

# SCPI IMMO ÉVOLUTIF



**SYNTHESE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION**  
ANALYSE : 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025

SCPI A PRÉPONDÉRANCE  
BUREAUX  
À CAPITAL VARIABLE

## L'ESSENTIEL AU 30/09/2025

42 associés  
40 932 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
14 300,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
13 013,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION au 30/06/2025  
473 481 011 € (11 567,50 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 30/06/2025  
560 359 667 € (13 690,01 €/part)

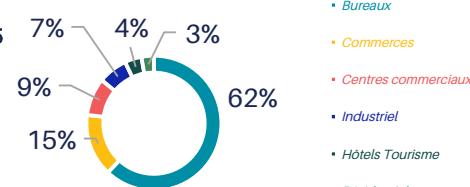
CAPITALISATION  
585 327 600 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2025  
612,00 €/part \*

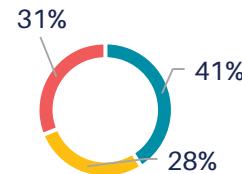
TAUX DE DISTRIBUTION  
PRÉVISIONNEL 2025  
4,28%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
90,25% (trimestriel)

**PATRIMOINE (% valeur vénale)**  
Actifs immobiliers détenus en direct : 82%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 18%



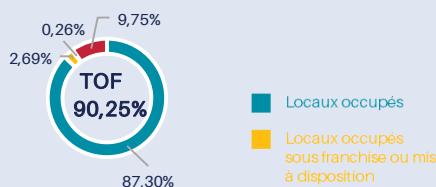
\* Avant et après fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Taux d'occupation financier

3<sup>ème</sup> trimestre 2025



### Arbitrages

- Toulouse (31) - 12, rue Michel Labrousse :  
Bureaux de 2 678 m<sup>2</sup> acquis en 2003  
Prix de cession : 5,5 M€

### Taux d'occupation physique

86,10%  
Surface totale du patrimoine : 150 855 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 20 963 m<sup>2</sup>

### Investissements

Néant

### Taux d'incidence contentieuse

-3,59%  
(3<sup>ème</sup> trimestre 2025 - calculé mi-octobre 2025)  
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

### Mouvements locatifs

Locations : 2 207 m<sup>2</sup>

Liberation : 4 140 m<sup>2</sup>

Boulogne (92) : 1 138 m<sup>2</sup>  
Mérignac (33) : 1 069 m<sup>2</sup>

Ville	Surface (m <sup>2</sup> )
Biganos (33)	744 m <sup>2</sup>
Mérignac (33)	1 460 m <sup>2</sup>
Villeneuve d'Ascq (59)	749 m <sup>2</sup>
Boulogne (92)	767 m <sup>2</sup>
Issy-les-Moulineaux (92)	420 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, trois baux portant sur 1 088 m<sup>2</sup> sur trois sites ont été renouvelés.

# ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 <sup>ème</sup> semestre 2024	1 <sup>er</sup> semestre 2025	3 <sup>ème</sup> trimestre 2025
Nombre d'associés	42	42	42
Nombre de parts	40 932	40 932	40 932
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	0	0	0
Souscriptions compensées par des retraits	0	0	0
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	1 017	1 017	1 017
Capital social en euros	409 320 000	409 320 000	409 320 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	558 378 636	558 378 636	558 378 636

# REVENUS DISTRIBUÉS

	1 <sup>er</sup> trimestre 2025	2 <sup>ème</sup> trimestre 2025	3 <sup>ème</sup> trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	18/04/2025	18/07/2025	15/10/2025
Acompte par part	153,00 € <sup>(3)</sup>	153,00 €	153,00 €
Acompte après prélevements sociaux <sup>(1)</sup>	152,24 € <sup>(3)</sup>	152,34 €	152,23 €
Acompte après prélevements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	151,37 € <sup>(3)</sup>	151,86 €	151,65 €

(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 %.  
(3) Dont versement de 30 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufructuaires pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l'actif, des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, le calcul de l'acompte après prélevements indiqué ci-contre pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

# INDICATEURS DE PERFORMANCE

## TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

TRI 5 ans (2019-2024)	<b>1,42 %</b>
TRI 10 ans (2014-2024)	<b>3,69 %</b>
TRI 15 ans (2009-2024)	<b>4,94 %</b>

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

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

## VARIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix de la part au 31/12/2024	<b>14 300,00 €</b>
Prix de la part au 30/09/2025	<b>14 300,00 €</b>
Variation du prix de souscription	<b>0,00 %</b>

## TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025 (prévision)	<b>4,28%</b>
---------------------------------------	--------------

## AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

### IMMO ÉVOLUTIF

Société civile de placement immobilier  
à capital variable  
449 134 857 RCS PARIS  
Siège social: 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

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

### Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros  
Agrée 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)