

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF ont augmenté de 4 % au 1^{er} semestre 2022, soit un montant net de souscriptions de 22,2 M€ en diminution par rapport au 2^e semestre 2021 (43,8 M€). À la fin du semestre, aucune part n'est en attente de retrait.

La diversification en classe d'actifs a été étoffée durant le semestre par un investissement qualitatif dans l'immobilier d'enseignement, concrétisé pour un montant de 75,4 M€. Cette acquisition a été réalisée en périphérie de Paris, à parité avec une autre SCPI grand public gérée par AEW (voir rubrique « À la une »).

Au 30 juin 2022, IMMO EVOLUTIF, dont près des trois quarts du patrimoine sont situés en région parisienne, présente un surinvestissement de l'ordre de 19 M€ financé par une ouverture de crédit.

En matière de gestion locative, le semestre a été actif avec 5 750 m² loués ou renouvelés. Le semestre enregistre toutefois un solde négatif de 900 m² entre les libérations et les locations. Dans un environnement marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier du 2^e trimestre, calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM applicable au 1^{er} janvier 2022, s'établit à 94,85 %.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 153,00 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2022. L'objectif de distribution annuelle s'élève à 612,00 € par part (576,00 € en 2021). Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2022 est prévu à 4,00 % à prix de souscription inchangé (3,79 % en 2021).

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Conjoncture immobilière

L'investissement en immobilier d'entreprise atteint 10,7 Mds€ au 1^{er} semestre 2022, proche de sa moyenne décennale (10,6 Mds€). Toutefois, le montant investi du 2^e trimestre (4,6 Mds€), à 60 % en bureaux, ressort en retrait de 1 % par rapport à la moyenne décennale.

Les taux de rendement prime se sont ajustés à la hausse pour les bureaux (2,90%). Quant aux commerces, si les taux de rendement prime restent stables pour les pieds d'immeubles (3 %), ils se contractent pour les centres commerciaux (4,20 %) et les retail parks (5 %).

Les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1^{er} semestre 2022 sont en hausse de 24 % par rapport au 1^{er} semestre 2021 et sont concentrées à 20 % dans le QCA parisien, confirmant le besoin de centralité des utilisateurs. L'exigence des utilisateurs en termes de performances et de localisation amène une situation sous-offreuse dans les marchés les plus centraux, à l'instar de Paris QCA où le taux de vacance descend à 2,9 %. À contrario, la vacance dans les marchés en périphérie, sur offreurs, reste élevée, à l'instar de la 1^{re} Couronne Nord (16 %) et de La Défense (12,8 %). En moyenne, le taux de vacance atteint 6,8 % en Île-de-France au 2^e trimestre.

Les mesures d'accompagnement restent sensiblement élevées en Île-de-France (24,6 % au 2^e trimestre) et plus particulièrement dans les secteurs tertiaires, sur offreurs, où elles dépassent de près de 30 % du loyer facial.

En régions, les surfaces commercialisées se concentrent à Lyon pour 30 %, Lille 29 % et Bordeaux 13 %, avec un taux de vacance en baisse (la plus marquée à Bordeaux à 3,9 %). Les valeurs locatives prime ont augmenté à Paris, Lille, Toulouse et Nice mais restent stables dans les autres villes.

Après un rebond de 10 % en 2021, la croissance des ventes du commerce de détail devrait rester modérée en 2022, à +1,1 %, avec un pouvoir d'achat des ménages érodé par la guerre en Ukraine et l'inflation grandissante. Déjà revus à la baisse lors de la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent en moyenne stables. Les centres commerciaux prime connaissent quant à eux plutôt une évolution baissière, avec quelques exceptions, comme Paris ou Toulouse, où la stabilité est de mise.



L'essentiel au 30/06/2022

42 associés
40 915 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
15 300,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2021
567 922 932 € (14 391,64 €/part)

CAPITALISATION
625 999 500 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2022
612,00 €/part

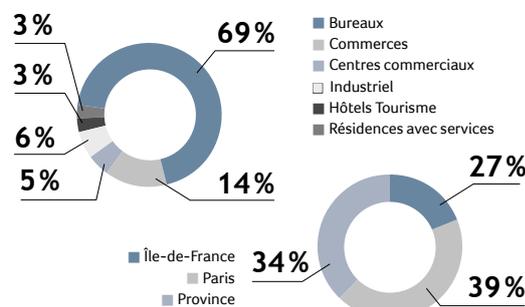
TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2022
4,00 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
94,85 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : **80 %**

Actifs immobiliers détenus indirectement : **20 %**



SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

➔ Le 31 janvier 2022 IMMO EVOLUTIF a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et à parité avec une autre SCPI gérée par AEW, un campus dédié à l'enseignement supérieur pour un montant total de 151 M€.

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

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

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



Credit photo: Eric Avenel

Société de gestion

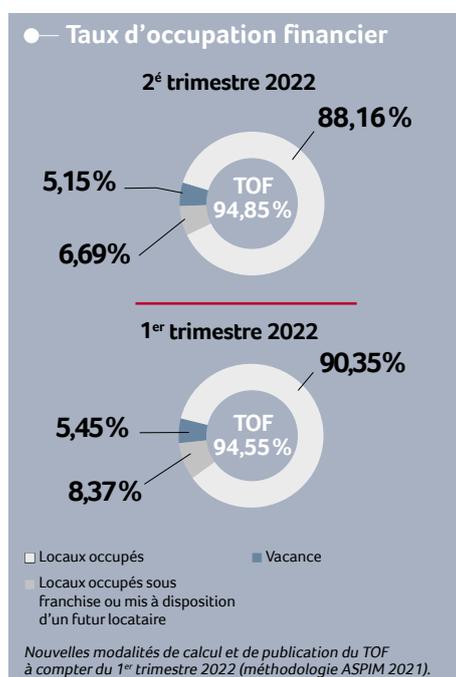


Évolution du capital

	2 ^e semestre 2021	1 ^{er} semestre 2022
Nombre d'associés	40	42
Nombre de parts	39 462	40 915
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	3 596	1 453
Souscriptions compensées par des retraits	731	1 453
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	394 620 000	409 150 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	535 887 636	558 118 536

Les parts souscrites au cours du 1^{er} semestre 2022, en janvier, février, mars, avril, mai et juin entrèrent en jouissance respectivement au 1^{er} mai, 1^{er} juin, 1^{er} juillet, 1^{er} août, 1^{er} septembre et 1^{er} octobre 2022.

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Néant

● Investissements

- Clichy (92) – Participation de 50 % dans une SCPI détenant un immeuble de bureaux – 7 040 m²
– 75,4 M€ (31/01/2022)

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 5 562 m²

Paris (12 ^e) :	2 265 m ²
Paris (14 ^e) :	413 m ²
Marseille (13) :	12 m ²
Mérignac (33) :	547 m ²
Pessac (33) :	573 m ²
Châlons-en-Champagne (51) :	84 m ²
Lyon (69) :	494 m ²
Saint-Priest (69) :	717 m ²
Boulogne-Billancourt (92) :	457 m ²

Par ailleurs, quatre baux portant sur 190 m² sur un site ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2022, calculés mi-juillet 2022, s'établissent respectivement à 93,45 % et 86,52 %.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division:

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

● Taux d'occupation physique

95,04 %

Surface totale du patrimoine : 154 957 m²
Surfaces vacantes : 7 684 m²

◆ Libérations : 6 431 m²

Paris (12 ^e) :	3 365 m ²
Paris (14 ^e) :	372 m ²
Marseille (13) :	89 m ²
Mérignac (33) :	547 m ²
Châlons-en-Champagne (51) :	79 m ²
Saint-Priest (69) :	717 m ²
Boulogne-Billancourt (92) :	1 262 m ²

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2022 s'établit à -0,10% contre 0,06% au 31/12/2021. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	29/04/2022	29/07/2022
Acompte par part	153,00 €	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	153,00 €	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	153,00 €	153,00 €

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

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2022 (souscription effectuée avant le 1^{er} octobre 2021) et au 1^{er} avril 2022 (souscription effectuée avant le 1^{er} janvier 2022), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Pour calculer le montant de vos revenus, il suffit de multiplier le montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts que vous détenez. Compte tenu du montant faible des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, l'acompte après prélèvements effectif perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus. Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2022.

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



Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2016-2021)	4,07 %
TRI 10 ans (2011-2021)	5,06 %
TRI 15 ans (2006-2021)	6,16 %

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

● Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	15 300,00 €
Prix de la part au 30/06/2022	15 300,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

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

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

● Taux de distribution

Taux de distribution 2021	3,79 %
Taux de distribution (prévision)	4,00 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre : - d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l'associé - et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année « n ».



Conditions de souscription et de retrait des parts

● Conditions de souscription (à compter du 1^{er} juillet 2021)

Prix de la part

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

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

● Conditions de retrait (à compter du 1^{er} juillet 2021)

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

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



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

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

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

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

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.



Vie sociale

Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2022 s'est tenue avec un quorum de 49,18 %.

Elle a approuvé les douze résolutions présentées avec une large majorité variant de 98,46 % à 100 %.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de cinq membres du Conseil de surveillance (5 candidats résolution 10).

Ont ainsi été élus : BTP PREVOYANCE, CARMF, INSTITUTION DE PREVOYANCE AUSTERLITZ, INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE, MACSF EPARGNE RETRAITE.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 54 et 55 du rapport annuel 2021, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.



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

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

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



AEW et la connaissance de ses clients

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

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

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

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



Clients non résidents

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

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



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

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

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

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

ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com.

IMMO EVOLUTIF

Société civile de placement immobilier

à capital variable

449 134 857 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n° 21-22 en date du 28/12/2021.

Société de gestion : AEW

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

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

329 255 046 RCS PARIS

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

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

Service clients : 01 78 40 33 03 – service-clients@eu.aew.com – www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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

par AEW est consultable sur son site internet : www.aewpatrimoine.com

