

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF ont augmenté de 4 % en 2022, soit un montant net de souscriptions de 22,5 M€. À la fin de l'exercice, 358 parts sont en attente de retrait.

Durant le second semestre, un local commercial non stratégique a été cédé pour un prix de 235 K€, soit près du double de la dernière expertise, avec cependant une moins-value comptable nette de 665 K€. Durant cette période, aucun investissement n'a été opéré. Au 31 décembre 2022, IMMO EVOLUTIF est en situation de surinvestissement, à hauteur de 18,9 M€ (solde à investir de 12,7 M€ au 31/12/2021).

Le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 42 sites différents, totalisant 153 000 m<sup>2</sup>, et compte 217 baux. Compte tenu de l'acquisition (75,4 M€) et de la cession (0,2 M€) de l'exercice, l'expertise immobilière valorise le patrimoine à 620,8 M€ (538,8 M€ à la clôture de l'exercice précédent).

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, l'activité locative est restée très active, avec 7 200 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2022 (dont 1 500 m<sup>2</sup> au second semestre). Ont ainsi été concrétisés, 7 000 m<sup>2</sup> de nouveaux baux et 200 m<sup>2</sup> de renouvellements. L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde négatif de 1 400 m<sup>2</sup> entre les libérations et les relocations. Le taux d'occupation financier annuel s'établit pour 2022 à 94,80 %, contre 96,57 % en 2021. Les taux d'encaissement des loyers des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2022, calculés début janvier 2023, avoisinent 94 % et 93 %.

Le revenu brut courant distribué au titre des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres a été fixé à 153,00 € par part, identique à celui des deux premiers trimestres. La distribution annuelle 2022 est donc de 612,00 € par part, en augmentation de 6 % par rapport à 2021 et de 9 % par rapport à 2020. Elle est à son plus haut niveau depuis 2015.

Sur la base de la distribution et du prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de distribution s'établit ainsi à 4 %. Compte tenu de l'objectif de distribution, le taux de distribution 2023 est également prévu à 4 %, à prix de souscription inchangé. Par ailleurs, en fin d'année, votre SCPI dispose de réserves équivalentes à 2,6 mois de dernière distribution courante.

**Antoine BARBIER**

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



## Conjoncture immobilière

Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une stabilité sur 2022 avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le second semestre 2022, impacté par le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisses des prix, a été moins dynamique, et semble annoncer un début d'année 2023 orienté à la baisse.

Le bureau concentre la moitié des investissements, suivi par la logistique avec 18 %. Le commerce, en hausse de 76 %, représente 15 % des volumes investis. Globalement, le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis.

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France pour l'année 2022, 2,1 millions de m<sup>2</sup>, sont en légère hausse par rapport à 2021, avec, impact du télétravail oblige, une concentration sur les pôles tertiaires établis dans Paris intra-muros et La Défense. Toutefois, la dynamique de la demande en Île-de-France, notamment sur les surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>, risque d'être enrayerée par la dégradation des perspectives économiques. Le taux de vacance moyen de la région parisienne est à 7,2 %, avec des disparités entre les marchés très tendus de Paris-Centre Ouest et les taux de vacance à deux chiffres sur La Défense, le Croissant Ouest et la Première Couronne. Les valeurs locatives continuent d'augmenter à Paris mais restent stables dans le reste de l'Île-de-France, avec des mesures d'accompagnement qui frôlent en moyenne 25 % du loyer facial. En régions, elles progressent de 7 % en moyenne.

En matière de commerces, les loyers prime de pieds d'immeubles, s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, sont restés stables sur un an sur les principaux marchés français, à l'exception de Lyon où il se contracte. Les loyers prime des centres commerciaux restent stables en régions, et progressent de 5 % en région parisienne.

Les taux de rendement sont globalement en hausse (Bureaux- QCA de Paris : 3,15 % à 4,50 % ; La Défense : 4,60 % à 6,00 % ; Régions : 3,60 % à 7,50 % / Pieds d'immeubles commerces : 3,25 % à 5,50 % ; Centres commerciaux : 4,50 % à 7,75 % / Logistique : 3,75 %-5,75 %), excepté pour les retraits parks (en baisse entre 5 % et 7,50 %).

## L'essentiel au 31/12/2022

**42 associés**  
**40 932 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
**15 300,00 €/part**

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

**CAPITALISATION**  
**626 259 600 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION 2022**  
**612,00 €/part**

**TAUX DE DISTRIBUTION 2022**  
**4,00 %**

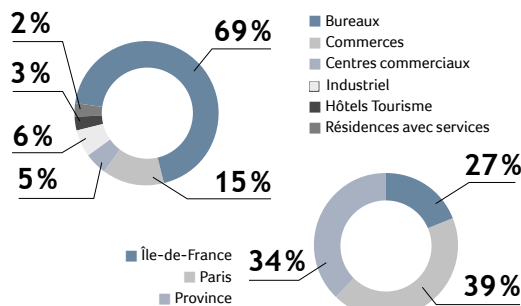
**TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023**  
**4,00 %**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**94,61 % (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



➔ Depuis le 19 septembre 2022, IMMO EVOLUTIF bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR.

Les processus d'investissement et de gestion intègrent une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG), qui a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

Elle consiste à évaluer la performance ESG des actifs et à élaborer un plan d'amélioration du patrimoine immobilier existant en s'inscrivant dans une démarche dite «best in progress».

La stratégie prévoit également la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie dite «best in class». Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

Société de gestion

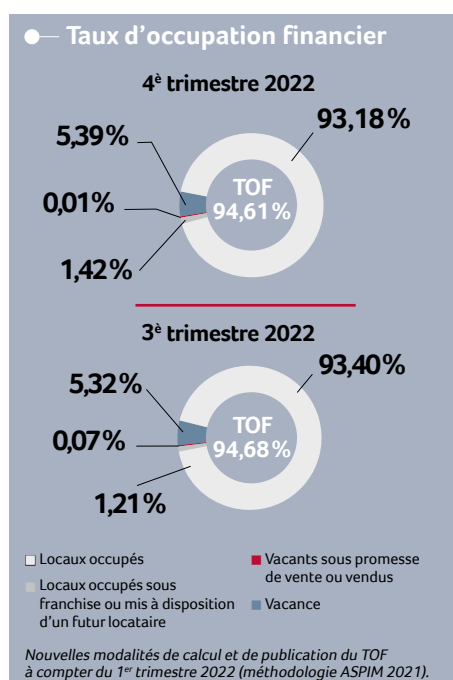


## Évolution du capital

	1 <sup>er</sup> semestre 2022	2 <sup>e</sup> semestre 2022
Nombre d'associés	42	42
Nombre de parts	40 915	40 932
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	1 453	29
Souscriptions compensées par des retraits	1 453	12
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	358
Capital social en euros	409 150 000	409 320 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	558 118 536	558 378 636

Les parts souscrites au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2022, en juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre entreront en jouissance respectivement au 1<sup>er</sup> novembre 2022, 1<sup>er</sup> décembre 2022, 1<sup>er</sup> janvier 2023, 1<sup>er</sup> février 2023, 1<sup>er</sup> mars 2023 et 1<sup>er</sup> avril 2023.

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Normanville (27) – Centre commercial Leclerc  
Cap Caer acquis en 2007 – 1 222 m<sup>2</sup> vacants –  
Prix de cession : 0,2 M€

### ● Investissements

- Néant

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 1 396 m<sup>2</sup>

Marseille (13) :

356 m<sup>2</sup>

Mérignac (33) :

156 m<sup>2</sup>

Saint-Priest (69) :

884 m<sup>2</sup>

### ● Taux d'occupation physique

95,45 %

Surface totale du patrimoine : 153 456 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 6 988 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 1 924 m<sup>2</sup>

Paris (14<sup>e</sup>) :

83 m<sup>2</sup>

Marseille (13) :

121 m<sup>2</sup>

Châlons-en-Champagne (51) :

119 m<sup>2</sup>

Saint-Priest (69) :

1 601 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, trois baux portant sur 66 m<sup>2</sup> sur un site ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2022, calculés mi-janvier 2023, s'établissent respectivement à 94,15 % et 92,55 % (93,45 % et 86,52 % pour les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestre 2022).

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,

- 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 31/12/2022 s'établit à 1,14 % contre 0,06 % au 31/12/2021. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022	4 <sup>e</sup> trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	29/04/2022	29/07/2022	28/10/2022	27/01/2023
Acompte par part	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	153,00 €	153,00 €	153,00 €	153,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	153,00 €	153,00 €	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<sup>er</sup> juillet 2022 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> avril 2022) et au 1<sup>er</sup> octobre 2022 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> juillet 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 effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2023.

**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 (2017-2022)	2,57 %
TRI 10 ans (2012-2022)	4,94 %
TRI 15 ans (2007-2022)	6,09 %

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

### — Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	15 300,00 €
Prix de la part au 31/12/2022	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 2022	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<sup>er</sup> janvier de l'année « n ».



## Conditions de souscription et de retrait des parts

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

#### Prix de la part

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

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

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

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

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



## Fiscalité

### — Déclaration des revenus 2022 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2023 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.



## Vie sociale

### Relation commerciale

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H30, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (relation.commerciale@eu.aew.com).

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Relation commerciale, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en en faisant la demande auprès du Service Relation commerciale et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.

### Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2023, 5 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir.

Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées au Titre 6 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2023. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2023).

Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.



## 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](http://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 – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com).

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

### IMMO EVOLUTIF

Société civile de placement immobilier

à capital variable

449 134 857 RCS PARIS

Siège social :

43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa 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 : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – [relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.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](http://www.aewpatrimoine.com)

