualités intrinsèques, notamment un socle de de résistance assis sur un patrimoine composé à 70% de bureaux localisés aux deux-tiers en Ile-de-France, et une gestion locative qui a visé à accompagner les locataires durant deux années difficiles.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

En tout état cause, nos gérants conserveront une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

**Antoine BARBIER**

*Directeur de la Division Patrimoine - AEW*

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2021

## Chiffres clés

<b>2003</b>	Année de création	<b>535 887 636</b> euros	Capitaux collectés
<b>2102</b>	Terme statutaire	<b>1,73%</b>	Ratio dettes et autres engagements
<b>40</b>	Nombre d'associés	<b>15 300 €</b>	Prix de souscription de la part
<b>39 462</b>	Nombre de parts	<b>603 768 600</b> euros	Capitalisation au prix de souscription
<b>394 620 000</b> euros	Capital social	<b>13 923 €</b>	Valeur de retrait de la part
<b>487 062 545</b> euros	Capitaux propres	<b>0</b>	Parts en attente de retrait

## Patrimoine

<b>42</b>	Nombre d'immeubles	<b>228</b>	Nombre de baux	<b>147 808</b> m <sup>2</sup>	Surface
<b>90,31%</b>	Taux moyen annuel d'occupation financier	<b>90,05%</b>	Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2021		
<b>95,23%</b>	Taux moyen annuel d'occupation physique	<b>95,46%</b>	Taux d'occupation physique au 31/12/21		

## Compte de résultat

<b>30 493 381 €</b> 23 989 769 € 1 535 934 €	Produits de l'activité immobilière en 2021 dont loyers dont produits des participations contrôlées	<b>21 305 319 €</b> soit 610,67 € par part	Résultat de l'exercice
		<b>20 095 776 €</b> soit 576,00 € par part	Revenu distribué



## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne

5 ans  
(2016-2021)

**4,07%**

10 ans  
(2011-2021)

**5,06%**

15 ans  
(2006-2021)

**6,16%**

### Taux de distribution 2021

**3,79%**

Moyenne nationale 2021 SCPI dominante Bureaux  
4,25%

Moyenne nationale 2021 SCPI Immobilier d'entreprise  
4,45%

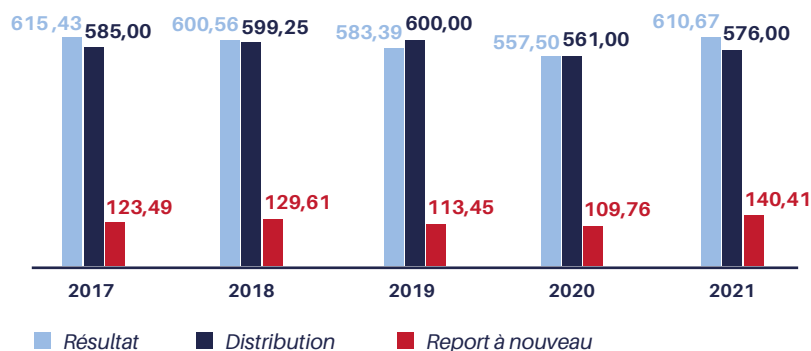
### Variation du prix de souscription

**0,66%**

Eneuros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	487 062 545	12 342,57	1,82%
Valeur vénale /expertise	538 839 735	13 654,65	-10,58%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>567 922 932</b>	<b>14 391,64</b>	<b>0,46%</b>
Valeur de reconstitution	664 738 657	16 845,03	-0,34%

**VALEURS SIGNIFICATIVES**

**Résultat, revenu et plus-value distribués, et report à nouveau**  
(en €/part depuis 5 ans)



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 36,38 € par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

# 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 EVOLUTIF.

Il faut par ailleurs noter qu'IMMO EVOLUTIF 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.

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

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

### Par typologie :

- investissements principalement en immeubles de bureaux : entre 30 et 80% la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
- investissements à titre de diversification en immeubles de commerce : 40% maximum 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 2019 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social d'IMMO EVOLUTIF (soit 84,91 M€ sur la base du capital social au 31 décembre 2020).

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

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

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

**Le patrimoine d'IMMO EVOLUTIF se compose au 31 décembre 2021 de 42 immeubles pour une superficie de 147 808 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 45% à Paris, 18% en région parisienne, et 37% en province.**

**Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 70%, de 13% de murs de commerces, de 4% de centres commerciaux, de 6% de locaux d'activités, de 4%**

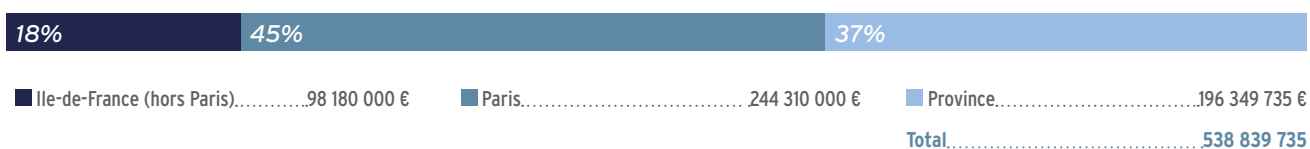
**d'hôtels de tourisme, et de Résidences Services Seniors à hauteur de 3%.**

**Toujours en valeur vénale, IMMO EVOLUTIF détient des immeubles en direct (90%) et trois immobilisations financières contrôlées (détenue indirecte pour 10%).**

## ÉCONOMIQUE EN % DE LA VALEUR VÉNALE



## GÉOGRAPHIQUE EN % DE LA VALEUR VÉNALE



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2017	1,21	51,07	-4,98
2018	5,70	8,70	-19,24
2019	-	-	-19,09
2020	25,73	49,13	-46,29
2021	0,20	25,77	12,71
<b>Total</b>	<b>32,84</b>	<b>134,67</b>	

## CESSIONS DE L'EXERCICE

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2021. Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis, durant l'exercice, de finaliser la cession d'un lot non stratégique pour un prix de vente de 200 000 €.

### Avesnes-sur-Helpe (59) : 13, rue de Catignies

Il s'agit d'un commerce de 1 007 m<sup>2</sup>, acquis en 2007 et vacant depuis 2017.

L'acte de vente a été signé le 8 septembre 2021, pour un prix net vendeur de 0,2 M€, supérieur de 5,3% à la valeur d'expertise au 31 décembre 2020.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 1 232 098 €, soit -86% par rapport au prix de revient comptable (1 432 098 €) et après imputation d'une commission d'arbitrage de 5 000 €.

Au 31 décembre 2021, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de - 8 411 852 €.

## INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, IMMO EVOLUTIF présentait un surinvestissement 46 292 590 €.

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

Les prospections engagées, en liaison avec la collecte réalisée, les arbitrages et le recours éventuel aux facultés d'emprunt autorisées par l'Assemblée générale, ont abouti à la réalisation d'une acquisition qualitative pour un montant de 25,8 M€ actes en mains.

### LYON (69) : Immeuble « l'Iceberg » - 79, cours Vitton

Le 23 juin 2021, IMMO EVOLUTIF et une autre SCPI gérée par AEW ont acquis conjointement, par le biais d'une SCI (« PC8 ») et à parité, l'immeuble de bureaux L'Iceberg à Lyon pour un montant global acte en mains de l'ordre de 52 M€ (25,8 M€ pour IMMO EVOLUTIF), soit un rendement courant de 3,35%.

Un emprunt a été souscrit auprès de La Banque Postale dans la SCI, pour 20 M€ (10 M€ pour IMMO EVOLUTIF), pour

une durée de 7 ans au taux fixe de 1,20%.

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 une durée ferme de 9 ans, soit 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 ».



## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
<b>FONDS COLLECTES</b>	<b>441 782 500</b>	<b>83 840 900</b>	<b>525 623 400</b>
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	- 6 240 132	- 2 171 719	- 8 411 852
+ Divers (primes d'émission liées aux retraits)	3 443 850	1 006 587	4 450 437
- Commissions de souscription	- 14 571 103	- 9 152 243	- 23 723 346
- Achat d'immeubles	- 438 739 397	55 813	- 438 683 584
- Titres de participation contrôlées	- 47 848 872	- 16 000 000	- 63 848 872
+ Vente d'immeubles	32 297 533	1 427 000	33 724 533
- Frais d'acquisition	- 26 681 204	-	- 26 681 204
- Divers <sup>(1)</sup>	-10 264 236	-	10 264 236
<b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>- 46 292 590</b>	<b>59 006 338</b>	<b>12 713 748</b>

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

Compte tenu des arbitrages, des investissements et la collecte réalisés en 2021, IMMO EVOLUTIF présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 12 713 748 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2019 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux pour le compte de la

SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social d'IMMO EVOLUTIF (soit 84,91 M€ sur la base du capital social au 31 décembre 2020).

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

Au 31 décembre 2020, un tirage global de 49 M€ était sollicité. Il a été intégralement remboursé durant l'exercice.

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

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 793 000 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 102 817 €.

### RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

98,27 % 1,73 %

■ Valeur de réalisation ■ Emprunts bancaires

Le Ratio Dettes et autres Engagements correspond à la division :

- des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-baux, VEFA) ;
- par
- l'actif brut : somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements.

Au 31 décembre 2021, le ratio est de 1,73%. Il correspond à un emprunt bancaire de 10 M€ dans la SCI PC8 pris en considération par transparence.

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

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

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

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en

direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait IMMO EVOLUTIF de la vente de la totalité des actifs;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	<b>404 959 051</b>
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	<b>53 418 175</b>
Valeur comptable nette	<b>458 377 226</b>
Valeur actuelle ( <i>valeur venale hors droits</i> )	<b>538 839 735</b>

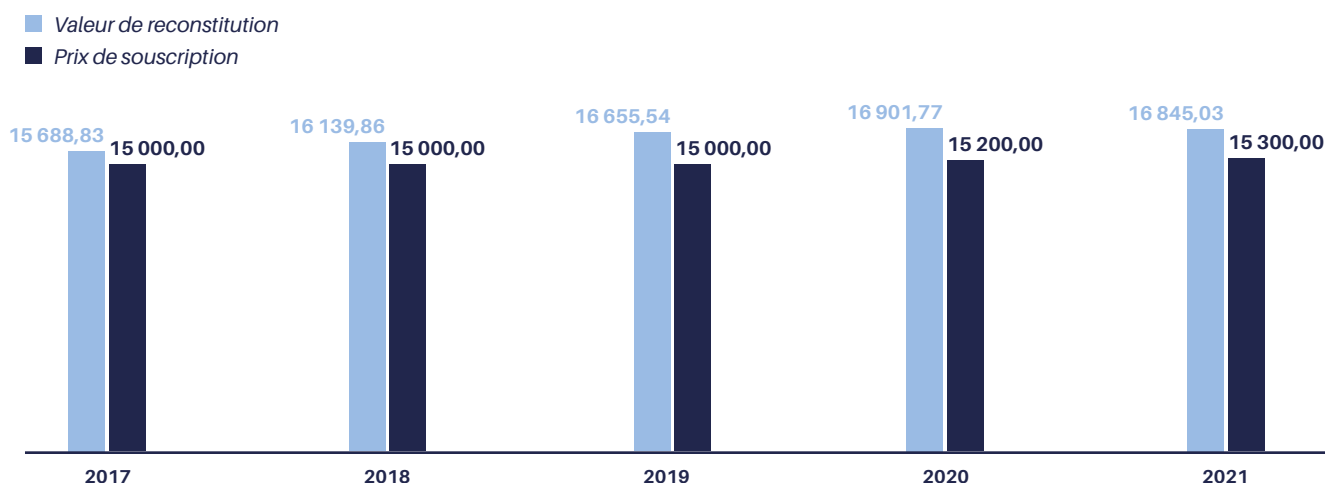
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	404 959 051		
- Provisions pour gros entretien	- 106 000		
- Autres éléments d'actifs	53 418 175		
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits	28 791 319	29 083 197	29 083 197
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus		538 839 735	575 828 981
- Commission de souscription théorique			59 826 479
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>487 062 545</b>	<b>567 922 932</b>	<b>664 738 657</b>
NOMBRE DE PARTS	39 462	39 462	39 462
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ A UNE PART</b>	<b>12 342,57</b>	<b>14 391,64</b>	<b>16 845,03</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2021 (15 300,00 €) est inférieur de 9,2% à la valeur de reconstitution par part (16 845,03 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2021 (13 923,00 €) est inférieure de 3,3% à la valeur de réalisation par part (14 391,64 €).

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART

sur 5 ans (au 31 décembre)



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.



## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

### au 31 décembre 2021

	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Écart Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020	Estimation hors droits au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %	périmètre constant en euros	périmètre constant en euros	périmètre constant en %
Bureaux	279 441 610	363 890 000	30,22	389 116 630	360 100 000	1,05	363 890 000	360 100 000	1,05
Commerces	68 798 078	72 136 000	4,85	77 378 284	72 050 000	0,12	72 136 000	71 860 000	0,38
Complexes hoteliers	14 773 825	20 925 000	41,64	22 368 825	20 850 000	0,36	20 925 000	20 850 000	0,36
Locaux d'activités	27 166 858	31 110 000	14,51	33 353 070	29 520 000	5,39	31 110 000	29 520 000	5,39
Résidences services seniors	14 778 681	15 500 000	4,88	16 569 500	14 700 000	5,44	15 500 000	14 700 000	5,44
<b>TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT</b>	<b>404 959 051</b>	<b>503 561 000</b>	<b>24,35</b>	<b>538 786 309</b>	<b>497 220 000</b>	<b>1,28</b>	<b>503 561 000</b>	<b>497 030 000</b>	<b>1,31</b>
Commerces	37 418 175	19 691 797	-47,37	20 676 387	21 447 032	-8,18	19 691 797	21 447 032	-8,18
Bureaux	16 000 000	15 586 938	-2,58	16 366 285	-	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES</b>	<b>53 418 175</b>	<b>35 278 735</b>	<b>-33,96</b>	<b>37 042 672</b>	<b>21 447 032</b>	<b>64,49</b>	<b>19 691 797</b>	<b>21 447 032</b>	<b>-8,18</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>458 377 226</b>	<b>538 839 735</b>	<b>17,55</b>	<b>575 828 981</b>	<b>518 667 032</b>	<b>3,89</b>	<b>523 252 797</b>	<b>518 477 032</b>	<b>0,92</b>

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

Au 31 décembre 2021, IMMO EVOLUTIF détient des immeubles en direct (90% de la valeur vénale) et trois immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 10%).

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 EVOLUTIF 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 EVOLUTIF.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, IMMO EVOLUTIF 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 « Elysées Châlons » comprenant un centre commercial à Châlons-en-Champagne.
- 50% dans la Société Civile Immobilière « PC8 » comprenant l'immeuble de bureaux « L'Iceberg » à Lyon (investissement réalisé en juin 2021).

	SCI Marveine	SCI Elysees Chalons	SCI PC8	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2016	2021	
Pourcentage de détention	25,00%	8,40%	50,00%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons en Champagne	79 cours Vitton - Lyon	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	2 546	2 888	2 635	8 069
Compte-courant	10 286 730	143 966		10 430 697
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	16 000 000	63 848 872
Dette levée			10 000 000	10 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	70 900 000	48 910 000	50 600 000	170 410 000
Actif net réévalué (€)	15 611 561	4 080 236	15 586 938	35 278 735

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation de 4% (+ 20,2 M€), à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 3%.

IMMO EVOLUTIF fait preuve en 2021 de bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits qui enregistre globalement, pour les **actifs détenus directement**, une progression annuelle à périmètre constant de 1,31% (+ 6,5 M€).

La progression est de 5% pour les locaux d'activités et la Résidence services seniors, 1% pour les bureaux et 0,4%

pour les commerces et complexes hôteliers. Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier **détenu indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 8,2% à périmètre constant (- 1,8 M€).

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 538,84 M€, en progression à périmètre constant de 0,9% (+ 4,8 M€).

Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 18% et 26% à leur prix de revient.

## DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 10 actifs sur 42 représentent 61% de la valeur vénale du patrimoine.
- 5 actifs représentent chacun plus de 5% de la valeur globale du patrimoine.
- 2 actifs représentent chacun 9% de la valeur globale du patrimoine.

- 37-39, avenue Ledru Rollin - Paris 12
- 11, rue de Prony - Paris 17
- 3/3bis Villa Thoréton - Paris 15
- 63 bis rue de Sèvres - Boulogne-Billancourt (92)
- 1-9, avenue René Coty - Paris 14
- 10, rue Pierre Sémard - Lyon (69)
- 8/10 rue Barbette - Paris 3
- 79, cours Vitton - Lyon (69)
- Lac d'Avoriaz - Morzine (74)
- 16, rue de Pythagore - Mérignac (33)
- Autres immeubles



## LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec près de 43 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 90,31%, en diminution par rapport à 2020 (92,42%), mais supérieur ou proche des taux 2018 et 2019.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 25 525 702 € contre 23 998 991 € l'exercice précédent (+6,4%), soit + 1,53 M€.

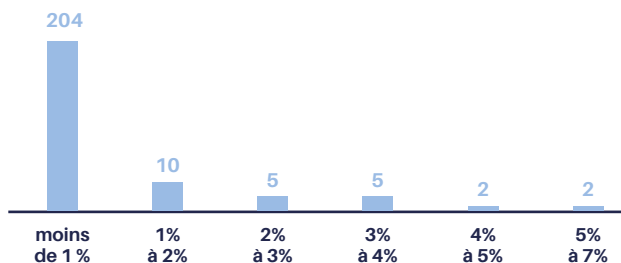
Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 1,15 M€ (+5%), stimulés notamment par l'acquisition d'un immeuble parisien de bureaux à la fin de l'exercice 2020.

Les produits facturés des SCI détenues ont également progressé, de 378 K€ (+33%), compte tenu de l'acquisition de l'immeuble de bureaux l'Iceberg, à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

En pourcentage du montant des loyers HT facturés

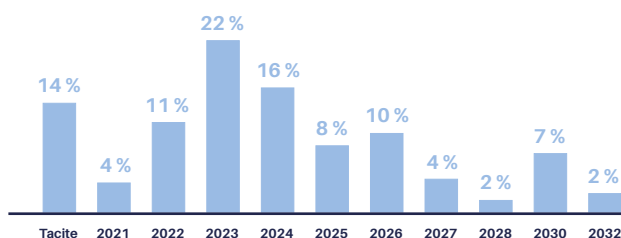


Au 31 décembre 2021, IMMO EVOLUTIF compte 228 baux (224 en 2020).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 204 locataires (198 en 2020) 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 41% des loyers.

### % DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2021 :

- 18% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était en 2021 ou en tacite reconduction ;
- La moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2022 et 2024 ;
- 30% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2025 et au-delà.

## RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE



## TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI IMMO EVOLUTIF s'établit à 90,05% pour le quatrième trimestre 2021, en contraction par rapport au quatrième trimestre 2020 (94,00%).

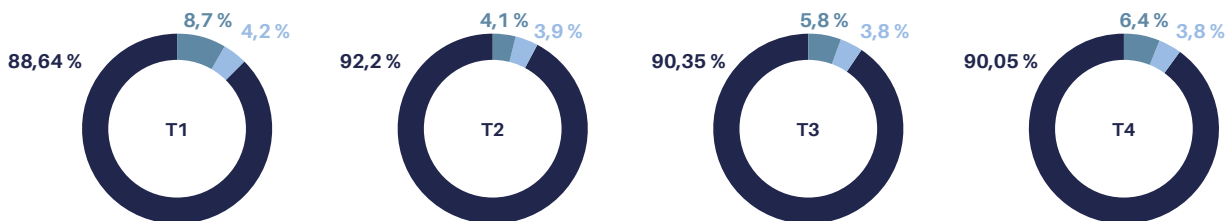
Le taux d'occupation financier moyen 2021 ressort à 90,31%, en diminution par rapport à 2020 (92,42%) mais supérieur ou proche des taux 2018 et 2019.

À noter que le taux d'occupation financier intègre les abandons de loyer consentis aux locataires commerces dans le cadre de la pandémie.

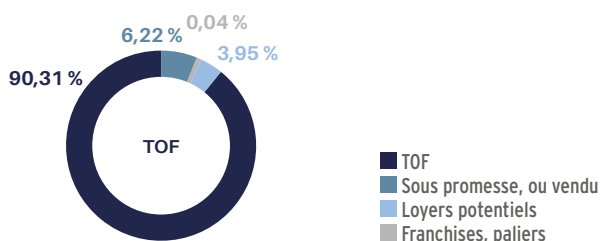
Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, évolue peu et s'établit à la fin de l'exercice, à 95,46% contre 95,01% en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 95,23% (94,26% pour l'année 2020).

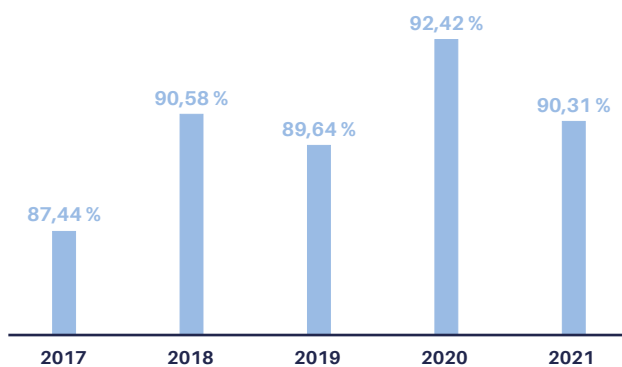
## DÉCOMPOSITION DU TOF DES 4 DERNIERS TRIMESTRES



## DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2021



## ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYENS ANNUELS SUR 5 ANS



SAINT-PIRIEST (69) - Europarc

## LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, l'acquisition et la cession réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 147 808 m<sup>2</sup> contre 145 648 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2020 (+1,5%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 6%.

L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde négatif de 514 m<sup>2</sup> entre les libérations (6 742 m<sup>2</sup>), et les relocations (6 228 m<sup>2</sup>).

Ce sont près de 43 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 6 228 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 35 486 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 1 007 m<sup>2</sup> de cession d'actif.

Sur l'exercice, 18 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 6 742 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 1,27 M€. Les libérations sont concentrées en loyers pour près des deux-tiers sur un commerce à Coignières et deux immeubles de bureaux à Boulogne-Billancourt et Pessac.

Parallèlement, 18 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 6 228 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1,17 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour 86% sur un commerce à Coignières et deux immeubles de bureaux à Boulogne-Billancourt et Mérignac.

Par ailleurs, 18 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 35 486 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 4,6 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers pour près des deux-tiers sur un immeuble de bureaux dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement parisien et des locaux d'activités à Bondoufle.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2021 s'établissent à 6 706 m<sup>2</sup>, en diminution de 8% par rapport à l'année précédente (7 282 m<sup>2</sup>), du fait de la cession d'un actif vacant concrétisée durant l'exercice. Elles représentent une valeur locative de marché de 865 K€ contre 1,1 M€ en 2020.

Ces surfaces sont concentrées sur trois lignes qui représentent 73% de la vacance : les immeubles de bureaux Pelus Plaza à Mérignac (2 492 m<sup>2</sup>) et Léonard de Vinci à Pessac (1 183 m<sup>2</sup>), et le commerce de Normanville (1 222 m<sup>2</sup>).

## GESTION IMMOBILIÈRE LIÉE À LA CRISE SANITAIRE

Les mesures d'accompagnements des locataires suite aux deux vagues de restrictions et fermetures au 1<sup>er</sup> semestre et au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, se sont poursuivies sur l'exercice 2021.

Environ 120 commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. La date butoir de l'arrêt des négociations a été fixée au 31 décembre 2021, pour les deux vagues.

Suite à la vague 1 (1<sup>er</sup> semestre 2020), 79 locataires commerces sur 150 ont bénéficié d'un accompagnement consistant en abandons de loyers (675 K€) ou allègements de loyers (réductions du loyers sur une période limitée

pour 132 K€). Ces mesures, d'un montant total de 807 K€ réparti sur 2020 et 2021, inférieur de 45% aux premières prévisions, représentent en moyenne 2,4 mois de loyers.

Suite à la vague 2 (4<sup>ème</sup> trimestre 2020), 39 locataires commerces sur 150 ont bénéficié d'un accompagnement consistant en abandons de loyers pour 79 K€, montant inférieur de 80% aux premières prévisions. Ces abandons entrent dans le dispositif de la loi de finances 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt.

Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, seule une demande de fractionnement mensuel du paiement du loyer, portant sur 248 K€, a été formulée.

## TRAVAUX

Au cours de l'année 2021, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 1 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 1 032 624 € en 2021 (250 538 € en 2020) et concernent notamment la rénovation du Centre Commercial Bonneveine à Marseille. Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 466 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, aucune dotation aux provisions pour gros entretien n'a été passée sur l'exercice. Une reprise sur provision a toutefois été

passée pour 34 000 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2021 un montant total de 106 000 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

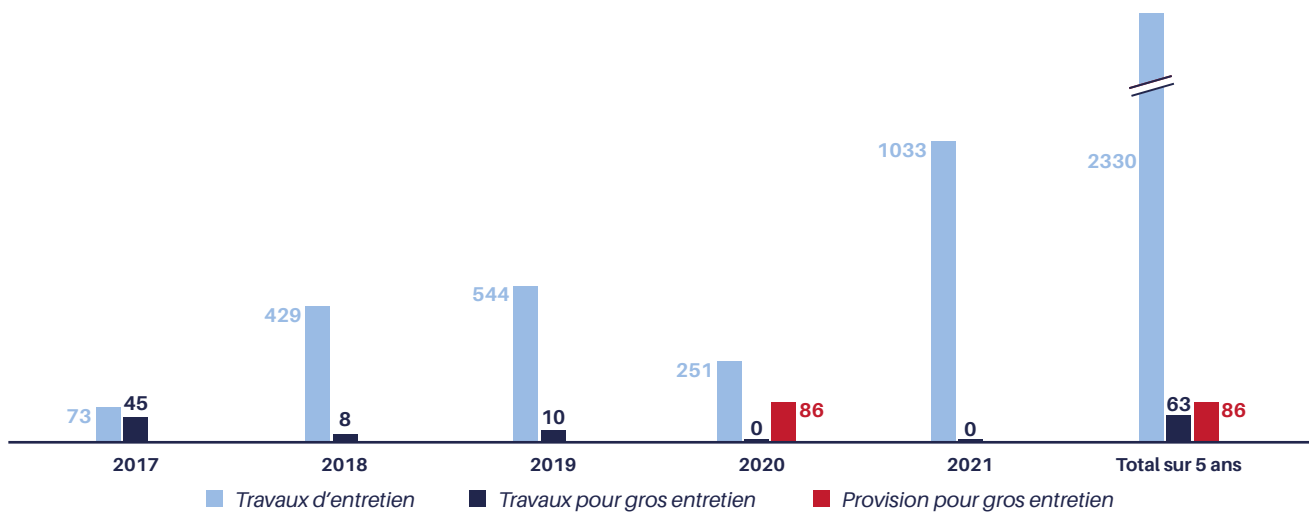
En 2021, aucune charge de travaux de gros entretien n'a été engagée. Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 17 K€.

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

Au cours de l'exercice 2021, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 1,08 M€, dont 430 K€ pour des travaux structurels ou d'aménagements sur les sites de Boulogne-Billancourt et Avoriaz.



## TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN K€



## LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 699 802 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 687 417 €, le solde net de l'exercice 2021 est une charge de 12 385 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2021 s'élève à 1 188 472 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à - 0,06% des loyers facturés (3,29% au 31 décembre 2020 et -0,28% au 31 décembre 2019).

Les principaux contentieux, qui concernent 3 locataires, représentent 366 K€.

# Les résultats et la distribution

**Le résultat d'IMMO EVOLUTIF a augmenté de 14% par rapport à l'exercice précédent (+2,6 M€) et s'établit à 21 305 319 €.**

**Pour une part en jouissance au 1er janvier 2021, la distribution s'établit à 576 €, en progression de 3% par rapport à 2020. Le taux de distribution se fixe à 3,79%, toujours notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) a été conforté à 140,41 € par part, et il représente en fin d'exercice près de 3 mois de dernière distribution courante.**

Le résultat de l'année s'élève à 21 305 319 €, en nette augmentation de 14% par rapport à l'exercice précédent (soit + 2,6 M€).

Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont progressé de 6% à 25 525 702 € (+ 1,5 M€), notamment du fait de l'investissement dans un immeuble de bureaux parisien réalisé en fin d'exercice 2020 et de l'acquisition de l'exercice 2021.

Parallèlement, si le poste de droits d'enregistrement lié aux acquisitions s'est fortement compressé (- 2,9 M€), l'exercice est impacté par une hausse des charges de travaux sur le patrimoine (+782 K€).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 144 € pour chacun des trimestres.

Au total, le revenu distribué pour une part en jouissance au 1er janvier 2021 s'établit à 576,00 €, en progression de 3% par rapport à l'exercice précédent (561,00 € par part). Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 610,67 €. Le report à nouveau a donc été sensiblement conforté pour un montant de 1 209 543 €.

De plus, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 9 juin 2021, un prélèvement de 109,76 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice, soit au total 603 351 €, afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2020.

Ainsi, au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 5 540 874 €, soit 140,41 € par part.

Il représente à cette date une réserve de près de 3 mois de dernière distribution courante (2,3 mois à la fin de l'année 2020) qui permet à IMMO EVOLUTIF, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix de souscription d'une part a été porté de 15 200 € à 15 300 € le 1er juillet 2021, en augmentation de 0,7% par rapport à l'exercice précédent. Le prix acquéreur moyen de l'exercice 2021 s'établit à 15 257,74 € en augmentation de 1,3% par rapport à l'exercice précédent.

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 1er janvier de l'exercice.

Conséquence de l'augmentation du montant distribué sur l'exercice, compensée partiellement par l'augmentation du prix de souscription en juillet 2020, le taux de distribution 2021 augmente à 3,79% (3,74% en 2020).

A l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,25% pour 2021.

Le taux de distribution d'IMMO EVOLUTIF demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. La « prime de risque » d'IMMO EVOLUTIF, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 3,6%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

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

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 2021 sur la base de la valeur de retrait, la performance d'IMMO EVOLUTIF est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 4,07%, 5,06% et 6,16% pour des périodes de respectivement 5 ans, 10 ans et 15 ans.

Le TRI à 10 ans est légèrement supérieur à celui des SCPI d'immobilier d'entreprise (5%), et proche de celui des SCPI à prépondérance bureaux (5,2%)

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux : des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%). Il reste néanmoins encore inférieur à ceux des SCPI à prépondérance bureaux (6,6%) et de l'Or (7,9%). Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes.

*(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).*

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Dividende avant prélèvements et autres fiscalités <sup>(2)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(3)</sup>	Taux de distribution en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2017	15 000,00	585,00	585,00	14 745,00	4,18%	123,49
2018	15 000,00	599,25	599,25	15 000,00	4,00%	129,61
2019	15 000,00	600,00	600,00	15 000,00	4,00%	113,45
2020	15 000,00	561,00	561,00	15 057,97	3,74%	109,76
<b>2021</b>	<b>15 200,00</b>	<b>576,00</b>	<b>576,00</b>	<b>15 257,74</b>	<b>3,79%</b>	<b>140,41</b>

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

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

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

(4) Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

# Le marché des parts

**Les capitaux collectés ont augmenté de 19% en 2021, représentant un montant de souscriptions net de 83,8 M€. Le prix de souscription a été porté de 15 200 € à 15 300 € à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021.**

Sur l'exercice 2021, 6 228 parts ont été souscrites par 4 associés, soit une collecte brute de 95 025 200 € (1 039 000 € pour l'exercice précédent).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 83 840 900 €, pour 5 497 parts nouvelles. A l'échelon national, IMMO EVOLUTIF se situe au 14<sup>ème</sup> rang sur 32 des SCPI à prépondérance bureaux en ouverture de capital durant l'année, et représente 2,5% de la collecte nette de cette catégorie (1,2% de l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise).

Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 394 620 000€, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Il est réparti entre 40 associés, composés à hauteur de 99,98% de personnes morales et de 0,02% de personnes physiques.

Le plus gros porteur de parts détient 41,39% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 13,7 M€ (987 parts) à la valeur de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2021, les capitaux collectés s'élèvent à 535 887 636 €, en augmentation de 19% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des quatre derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 21%.

Le prix de souscription a été porté de 15 200 € à 15 300 € (+0,7%) à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021.

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 EVOLUTIF, 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 31/12/2017	Société ouverte	33 286	332 860 000	441 857 736
Au 31/12/2018	Société ouverte	33 302	333 020 000	442 097 736
Au 31/12/2019	Société ouverte	33 896	338 960 000	451 007 736
Au 31/12/2020	Société ouverte	33 965	339 650 000	452 046 736
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>39 462</b>	<b>394 620 000</b>	<b>535 887 636</b>

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

**Date de création**  
5 juin 2003

**Capital initial**  
800 000 euros

**Nominal de la part**  
10 000 euros

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>
2017	332 860 000	60 912 000	33 286	43	4 597 560	15 000,00
2018	333 020 000	240 000	33 302	42	1 655 100	15 000,00
2019	338 960 000	8 910 000	33 896	41	2 612 250	15 000,00
2020	339 650 000	1 039 000	33 965	42	93 510	15 200,00
<b>2021</b>	<b>394 620 000</b>	<b>83 840 900</b>	<b>39 462</b>	<b>40</b>	<b>8 552 268</b>	<b>15 300,00</b>

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

**En 2021, 731 parts détenues par 2 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 11 184 300 € en valeur de souscription.**

Au 31 décembre 2021, aucune part n'est en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 420 parts ont été échangées pour un montant total hors droits de 5 807 970 € (13 828,50 € par part).

Calculé sur le nombre de parts en circulation au 1er janvier 2021, le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation de 2,15% (nul en 2020).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2021 est de 1,85% (nul à fin 2020) à comparer à 1,7% pour l'ensemble des SCPI.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2017	0	-	0	0
2018	1 211	3,64%	141	0
2019	1 341	4,03%	0	0
2020	0	0,00%	0	0
<b>2021</b>	<b>1 151</b>	<b>3,39%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Comptes annuels et annexe

## ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	401 344 176	503 561 000	402 527 551	497 220 000
Immobilisations en cours	3 614 875	0	3 914 313	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Gros entretiens	-106 000		-140 000	0
Provisions pour risques et charges	0		0	0
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	53 418 175	35 278 735	37 418 175	21 447 032
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	0
Provisions pour risques et charges	0		0	0
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>458 271 226</b>	<b>538 839 735</b>	<b>443 720 039</b>	<b>518 667 032</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	10 430 697	10 430 697	10 537 288	10 537 288
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0		0	0
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>10 430 697</b>	<b>10 430 697</b>	<b>10 537 288</b>	<b>10 537 288</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	2 394	2 394	2 394	2 394
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	13 389 810	13 389 810	12 303 379	12 303 379
Autres créances	10 080 058	10 080 058	6 670 804	6 670 804
Provisions pour dépréciation des créances	-1 188 472	-1 188 472	-1 176 087	-1 176 087
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	30 176 876	30 176 876	18 470 823	18 470 823
<b>TOTAL III</b>	<b>52 460 666</b>	<b>52 460 666</b>	<b>36 271 313</b>	<b>36 271 313</b>



## ÉTAT DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021 (suite)

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-335 432	-335 432	-553 748	-553 748
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-4 823 716	-4 325 338	-53 457 027	-53 305 272
Dettes d'exploitation	-17 789 096	-17 789 096	-14 766 085	-14 766 085
Dettes diverses	-11 318 009	-11 318 009	-10 130 998	-10 130 998
<b>TOTAL IV</b>	<b>-34 266 253</b>	<b>-33 767 874</b>	<b>-78 907 858</b>	<b>-78 756 103</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	870	870
Produits constatés d'avance	-40 292	-40 292	-161 026	-161 026
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	206 500	0	265 500	0
<b>TOTAL V</b>	<b>166 208</b>	<b>-40 292</b>	<b>105 344</b>	<b>-160 156</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>487 062 545</b>		<b>411 726 126</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		<b>567 922 932</b>		<b>486 559 375</b>

(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 2021

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	339 650 000		54 970 000	394 620 000
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	112 396 736		28 870 900	141 267 636
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-37 808 458		-8 145 656	-45 954 113
<b>Ecart de réévaluation</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>-6 240 132</b>		<b>-2 171 719</b>	<b>-8 411 852</b>
<b>Réserves</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>3 853 278</b>	<b>-125 298</b>	<b>603 351</b>	<b>4 331 331</b>
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Acomptes sur résultat en instance d'affectation</b>				
Résultat de l'exercice	18 716 317	-18 716 317	21 305 319	21 305 319
Acomptes sur distribution (1)	-18 841 615	18 841 615	-20 095 776	-20 095 776
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>411 726 126</b>	<b>0</b>	<b>75 336 418</b>	<b>487 062 545</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2022.

## COMPTE DE RESULTAT

### au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	23 989 769	22 841 218
Charges facturées	4 229 720	4 734 139
Produit des participations contrôlées	1 535 934	1 157 773
Produits annexes	16 542	51 355
Reprises de provisions pour gros entretiens	34 000	17 500
Reprises de provisions pour créances douteuses	687 417	231 383
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>30 493 381</b>	<b>29 033 368</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-4 229 720	-4 734 139
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 032 624	-250 538
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	-86 400
Autres charges immobilières	-649 247	-1 180 999
Dépréciation des créances douteuses	-699 802	-983 038
Dépréciations des titres de participation contrôlés	0	0
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-6 611 393</b>	<b>-7 235 113</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>23 881 988</b>	<b>21 798 254</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	278 795	45 000
Transferts de charges d'exploitation	8 553 892	4 214 187
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>8 832 687</b>	<b>4 259 187</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la Société de gestion	-10 270 575	-2 252 167
Charges d'exploitation de la société	-378 516	-4 353 256
Diverses charges d'exploitation	-12 003	-12 000
Dotations aux provisions d'exploitation	-60 479	-65 718
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-10 721 573</b>	<b>-6 683 141</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-1 888 886</b>	<b>-2 423 954</b>

## COMPTE DE RESULTAT

### au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	208 033	209 732
Autres produits financiers	0	184 173
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>208 033</b>	<b>393 905</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-895 817	-1 051 888
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>-895 817</b>	<b>-1 051 888</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>-687 783</b>	<b>-657 983</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	1	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-1	0
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>21 305 319</b>	<b>18 716 317</b>

## 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 comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement économique complexe toujours affecté par la crise sanitaire mondiale.

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.

### FAITS SIGNIFICATIFS

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers. Au cours de l'exercice 2021, la SCPI Immo Evolutif a cédé un actif situé à Avesnes s/ Helpe pour un prix de vente de 200 000 €. Cette opération a généré une moins-value de 1 232 098 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de 27 Février 2015, la SCPI IMMO Evolutif a adopté la variabilité de son Capital. A ce titre, en 2021 la collecte nette correspondante s'élève à 83.840.900 € 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 8.552.268 € HT, constatés dans les comptes de l'exercice 2021.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

#### 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 CREDIT 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, CREDIT FONCIER EXPERTISE a procédé à la détermination des valeurs vénales des actifs détenus.

Conformément à l'avis COB-CNC d'octobre 1995, 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 m<sup>2</sup> 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. A 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 participation détenus**

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

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

L'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par IMMO EVOLUTIF.

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'Etat 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 a été retraitée des dettes financières, et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt a été retraitée des Autres comptes de régularisation.

#### **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 entretiens 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

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

### **INFORMATIONS DIVERSES**

#### **ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021**

##### **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. Il a été pris en compte le montant des versements effectués au titre des appels de fonds.

**Titres financiers contrôlés**

Figurent dans ce poste les participations acquises par la SCPI, et contrôlées au sens de l'article R.214-156 du code monétaire et financier. Elles sont inscrites pour leur valeur d'acquisition hors droits et honoraires de notaire.

**Immobilisations financières**

— Avances en compte-courant et créances rattachées aux titres financiers contrôlés

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

**Autres actifs et passifs d'exploitation****Actifs d'exploitation**

— Immobilisations financières autres que les titres de participation

Figurent dans ce poste, les dépôts et cautionnements versés aux syndics.

— Créances

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur l'Etat ;
- 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.

— 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 Evolutif a souscrit, en Novembre 2020, auprès de Palatine un nouvel emprunt de 50.000 K€, non utilisé 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 31/12/2021 s'élève à 206 500 €.

— 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 syndics ainsi que le dividende du quatrième trimestre 2021 versé début 2022.

**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 109,76 € par part nette souscrite en 2021 afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2020 (résolution 3 de l'AG du 9 juin 2021).

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

**Remplacement des immobilisations** : conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion d'un remplacement d'immobilisations sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). Le calcul réalisé pour sortir le coût du composant remplacé est le suivant :

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

VI= valeur investissement

VB= valeur brute (hors immo en cours)

VE= valeur expertise



## COMPTE DE RESULTAT

### 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.

Les accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

### 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 H.T 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 de montage.

### 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 0 € sur l'exercice.

## ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES

au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	395 750 845	59 644	1 627 007	394 183 481
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	6 776 706	1 084 441	700 453	7 160 695
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours <sup>(1)</sup>	3 914 313	614 907	914 345	3 614 875
<b>TOTAL</b>	<b>406 441 864</b>	<b>1 758 992</b>	<b>3 241 805</b>	<b>404 959 051</b>

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

## ACTIFS IMMOBILISÉS

au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	2 394			2 394
Dépôts et cautionnements versés	2 394	0	0	2 394
<b>Total</b>	<b>2 394</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 394</b>

## IMMOBILISATIONS EN COURS

au 31 décembre 2021

	début d'exercice 2020	ACQUISITIONS	CESSIONS	fin d'exercice 2021
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	3 914 313	614 907	914 345	3 614 875
<b>TOTAL</b>	<b>3 914 313</b>	<b>614 907</b>	<b>914 345</b>	<b>3 614 875</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTROLÉES

Clôture au 31 décembre 2021

En euros	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	39 211 732	47 133 440	23 211 732	23 089 400
Dettes	-	-	-	-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	14 206 443	- 11 854 705	14 206 443	- 1 642 368
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>53 418 175</b>	<b>35 278 735</b>	<b>37 418 175</b>	<b>21 447 032</b>

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

— IMMO EVOLUTIF 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 euros, il est divisé en 4 324 460 parts sociales.

— IMMO EVOLUTIF détient 1 600 parts sociales dans la SCI PC8

Le capital social de la SCI PC8 est fixé à la somme de 3 200 000 euros, il est divisé en 3 200 parts sociales.

— IMMO EVOLUTIF détient 126 parts sociales dans la SCI ELYSEES CHALONS

Le capital social de la SCI ELYSEES CHALONS est fixé à la somme de 1 500 euros, il est divisé en 1 500 parts sociales.

En euros	SCI Marveine	SCI Elysees Chalons	SCI PC8	Totaux
Année d'acquisition	2016	2016	2021	
Pourcentage de détention	25,00%	8,40%	50,00%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons en Champagne	79 cours Vitton - Lyon 69006	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	2 546	2 888	2 635	8 069
Prix d'acquisition des titres	31 970 235	5 447 940	16 000 000	53 418 175
Compte-courant	10 286 730	143 966		10 430 697
Droits d'enregistrement				-
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	16 000 000	63 848 872
Dette levée			10 000 000	10 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	70 900 000	48 910 000	50 600 000	170 410 000
Actif net réévalué (€)	15 611 561	4 080 236	15 586 938	35 278 735

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>
Paris	75003	8/10, rue Barbette	P
Paris	75007	176, rue de Grenelle	P
Paris	75012	37-39, avenue Ledru Rollin	P
Paris	75014	1-9, avenue René Coty	P
Paris	75015	99/101, rue Leblanc	P
Paris	75015	3/3bis Villa Thoréton	P
Paris	75017	11, rue de Prony	P
Massy	91300	15, avenue du Maréchal Juin	IDF
Boulogne Billancourt	92100	63 bis rue de Sèvres	IDF
Rueil Malmaison	92500	85, avenue Albert 1er	IDF
Toulouse	31000	Rue Michel Labrousse	PR
Pessac	33600	26 bis, avenue Léonard de Vinci	PR
Mérignac	33700	16, rue de Pythagore	PR
Lille	59000	Axe Europe - Bâtiment Euronord	PR
Lyon	69003	20, rue de la Villette-le-Bonnel (QP 20%)	PR
Lyon	69007	10, rue Pierre Sémard - Oxaya	PR
Saint Priest	69800	Rue Joliot Curie	PR
Saint Priest	69800	Place Berthe Morisot - Bâtiment B2	PR
<b>TOTAL BUREAUX</b>			
Paris	75014	72, rue d'Alésia	P
Paris	75014	74, rue d'Alésia	P
Paris	75014	105, rue d'Alésia	P
Paris	75014	76-80, avenue du Général Leclerc	P
Versailles	78000	13, rue Colbert	IDF
Coignières	78310	5, boulevard des Arpents	IDF
Issy les Moulineaux	92130	36 bis, rue Ernest Renan	IDF
Bondy	93140	100/104, avenue Galliéni	IDF
Livry-Gargand	93190	Bld de l'Europe	IDF
Normanville	27930	Centre Commercial Leclerc - Cap Caer	PR
Bordeaux	33000	118-120, rue Sainte Catherine	PR
Biganos	33800	Porte du Delta	PR
Hellemmes	59260	Boulevard de Lezennes	PR
Avesnes sur Helpe	59440	Route de Cartignies	PR
Villeneuve d'Ascq	59650	Zac de Valmy	PR
Orange	84100	53, rue d'Italie - Zac du Coudoulet	PR
<b>TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>			
Morzine	74110	Lac d'Avoriaz (QP 50%)	PR
<b>TOTAL BUREAUX</b>			
Bondoufle	91070	6, rue Désir Prévost	IDF
Wissous	91320	Parc d'activité du Haut de Wissous	IDF
Rognac	13340	323, avenue Denis Papin	PR
Valence	26000	8, rue Robert Schumann	PR
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>			
Nancy	54000	Ilôt 7DS ZAC Stanislas Meurthe	PR
<b>TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>			

(1) P : Paris — RP : Région parisienne — PR : Province

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

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.

m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
1 966	2004	7 750 000	1 954 526	9 704 526	9 704 526
700	2015	10 000 000	17 816	10 017 816	10 011 202
4 669	2010	28 375 000	1 168 759	29 543 759	29 543 759
2 483	2016	24 455 981	1 105 709	25 561 691	25 990 225
1 581	2010	8 207 450	198 159	8 405 609	8 405 609
4 952	2017	33 900 000		33 900 000	33 900 000
2 596	2020	45 816 800		45 816 800	45 810 000
5 979	2018	8 181 274		8 181 274	8 181 274
6 630	2016	26 500 000	2 148 131	28 648 131	28 648 131
1 084	2006	4 400 000	210 424	4 610 424	4 610 424
2 678	2003	3 308 690		3 308 690	3 308 690
1 183	2003	1 515 000	5 635	1 520 635	1 520 635
10 838	2016	19 352 129	2 204	19 354 333	19 354 333
3 712	2004	7 941 931	225 117	8 167 048	8 167 048
2 464	2006	8 480 134	330 531	8 810 665	8 708 872
7 186	2016	26 979 860		26 979 860	26 979 860
1 763	2003	2 900 000	33 765	2 933 765	2 933 750
1 781	2007	3 916 585	60 000	3 976 585	3 976 585
<b>64 242</b>		<b>271 980 834</b>	<b>7 460 776</b>	<b>279 441 610</b>	<b>279 754 922</b>
<b>121</b>	2010	1 420 000		1 420 000	1 420 000
<b>183</b>	2010	2 369 906	18 050	2 387 956	2 387 956
44	2010	797 000		797 000	797 000
1 282	2015	12 500 000	63 726	12 563 726	12 500 000
397	2005	2 550 000		2 550 000	2 550 000
<b>5 775</b>	2009	8 488 000		8 488 000	8 488 000
420	2010	1 770 000		1 770 000	1 770 000
1 994	2004	3 100 000		3 100 000	3 100 000
4 360	2006	7 931 081	55 078	7 986 159	7 986 159
1 222	2010	894 000		894 000	894 000
376	2012	2 557 000		2 557 000	2 557 000
9 989	2013	14 854 500		14 854 500	14 854 500
3 500	2006	4 150 000		4 150 000	4 150 000
		VENDU LE 8 SEPTEMBRE 2021			1 432 098
1 151	2010	2 394 000		2 394 000	2 394 000
2 235	2010	2 865 000	20 737	2 885 737	2 873 295
<b>33 047</b>		<b>68 640 487</b>	<b>157 591</b>	<b>68 798 078</b>	<b>70 154 008</b>
6 543	2006	11 763 750	3 010 075	14 773 825	14 615 412
<b>6 543</b>		<b>11 763 750</b>	<b>3 010 075</b>	<b>14 773 825</b>	<b>14 615 412</b>
18 997	2016	13 756 943	183 098	13 940 041	13 931 104
5 688	2004	6 500 000		6 500 000	6 500 000
3 035	2016	4 294 000		4 294 000	4 294 000
2 150	2016	2 432 817		2 432 817	2 432 817
<b>29 870</b>		<b>26 983 760</b>	<b>183 098</b>	<b>27 166 858</b>	<b>27 157 921</b>
6 037	2017	14 778 681		14 778 681	14 759 602
<b>6 037</b>		<b>14 778 681</b>	-	<b>14 778 681</b>	<b>14 759 602</b>
<b>139 739</b>		<b>394 147 512</b>	<b>10 811 540</b>	<b>404 959 052</b>	<b>406 441 865</b>

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

### au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	4 100 993	5 103 518	Emprunt	0	49 000 000
Charges locatives	9 169 523	7 080 567	Intérêts courus sur emprunt	0	147 542
Charges contractuelles	119 294	119 294	Dépôts reçus	4 823 716	4 309 485
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>13 389 810</b>	<b>12 303 379</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>4 823 716</b>	<b>53 457 027</b>
Créances fiscales	1 353 555	1 181 284	Locataires créditeurs	2 999 799	1 009 363
Fournisseurs débiteurs	3 692 016	2 410 831	Provisions charges locatives	9 638 156	7 320 744
Syndics	2 340 434	1 462 340	Gérants	51 941	51 941
Autres débiteurs	2 694 053	1 616 349	Fournisseurs	4 351 825	5 059 164
			Dettes fiscales	747 374	1 324 872
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>10 080 058</b>	<b>6 670 804</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>17 789 096</b>	<b>14 766 085</b>
Provisions pour locataires douteux	-1 188 472	-1 176 087	Autres dettes d'exploitation	6 007 800	4 827 077
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-1 188 472</b>	<b>-1 176 087</b>	Associés	5 310 209	5 303 922
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>22 281 397</b>	<b>17 798 096</b>	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>11 318 009</b>	<b>10 130 998</b>
			<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>33 930 821</b>	<b>78 354 110</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS

### au 31 décembre 2021

Provisions	Au 31/12/2020	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2021
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Gros Entretiens	140 000	0	0	8 000	26 000	106 000
Risques et charges	553 748	0	60 479	278 795	0	335 432
Créances douteuses	1 176 087	0	699 802	687 417	0	1 188 472
<b>TOTAL</b>	<b>1 869 835</b>	<b>0</b>	<b>760 281</b>	<b>974 212</b>	<b>26 000</b>	<b>1 629 904</b>

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

### au 31 décembre 2021

Montant provision 01/01/2021	Passage en capitaux propres lors de la cession	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	Vente d'immeuble	REPRISE	MONTANT PROVISION 2021
140 000	0	0	0	0	34 000	106 000

	Montant provision 01/01/2021	Montant provision 31/12/2021
Dépenses prévisionnelles sur N	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1	8 000	58 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2	48 000	48 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3	84 000	0
Dépenses prévisionnelles sur N+4	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>140 000</b>	<b>106 000</b>

## VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
<b>Charges immobilières non récupérables</b>		
Impôts & taxes non récupérables	474 602	631 618
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	1 032 624	250 538
Charges non récupérables	173 137	549 381
Pertes sur créances irrécouvrables	1 509	-
Dotations pour créances douteuses	699 802	983 038
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>2 381 673</b>	<b>2 414 574</b>
<b>charges immobilières récupérables</b>		
Impôts & taxes diverses	2 146 950	2 001 165
Charges immobilières refacturables	1 746 992	1 358 908
Autres charges refacturables	335 777	1 374 066
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>4 229 720</b>	<b>4 734 139</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	31 667	32 692
Honoraires Notaires	-3 376	306 925
Honoraires Dépositaire	13 150	-13 482
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	-	773
Autres frais	161 061	717 758
Contribution Economique Territoriales	176 015	373 026
Droits d'enregistrements	0	2 935 564
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>378 516</b>	<b>4 353 256</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	3	-
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 003</b>	<b>12 000</b>
<b>Commissions versées à la Société de gestion</b>		
Commissions Gestion Immobilière	1 713 307	1 515 469
Commissions sur arbitrages	5 000	643 188
Commissions de souscription	8 552 268	93 510
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>10 270 575</b>	<b>2 252 167</b>

## DECOMPOSITION DES EMPRUNTS

au 31 décembre 2021

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[ 1-5 ans]	> 5 ans	Total	31/12/2021
<b>Emprunt à taux fixe</b>	-	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-	-
<b>Emprunt à taux variable</b>	-	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	-

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2021	Exercice 2020
Emprunts immobiliers	-	49 000 000,00
Autres emprunts	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>49 000 000,00</b>

## FINANCEMENT 2021

Au 31.12.2021, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	50 000 000 €
Montant tiré au 31.12.2021 :	- €
Intérêts sur tirage	793 000 €
Commissions de non-utilisation	43 817 €
Etalement du CAP	59 000 €
Intérêts Swap	- €
Facilité de caisse	- €
Ratio LTV < 25%	Respecté
Ratio ICR > 300%	Respecté

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesse de vente	0	0
sommes à verser sur VEFA	0	0
<b>Engagements reçus</b>		
Ligne de crédit non tirée	50 000 000	1 000 000
Facilités de caisse	0	0
SWAP	0	0
CAP	498 378	151 755
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	3 043 298	3 775 949



# Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
- Recettes locatives brutes	649,83	66,99%	687,36	84,05%	689,52	83,43%	681,90	79,89%	688,08	69,99%
- Produits financiers avant P.L.	81,01	8,35%	62,05	7,59%	57,85	7,00%	46,22	5,41%	49,99	5,08%
- Produits divers	239,14	24,66%	68,40	8,37%	79,15	9,58%	125,53	14,71%	245,17	24,94%
<b>TOTAL</b>	<b>969,99</b>	<b>100,00%</b>	<b>817,81</b>	<b>100,00%</b>	<b>826,52</b>	<b>100,00%</b>	<b>853,64</b>	<b>100,00%</b>	<b>983,24</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commissions de gestion	199,68	20,59%	103,77	12,69%	123,81	14,98%	67,09	7,86%	294,38	29,94%
- Autres frais de gestion	129,31	13,34%	62,15	7,61%	50,98	6,18%	161,36	18,91%	36,87	3,76%
- Entretien du Patrimoine	3,92	0,40%	13,19	1,61%	16,79	2,03%	7,46	0,87%	29,60	3,01%
- Charges locatives non récupérables	47,74	4,92%	43,02	5,26%	50,63	6,13%	35,18	4,12%	18,61	1,89%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>380,65</b>	<b>39,25%</b>	<b>222,13</b>	<b>27,17%</b>	<b>242,21</b>	<b>29,31%</b>	<b>271,09</b>	<b>31,76%</b>	<b>379,46</b>	<b>38,60%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
. Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
. Pour travaux	-26,06	-2,68%	-23,04	-2,81%	-2,00	-0,24%	0,71	0,08%	-0,97	-0,09%
. Autres	-0,03	0,00%	18,15	2,22%	2,92	0,35%	24,35	2,85%	-5,90	-0,60%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-26,09</b>	<b>-2,68%</b>	<b>-4,89</b>	<b>-0,60%</b>	<b>0,92</b>	<b>0,12%</b>	<b>25,06</b>	<b>2,94%</b>	<b>-6,88</b>	<b>-0,70%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>354,56</b>	<b>36,57%</b>	<b>217,25</b>	<b>26,57%</b>	<b>243,13</b>	<b>29,43%</b>	<b>296,15</b>	<b>34,70%</b>	<b>372,59</b>	<b>37,90%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>615,43</b>	<b>63,43%</b>	<b>600,56</b>	<b>73,45%</b>	<b>583,39</b>	<b>70,60%</b>	<b>557,49</b>	<b>65,32%</b>	<b>610,67</b>	<b>62,12%</b>
- Variation du report à nouveau	30,43	3,13%	1,31	0,18%	-16,61	-1,99%	-3,75	-0,42%	34,67	3,55%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	585,00	60,30%	599,25	73,28%	600,00	72,60%	561,24	65,75%	576,00	58,59%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	585,00	60,31%	599,25	73,27%	600,00	72,59%	561,24	65,75%	576,00	58,58%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 30 083 parts pour l'exercice 2017, 33 161 parts pour l'exercice 2018, 33 014 parts pour l'exercice 2019, 33 572 parts pour l'exercice 2020, et 34 889 parts pour 2021.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

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

Au 31 décembre 2021, la SCPI IMMO EVOLUTIF est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive. Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

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

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

### LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €  
Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €

L'effectif total en 2021 était de 288 collaborateurs.

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

Le « Personnel Identifié » à ce titre, correspondait en 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (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 : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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 baux, 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 baux. 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	= 103%
Levier selon Méthode Engagement	= 109%

## EXPERTS IMMOBILIERS

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

Expert en Evaluation

**CREDIT FONCIER EXPERTISE**

Responsabilité à hauteur de **23,5 M€ maximum**

## INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Les investissements sous-jacents à IMMO EVOLUTIF ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne

en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

### STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI IMMO EVOLUTIF SUR L'ACCORD DE PARIS

La SCPI IMMO EVOLUTIF respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire, qui s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000m<sup>2</sup>, à savoir une réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030 ou être en dessous du seuil en valeur absolu 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 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

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

En gestion, un pilotage des émissions de gaz à effet de serre des actifs à l'aide d'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 000m<sup>2</sup>.

Objectifs du fonds : réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants d'ici à 2030.

### STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI IMMO EVOLUTIF AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

Pour les nouvelles acquisitions, la SCPI réalise des audits ESG et définit des plans d'amélioration. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6% de la note ESG globale.

Ce critère est donc systématiquement évalué et fait l'objet d'un plan d'action lorsque cela est pertinent. Exemples d'actions en faveur de la biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique, végétalisation des terrasses ou toitures, utilisation de produits biologiques, etc.

Lors des travaux de rénovation des bâtiments, le fonds veille à proposer des espaces de travail et de vie agréables à ses occupants, en développant des espaces végétalisés lorsque cela est possible.

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.). En collaborant sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs, 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'entretiens 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'audit biodiversité ou d'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'équipement 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 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.

a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques ; S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les

mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

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

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

Indicateur de la réglementation Disclosure :

- taux d'artificialisation : l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible ;
- les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

### INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

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.

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'étude 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,
- environnementales,
- autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/ confort, etc...).

Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles 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.

Réduction des risques ESG dont la biodiversité à travers la définition dès l'acquisition de plan d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence.

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.



PARIS (17) - Rue de Prony



# Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne d'AEW

La gérance de la SCPI IMMO EVOLUTIF 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 de AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

# Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale ordinaire

Mesdames, Messieurs,

**Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2021.**

**Depuis le début de l'exercice 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts. Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 17 novembre 2021 et 10 mars 2022 en présentiel.**

**Cette dernière réunion avait pour objet d'examiner les projets de comptes annuels au 31 décembre 2021 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale. Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.**

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

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des entreprises et commerces ainsi que la qualité de notre patrimoine et de nos locataires ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Selon les prévisions de la Banque de France établies en mars 2022, la croissance du PIB en moyenne annuelle devrait atteindre 3,4 % en 2022 dans le scénario conventionnel, et 2,8 %, dans un scénario dégradé.

Si les qualités intrinsèques de notre SCPI ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose de rester prudents.

Il ne faut pas oublier, par ailleurs, qu'à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences même inédites et les fortes variations momentanées qui peuvent en être la conséquence.

## COLLECTE DE CAPITAUX

A l'échelon national, la collecte des SCPI d'immobilier d'entreprise a retrouvé un niveau élevé après une année 2020 de contraction, toutes proportions gardées (5,9 Mds€), due à la pandémie. Avec une collecte nette de 7,4 Mds€, l'année 2021 enregistre la 2ème plus forte collecte de l'histoire des SCPI (après le record de 2019 à 8,6 Mds€).

La collecte brute de notre SCPI s'élève à 95 025 200 € en 2021, contre 1 039 000 € en 2020 et 29 025 000 € en 2019. Déduction faite des retraits de parts (11,18 M€), la collecte nette s'élève donc à 83 840 900 € sur l'exercice, ce qui représente 1,2% de la collecte nationale.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2021 à 8 532 268 €.

Au 31 décembre 2021 les capitaux collectés par IMMO EVOLUTIF depuis l'origine s'élèvent à 535 887 636 €, pour une capitalisation au prix de souscription en vigueur de 603,77 M€.

A ce sujet, il faut rappeler que le prix de souscription a été augmenté de 0,7% à compter du 1er juillet 2021, et donc porté de 15 200 € à 15 300 €. Depuis juillet 2020, le prix de souscription, et concomitamment la valeur de retrait, ont ainsi augmenté de 2%.

Au 31 décembre 2021, le prix de souscription est inférieur de 9,2% à la valeur de reconstitution par part (sachant qu'il doit réglementairement évoluer dans une fourchette de + ou - 10% par rapport à cette valeur).

## ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

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

Ainsi, un actif de commerce vacant et sans perspectives, a été cédé durant l'exercice pour un prix de vente de 0,2 M€. Cette cession fait ressortir une moins-value nette élevé de 1,2 M€, mais elle sera à terme source d'économies de charges pour notre SCPI.

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

Parallèlement, dans un contexte de compétition toujours vive entre les acteurs du marché de l'investissement immobilier, et ce malgré la pandémie, IMMO EVOLUTIF a renforcé son patrimoine de bureaux à hautes performances environnementales.

Notre SCPI a ainsi acquis un immeuble de bureau qualitatif dans le quartier central des affaires lyonnais, via une SCI et à parité avec une autre SCPI gérée par AEW. Le montant total de l'investissement est de 51,6 M€, soit une quote-part de 25,8 M€ pour IMMO EVOLUTIF, et présente un taux de rendement immobilier cohérent dans le marché actuel. Les caractéristiques détaillées de cet investissement nous ont été présentées par la Société de gestion.

Compte tenu des cessions d'actifs précitées et de cet investissement, notre SCPI présente en fin d'année un solde à investir proche de 13 M€, qui sera largement absorbé au 1er trimestre 2022 par un investissement de 102 M€, dont 51 M€ pour notre SCPI, dans un campus limitrophe à Paris. A la clôture de l'exercice, notre SCPI n'est engagée que sur un emprunt bancaire de 10 M€ souscrit dans une SCI.

## VALEURS DU PATRIMOINE

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 10 mars 2022, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2021 par CREDIT 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 2021, est en progression, s'établissant par part à 14 391,64 € (+ 0,46% par rapport au 31/12/2020).

Cette hausse s'explique principalement par l'investissement de l'exercice et la relative bonne tenue globale de notre patrimoine en matière de valorisation. Il s'est apprécié en 2021, selon l'expertise, de près d'1% à périmètre constant (+ 4,8 M€) et représente 538,8 M€.

A noter que les actifs de commerce qui enregistraient en 2020 une baisse significative de 11% à périmètre constant, après prise en compte des incertitudes sur l'évolution de la situation, se stabilisent en 2021 avec une progression de + 0,38%

## GESTION IMMOBILIERE

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 a été très intense avec environ 42 000 m<sup>2</sup>, soit près de 30% des surfaces, qui ont été loués ou reloués. Le différentiel positif de 514 m<sup>2</sup> entre libérations et locations est en notre faveur.

Si le taux d'occupation physique moyen de l'exercice est en progression par rapport à 2020 (95,23% contre 94,26%), nous constatons cependant une détérioration du taux d'occupation financier moyen (90,31% contre 92,42%). Il reste néanmoins supérieur à celui de 2019, et proche de celui de 2018.

Nous suivrons particulièrement les efforts entrepris par la Société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine.

Les effets de la pandémie ont été nettement moins sensibles en 2021 qu'en 2020. Au final, les mesures d'accompagnement des locataires commerces (abandons ou allègements de loyers), de l'ordre de 0,9 M€, ont été nettement inférieures aux premières prévisions.

Ce montant est certes significatif mais il s'est avéré nécessaire pour soutenir nos locataires en difficulté et consolider ainsi nos sources de revenus locatifs. Pour ce qui concerne les bureaux, ce sont essentiellement des reports de paiement ou des fractionnements de loyers qui ont été sollicités.

Le Conseil de Surveillance a délibéré sur l'ensemble des questions évoquées dans ce qui précède et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion.

Au cours de l'exercice 2021, 1,03 M€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 250 K€ en 2020.

Après reprise au titre de l'exercice 2021, la provision pour gros entretien s'établit à 106 000 € au terme de ce dernier contre 140 000 € au 31/12/2019.

## RESULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat d'IMMO EVOLUTIF s'établit à 21,3 M€, en nette augmentation de 14% (+ 2,6 M€) par rapport à l'exercice précédent.

La distribution a été arrêtée à 576 € par part contre 561 € en 2020, soit +3 % mais toujours en retrait de 4% par rapport à 2019.



Comparée à un résultat de de 610,67 € par part, cela signifie que le report à nouveau a été significativement abondé. Il s'établira ainsi, à l'issue de la distribution, à 140,41 € par part et représentera près de 3 mois de distribution.

Le taux de distribution 2021 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier) s'élève à 3,79 %.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 1 713 307 € H.T, soit 6 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

## **MODIFICATION DU RECOURS A L'EMPRUNT**

Pour rappel, l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2019 a autorisé la Société de gestion à recourir à l'emprunt dans la limite de 25 % du capital social de la SCPI (soit environ 15 % de la valeur de réalisation).

Dans un environnement immobilier très concurrentiel, il apparaît que cette limite doit être assouplie afin de pouvoir saisir des opportunités d'investissements.

Dans ce contexte, il convient de soumettre à l'accord des associés la modification du recours à l'emprunt d'IMMO EVOLUTIF comme suit :

- autoriser la Société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI.
- autoriser la Société de gestion à octroyer toutes suretés et garanties sur les actifs de la SCPI et à souscrire tous contrats de couverture de taux au bénéfice des banques prêteuses.

Cette autorisation, visée à la onzième résolution, annulerait et remplacerait la précédente autorisée par l'Assemblée Générale du 7 juin 2019 et serait valable jusqu'à décision contraire.

**A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.**

**Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.**

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

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

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

**Pour le Conseil de surveillance**

**Arnaud NICOLLON des ABBAYES  
Président du Conseil de surveillance**

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société IMMO EVOLUTIF,

### 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 EVOLUTIF relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été

les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

#### Vérifications spécifiques

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

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

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

#### Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

— il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant

d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**KPMG S.A.**  
**Paris La Défense, le 11 mai 2022**  
**Pascal LAGAND**  
**Associé**

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### A l'assemblée générale de la société IMMO EVOLUTIF,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en l'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 estimé 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.214-06 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 S.C.P.I. 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 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission de souscription de € 8 552 268. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

- Une **commission de gestion**, fixée à 6% hors taxes 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, l'administration de la S.C.P.I. et des sociétés dans lesquelles la S.C.P.I. détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de € 1 713 307.

- Une **commission d'arbitrage**, fixée à 2,5% hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, pour la cession d'actifs immobiliers. Cette commission sera facturée à la S.C.P.I. ou aux sociétés dans lesquelles la S.C.P.I. détient une participation, le cas échéant, par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission d'arbitrage de € 5 000, imputée sur le compte de plus et moins-values.

- Une **commission de restructuration d'immeubles** détenus directement et indirectement par votre S.C.P.I., dont les conditions de rémunération sont fixées au préalable par l'assemblée générale.

Au titre de l'exercice 2021, 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 S.C.P.I.

**KPMG S.A.**  
**Paris La Défense, le 11 mai 2022**  
**Pascal LAGAND**  
**Associé**

# L'Assemblée Générale Ordinaire

du 7 juin 2022

## L'ORDRE DU JOUR

- 1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2021 ;
- 2 Affectation du résultat et distribution des bénéfiques ;
- 3 Prélèvement sur la prime d'émission ;
- 4 Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier ;
- 5 Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 6 Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 7 Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 8 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2021 ;
- 9 Quitus à la Société de gestion ;
- 10 Nomination de membres du Conseil de surveillance ;
- 11 Modification des conditions de recours à l'emprunt de la SCPI autorisé par l'AG du 7 juin 2019 ;
- 12 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

## LES RÉOLUTIONS

### Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2021.

### 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 21 305 318,89 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 25 636 649,89 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 3 727 980,28 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 603 350,72 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux associés une somme de 20 095 776,00 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 5 540 873,89 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 576,00 €.

### 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 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2022, d'un montant de 140,41 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2021.

### Quatrième 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.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 487 062 545 €, soit 12 342,57 € pour une part.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 567 922 932 € soit 14 391,64 € pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 664 738 657 € soit 16 845,03 € pour une part.



### Huitième 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 2021 à la somme de 394 620 000 €.

### Neuvième 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 2021.

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

### Dixième 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 8), 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 2024, les 5 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
BTP PREVOYANCE (R)			
CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE FRANCE (R)			
INSTITUTION DE PREVOYANCE AUSTERLITZ (R)			
INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE (R)			
MACSF EPARGNE RETRAITE (R)			

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

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

### Onzième Résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI IMMO EVOLUTIF.

Par ailleurs, la Société de gestion est autorisée à octroyer toutes suretés et garanties sur les actifs de la SCPI et à souscrire tous contrats de couverture de taux au bénéfice des banques prêteuses.

Cette décision annule et remplace la précédente autorisée par l'Assemblée Générale du 7 juin 2019 et demeure valable jusqu'à décision contraire.

### Douzième 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.



PARIS (07) - Rue de Grenelle

# IMMO EVOLUTIF

## Société Civile de Placement Immobilier

A 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 SCPI n° 21-22 en date du 28/12/2021.



### Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 euros  
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 :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

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

Signatory of:

