



RAPPORT ANNUEL

2025

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

IMMO ÉVOLUTIF

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX



REPUBLIQUE FRANÇAISE



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

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 »

■ **Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Présidente

Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général délégué

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

SCPI IMMO ÉVOLUTIF

Conseil de surveillance

■ **Président :**

Monsieur Arnaud NICOLLON des ABBAYES

■ **Membres du Conseil :**

BPCE VIE,
représentée par Monsieur Nicolas DENOJEAN
CNP ASSURANCES,
représentée par Madame Thi Thu Huyen STADTHAUS
INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE POPULAIRE,
représentée par Monsieur Emmanuel LAVENTURE
MACSF ÉPARGNE RETRAITE,
représentée par Monsieur Rémi PARIGUET

Commissaire aux comptes

■ **Titulaire :**

KPMG SA,
représentée par Monsieur Pascal LAGAND

Expert externe en évaluation immobilière

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

1

RAPPORT DE GESTION

- Editorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2025 6
- Le patrimoine immobilier 8
- Les résultats et la distribution 21
- Le marché des parts 23

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes 25
- L'annexe aux comptes annuels 28

3

LES AUTRES INFORMATIONS

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices 41
- Transparisation des actifs immobiliers détenus indirectement 42
- Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » 43
- « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) / Taxonomie » - Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 45

4

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

51

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

52

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

54

- Le rapport sur les comptes annuels 54
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées 56

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 3 JUIN 2026

58

- Ordre du jour 58
- Les résolutions 58

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'IMMO ÉVOLUTIF, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2025.

□ En 2025, l'environnement dans lequel évolue votre SCPI est resté contrasté, mais globalement un peu plus favorable qu'au cours des années précédentes.

Sur le plan économique, la France a connu une croissance faible mais positive, avoisinant 1 %, avec une inflation revenue sous les 1 % en fin d'année. À moyen terme, l'inflation devrait se normaliser autour de 2 %. Ce contexte reste toutefois fragilisé par un climat politique national incertain, un niveau de dette publique élevé et des taux d'intérêt à long terme qui demeurent relativement hauts.

Par ailleurs, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global, et par extension sur les différents marchés immobiliers, du conflit au Moyen-Orient. Ce choc géopolitique semble en effet dépasser son périmètre pour se diffuser, via le marché de l'hydrocarbure, à l'ensemble de l'économie mondiale, et pourrait entraîner un sursaut de l'inflation et un ralentissement de la croissance.

Le marché de l'immobilier d'entreprise a montré des signes de reprise, avec des volumes d'investissement en hausse sur un an (25,8 Mds€), tirés par cinq grandes transactions qui pèsent pour 20 %. Les investisseurs se concentrent principalement sur les emplacements les plus recherchés (bureaux dans le

quartier central des affaires à Paris, actifs « prime »), tandis que l'activité reste plus limitée en périphérie et en régions, les prix proposés par les vendeurs n'étant pas encore toujours en phase avec les nouvelles conditions de marché.

Les taux de rendement des principaux segments immobiliers (bureaux, commerces, logistique, santé, résidences gérées) se sont globalement stabilisés en 2025 (de 4,25 % à 5,75 %). Cette stabilisation est un élément important pour votre SCPI, car elle contribue à redonner de la visibilité sur la valeur des actifs à moyen terme, après deux ans de forte correction des valeurs, même si les taux obligataires encore élevés limitent pour l'instant le potentiel de revalorisation rapide.

Sur le marché locatif des bureaux, la demande des entreprises reste prudente, inférieure de 19 % à la moyenne post-Covid. Les sociétés privilégient la maîtrise de leurs coûts et renouvellent leurs surfaces davantage qu'elles ne s'agrandissent. Parallèlement, les mesures d'accompagnement poursuivent leur progression lors de la conclusion de nouveaux baux, en atteignant en Île-de-France en moyenne près de 30 % du loyer facial.

La vacance augmente en Île-de-France, surtout en périphérie (16,7 % en première couronne, 14,5 % à La Défense, 17,4 % dans le Croissant Ouest), tandis que Paris intra-muros, et plus particulièrement le centre-ouest, demeure attractif avec des loyers prime en hausse. En régions, la situation est plus équilibrée, avec un taux de vacance moyen plus modéré.

Dans le commerce, les loyers de référence dans les meilleures rues et les grands centres commerciaux sont globalement stables depuis plusieurs années. L'indice des loyers commerciaux recule légèrement, ce qui allège temporairement la pression locative sur les enseignes. Les volumes d'investissement reculent en fin d'année, mais les taux de rendement sur les commerces de qualité restent stables (entre 5,5 % et 6,25 %). Enfin, la consommation des ménages progresse très faiblement et l'épargne reste élevée, ce qui limite pour l'instant l'élan de la reprise, mais soutient la résilience des actifs les mieux situés et les plus adaptés aux nouveaux usages.

Dans ce contexte, la stratégie de votre SCPI consiste plus que jamais à privilégier la qualité des emplacements, la solidité des locataires et la diversification du patrimoine. Cette approche prudente est essentielle pour préserver la résilience du patrimoine et préparer les opportunités de reprise.

□ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Md€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions ; et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPCI grand public, ils enregistrent une baisse de collecte (-36 % par rapport à 2024), et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

☐ Concernant IMMO ÉVOLUTIF :

- Aucune souscription de parts n'a été effectuée durant l'exercice. Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en attente de retrait, à 2,5 % de la capitalisation, inchangé par rapport à 2024, est nettement en deçà de la moyenne nationale (3,1 %).
- En l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé. Toutefois, des contacts d'opportunité ont été maintenus et ont permis d'opérer l'arbitrage de 3 actifs de bureaux vacants et/ou sans réelles perspectives d'amélioration pour un prix de vente total de 15,7 M€ supérieur de 21 % aux prix de revient et de 16 % aux valeurs d'expertise. Ces cessions dégagent sur l'exercice une plus-value comptable nette de 1,4 M€. IMMO ÉVOLUTIF présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de l'ordre de 24 M€, financé par emprunt bancaire à taux fixe. Le ratio dettes et autres engagements reste modéré (13,4 % pour un maximum autorisé de 25 %).
- D'une superficie de l'ordre de 146 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble 220 baux localisés sur 39 sites. Il présente une bonne diversification en termes de classes d'actifs, une bonne division des risques (un seul site représente plus de 10 % de la valeur du patrimoine), et une part importante est localisée dans Paris intra-muros (41 %) et en Ile-de-France (70 %).
- Votre patrimoine est estimé en fin d'année à 480 M€, en légère diminution peu significative de 0,3 % (-1,5 M€) à périmètre constant.
- IMMO ÉVOLUTIF bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier depuis septembre 2022. Il traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).
La politique ESG d'IMMO ÉVOLUTIF repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif). Dans ce cadre, la mise en place et l'exécution de plans d'action d'expertise ont fait passer le score ESG de 41 fin 2022 à 46/100, le score cible restant fixé à 55/100.
- Le prix de souscription, à 14 300 €, est resté inchangé sur l'exercice. À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

■ Dans un environnement où les entreprises cherchent à maîtriser leurs coûts, et où la demande de nouvelles surfaces de bureaux est donc modérée, AEW reste particulièrement attentive à la solidité des locataires, et à l'optimisation du taux d'occupation notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenable à la location.

Néanmoins, le marché est très différent selon les lieux : les bureaux vides augmentent en périphérie parisienne, mais les meilleurs emplacements de la capitale restent très recherchés et voient même leurs loyers augmenter. En régions, le marché est globalement plus équilibré.

Le taux d'occupation financier de votre SCPI du 4^e trimestre 2025, à 92,04 %, progresse par rapport au 4^e trimestre 2024 (91,04 %).

L'activité locative est restée active, avec 6 076 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2025 : 4 681 m² de nouveaux baux ont été concrétisés et 1 395 m² de renouvellements sécurisés. Néanmoins, les surfaces vacantes représentent 11 % de la surface totale. Cinq localisations (2 bureaux et 3 commerces) représentent les trois quarts des surfaces vacantes et constituent un enjeu locatif majeur.

- Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2025, le revenu distribué se fixe à 612,00 € (dont 30,00 € de plus-value). Le taux de distribution 2025 d'IMMO ÉVOLUTIF s'établit à 4,28 % (4,18 % en 2024).

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,6 % en 2025 contre 4,4 % en 2024. Cette hausse du taux est cependant plutôt due à une évolution négative du prix de souscription de -4,9 % en moyenne, plutôt qu'à une augmentation du dividende.

Le report à nouveau représente à la clôture de l'exercice 2025 une réserve toujours significative, de 3,6 mois de dernière distribution courante.

- La performance globale annuelle est un nouvel indicateur de performance destiné à améliorer la comparabilité des SCPI. Cet indicateur, qui, dans le cas de votre SCPI, additionne sur une période donnée le taux de distribution et la variation du prix de souscription, s'établit à 4,28 % pour l'année 2025 (le prix de souscription n'a pas été modifié durant l'année). Elle est nettement supérieure aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (-0,3 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %).
- Sur une plus longue période, les taux de rendement interne d'IMMO ÉVOLUTIF s'établissent à 3,67 % sur dix ans et 4,65 % sur quinze ans.

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur une modification statutaire en lien avec les exigences issues de la « directive européenne AIFM 2 » et une position récemment précisée par l'Autorité des marchés financiers pour les SCPI prévoyant un fonds de remboursement. Cette évolution réglementaire vise à renforcer et clarifier les outils de gestion de la liquidité des SCPI en prévoyant deux outils compatibles en cas d'activation du fonds de remboursement : d'une part, un prix de retrait du fonds de remboursement décoté par rapport à la valeur de réalisation ; d'autre part, un plafond de remboursement exprimé en nombre de parts par associé.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2025

Chiffres clés

- Année de création : **2003**
- Terme statutaire : **2102**
- Nombre d'associés : **42**
- Nombre de parts : **40 932**
- Capital social : **409 320 000 €**
- Capitaux propres : **506 225 375 €**
- Capitaux collectés : **558 378 636 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **13,43 %**
- Prix de souscription de la part : **14 300 €**
- Capitalisation au prix de souscription : **585 327 600 €**
- Valeur de retrait de la part : **13 013 €**
- Parts en attente de retrait : **2,48 %**

Patrimoine

- Nombre d'immeubles : **39**
- Nombre de baux : **220**
- Surface : **145 962 m²**
- Taux d'occupation financier annuel : **90,57 %**
- Taux d'occupation financier 4^e trimestre 2025 : **92,04 %**
- Taux d'occupation physique moyen annuel : **87,09 %**
- Taux d'occupation physique au 31 décembre 2025 : **88,61 %**

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2025 : **35 741 256 €**
 - dont loyers : **24 907 517 €**
 - dont produits des participations contrôlées : **4 330 550 €**
- Résultat de l'exercice : **24 057 269 €** soit 587,74 € par part (calculé sur le nombre de parts en jouissance)
- Revenu distribué : **23 822 424 €** soit 582,00 € par part (pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2025)
- Plus-value sur cessions d'immeubles distribuée : **30 €** par part

Indicateurs de performance

- Taux de rendement interne 5 ans (2020-2025) : **1,20 %**
- Taux de rendement interne 10 ans (2015-2025) : **3,67 %**
- Taux de rendement interne 15 ans (2010-2025) : **4,65 %**
- Taux de rendement interne 20 ans (2005-2025) : **5,71 %**
- Taux de distribution 2025 : **4,28 %**
 - Moyenne nationale SCPI dominante Bureaux : **4,62 %**
 - Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **4,91 %**
- Variation du prix de souscription 2025 : **0 %**
 - Moyenne nationale SCPI prépondérance Bureaux : **-4,9 %**
 - Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **-3,45 %**
- Performance globale annuelle 2025 : **4,28 %**
 - Moyenne nationale SCPI prépondérance Bureaux : **-0,25 %**
 - Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **1,46 %**



Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	506 225 375	12 367,47	0,08 %
Valeur vénale / expertise	480 047 568	11 727,93	-3,05 %
Valeur de réalisation	473 738 089	11 573,78	-0,60 %
Valeur de reconstitution	559 774 515	13 675,72	-0,40 %

Résultat, revenu distribué et report à nouveau

(en €/part depuis 5 ans)

2021	610,67	576,00	140,41
2022	605,63	612,00	134,24
2023	666,65	612,00	188,84
2024	630,30	639,00	180,15
2025	587,74	612,00	185,88

Résultat
 Distribution
 Report à nouveau

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 ;
- des parts ou actions de sociétés telles que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), de sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI, contrôlées par IMMO ÉVOLUTIF.

Il faut par ailleurs noter qu'IMMO ÉVOLUTIF a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts ou actions de sociétés telles que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), de sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI, non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.

Étant 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 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
 - investissements à titre de diversification en immeubles de commerce : 40 % maximum de 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 2022 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la valeur de réalisation de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF (soit 119,15 M€ sur la base de la valeur de réalisation du 31 décembre 2024).

L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

IMMO ÉVOLUTIF bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 19 septembre 2022. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

AEW publie chaque année un rapport détaillé sur la performance ESG, incluant les indicateurs clés et les progrès réalisés.

La politique ESG d'IMMO ÉVOLUTIF repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif).

AEW privilégie en effet une progression constante et mesurable dans la performance ESG, considérant que l'amélioration continue est essentielle pour atteindre des objectifs de développement durable et créer de la valeur à long terme pour les associés. Cette approche itérative vise à adapter la stratégie aux enjeux en constante évolution, à minimiser l'impact environnemental, maximiser un impact social positif et promouvoir une gouvernance exemplaire.

Pour les actifs immobiliers de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini par AEW conjointement avec ses équipes d'Asset Managers, de la Direction Technique et de la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux.

L'engagement environnemental se concentre sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des actifs immobiliers. Cela inclut entre autres la réalisation d'audits écologiques pour identifier les axes d'amélioration et mettre en œuvre des solutions concrètes, le suivi des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre, des clauses ESG dans les contrats des gestionnaires immobiliers (« Property Managers »).

IMMO ÉVOLUTIF encourage également ses locataires à adopter des pratiques responsables, à travers notamment des réunions périodiques sur les sujets RSE (Responsabilités Sociétales des Entreprises).

Sur le plan social, IMMO ÉVOLUTIF s'attache à créer des espaces de travail favorisant le bien-être des occupants notamment par l'amélioration des confort thermique, visuel, acoustique et de la qualité de l'air.

AEW veille également au respect des droits humains. Ainsi, les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR d'AEW, qui est annexée aux contrats de « Property Management ».

Enfin, en matière de gouvernance, AEW se fonde sur la transparence, l'intégrité et l'éthique, en appliquant des procédures rigoureuses en matière de gestion des risques, de prises de décisions et de conformité réglementaire.

Des mesures de bonne gouvernance sont également prévues pour l'ensemble de la SCPI, telles que des enquêtes de satisfaction locataires ou l'insertion d'une annexe environnementale dans chaque nouveau bail de plus de 1 000 m².

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. L'approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé d'environ une centaine de critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.

Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.

Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION /II /1.a. Politique d'investissement immobilier » de la note d'information d'IMMO ÉVOLUTIF consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

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, pionnier de l'intégration des critères ESG en immobilier, a souhaité dès 2009 mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable. Pour l'année 2025, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est ainsi membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

Exemples d'actions d'engagement ESG

E

Performance énergétique

- Suivi des consommations énergétiques
- Objectifs de performance dans les contrats des exploitants

Émissions de GES

- Suivi des émissions de GES
- Suivi des fuites de fluides frigorigènes

Taux d'artificialisation

- Audit écologique

S

Indicateur composite « Transport - Mobilité »

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Installation d'emplacements sécurisés pour vélos

Indicateur composite « Bien-être - Confort »

- Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique

G

Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1 000 m²

Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

Part des contrats « Property Managers » intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100 % en fin de cycle

Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années

- Engagement de 100 % en fin de cycle

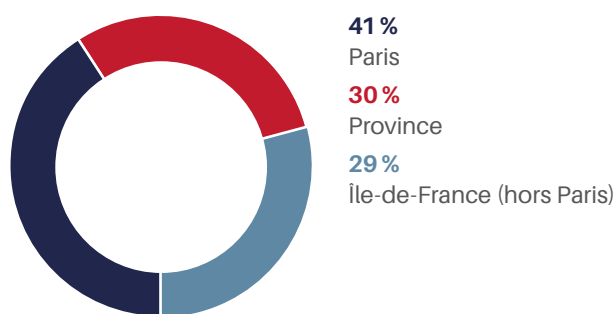
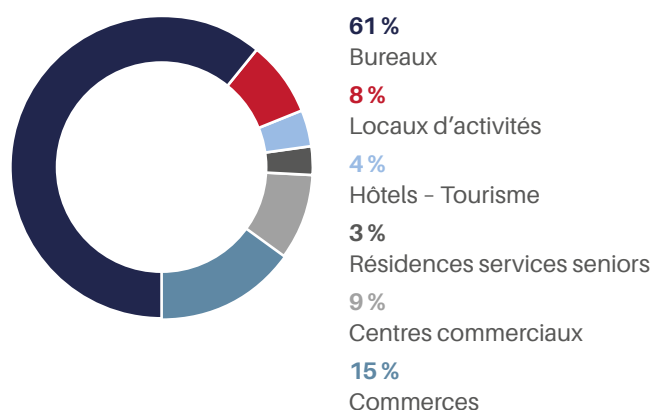
Scores ESG

- Score ESG au 31 décembre 2023 : 44,5/100
- Score ESG au 31 décembre 2025 : 46,2/100
- Score ESG cible : 55/100

Investissements durables : 19 % des investissements

Actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : 19 % des investissements (objectif initial 15 %). Les bâtiments disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques contribuent à la réduction globale des émissions de gaz à effet de serre. Au cours de l'exercice, certains actifs disposant de parkings ont fait l'objet d'études afin d'installer des bornes ou d'augmenter le nombre de places équipées.

□ Répartition du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Le patrimoine d'IMMO ÉVOLUTIF se compose au 31 décembre 2025 de 39 immeubles pour une superficie de 145 962 m², localisés en valeur vénale à 41 % à Paris, 29 % en région parisienne et 30 % en province.

Le patrimoine est composé de 61 % de bureaux, de 24 % de murs de commerces, de 8 % de locaux d'activités industrielles,

de 4 % d'hôtels de tourisme, et de résidences services seniors à hauteur de 3 %.

Toujours en valeur vénale, IMMO ÉVOLUTIF détient des immeubles en direct (81 %) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 19 %).

□ 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.

EXERCICES	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2021	0,20	25,77	12,71
2022	0,24	76,00	-18,93
2023	—	24,10	-45,89
2024	10,70	—	-37,29
2025	15,70	—	-24,36
TOTAL	26,84	125,87	—

□ 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 lot par lot) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2025. 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 de trois actifs de bureaux vacants et/ou sans réelles perspectives d'amélioration, pour un prix de vente total de 15,7 M€, supérieur de 21 % aux prix de revient et de 16 % aux valeurs d'expertise.

Toulouse - 12, rue Michel Labrousse

Il s'agit de 2 678 m² de bureaux vacants, acquis en 2003. L'acte de vente a été signé le 24 juillet 2025, pour un prix net vendeur de 5,5 M€, supérieur de 66 % au prix de revient et de 111 % à la dernière valeur d'expertise.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 1 949 266 €, soit +59 % par rapport au prix de revient comptable (3 313 134 €), après imputation d'honoraires de commercialisation de 100 100 € et d'une commission d'arbitrage de 137 500 €.

Lille - Espace Euronord

Il s'agit de 3 712 m² de bureaux vacants, acquis en 2004. L'acte de vente a été signé le 28 novembre 2025, pour un prix net vendeur de 8,7 M€, inférieur de 13 % à la dernière valeur d'expertise mais supérieur de 6 % au prix de revient.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 4 791 €, par rapport au prix de revient comptable (8 182 637 €), après imputation d'honoraires de commercialisation de 261 000 €, d'une commission d'arbitrage de 217 500 € et de travaux de 34 072 €.

Pessac – 26 bis, rue Léonard de Vinci

Il s'agit de 1 183 m² de bureaux majoritairement vacants, acquis en 2003.

L'acte de vente a été signé le 19 décembre 2025, pour un prix net vendeur de 1,5 M€, légèrement inférieur de 1 % au prix de revient, mais supérieur de 58 % à la dernière valeur d'expertise. La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 548 684 €, par rapport au prix de revient comptable (1 520 635 €), après imputation d'honoraires de commercialisation de 90 000 €, d'une commission d'arbitrage de 37 500 € et de travaux de 400 548 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 1 405 373 € par rapport au prix de revient (+11 %), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 392 500 €, de frais de commercialisation de 451 100 € et de travaux de 434 620 €.

Après la distribution de plus-value opérée durant l'exercice, conformément à la décision d'Assemblée Générale de juin 2025, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 1 785 931 € (43,6 € par part).

Investissements de l'exercice

Au 1^{er} janvier 2025, IMMO ÉVOLUTIF présentait un surinvestissement de 37 285 599 €.

En l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice.

L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	548 114 400	—	548 114 400
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	1 608 518	177 413	1 785 931
+ Divers	4 372 095	—	4 372 095
- Commissions de souscription	-39 238 922	—	-39 238 922
- Achat d'immeubles	-462 412 978	-268 757	-462 681 735
- Titres de participations contrôlées	-116 347 877	—	-116 347 877
+ Vente d'immeubles	43 036 132	13 016 407	56 052 539
- Frais d'acquisition	-26 681 204	—	-26 681 204
- Divers ⁽¹⁾	10 264 236	—	10 264 236
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-37 285 599	12 925 063	-24 360 537

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

Compte tenu des arbitrages réalisés en 2025 et d'une collecte nette nulle, IMMO ÉVOLUTIF présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 24 360 537 €.

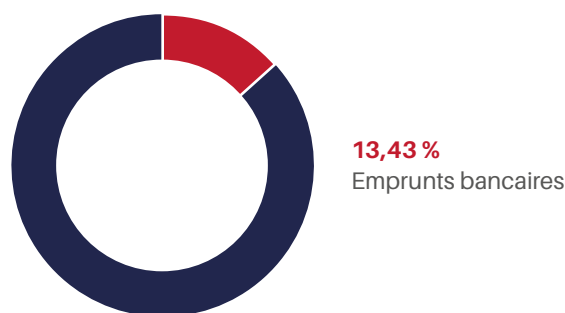
L'Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2022 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la valeur de réalisation de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF (soit 119,15 M€ sur la base de la valeur de réalisation du 31 décembre 2024).

En avril 2025, un emprunt à taux fixe d'un montant de 40 M€ au taux de 3,88 % a été contracté auprès de la BECM pour une durée de cinq ans.

Au 31 décembre 2025, un tirage global de 40 M€ est sollicité (36 M€ au 31 décembre 2024).

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 875 478 €. Le montant des commissions de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 56 963 €.

Dettes et autres engagements



**Le ratio dettes
et autres engagements
correspond à la division**

=

des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés)
et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA)

l'actif brut (somme de la valeur de réalisation,
des dettes et des autres engagements)

Au 31 décembre 2025, le ratio est de 13,43 %.

Il correspond, outre le tirage précité de 40 M€ auprès de la BECM, à des emprunts bancaires en quote-part de 8,5 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8 (immeuble de bureaux Iceberg à Lyon) et de 25 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 9 (Campus Paris Clichy), pris en considération par transparence.

□ Valeurs significatives du patrimoine

La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2025, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu par la SCPI, conformément à la loi.

Le Centre commercial Passy Plaza détenu en direct a été valorisé selon les méthodes d'Actualisation des cash-flows (DCF)/Capitalisation des revenus exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Tous les autres actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon les méthodes de Capitalisation des revenus/Comparaison directe 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 propre par IMMO ÉVOLUTIF.

Les actifs immobiliers détenus par les SCI MARVEINE et ÉLYSÉES CHÂLONS ont été valorisés selon les méthodes d'Actualisation des cash-flows (DCF)/Capitalisation des revenus exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 8 et PLACEMENT CILOGER 9 ont été valorisés selon la méthode de Capitalisation des revenus exposée dans l'annexe aux comptes annuels ;

- 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, la Société de gestion a arrêté 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 ÉVOLUTIF 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).

Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2025 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	406 629 196
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	105 917 180
Valeur comptable nette	512 546 376
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	480 047 568

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	406 629 196	—	—
Provisions pour gros entretien	—	—	—
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	105 917 180	54 847 968	57 590 366
Autres éléments d'actifs	-6 321 001	-6 309 478	-6 309 478
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	425 199 600	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	458 113 921
Valorisation du CAP	—	—	—
Commission de souscription théorique	—	—	50 379 706
Total global	506 225 375	473 738 089	559 774 515
Nombre de parts	40 932	40 932	40 932
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	12 367,47	11 573,78	13 675,72

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2025 (14 300,00 €) est supérieur de 4,6 % à la valeur de reconstitution par part (13 675,72 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2025 (13 013,00 €) est supérieure de 12,4 % à la valeur de réalisation par part (11 573,78 €).

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.

Évolution de la valeur de reconstitution et du prix de souscription au 31 décembre (en €/part sur 10 ans)

2021	16 845,03	15 300,00
2022	16 531,38	15 300,00
2023	14 311,52	15 300,00
2024	13 730,54	14 300,00
2025	13 675,72	14 300,00

□ Valeur de reconstitution □ Prix de souscription

❑ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2025

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Bureaux	257 521 123	268 910 000	4,42	289 855 107	285 050 000	-5,66	268 910 000	271 410 000	-0,92 %
Commerces	92 307 676	87 739 600	-4,95	94 557 883	89 549 000	-2,02	87 739 600	89 549 000	-2,02 %
Complexes hôteliers	14 835 577	19 800 000	33,46	21 243 743	19 750 000	0,25	19 800 000	19 750 000	0,25 %
Locaux d'activités	27 184 827	34 910 000	28,42	37 592 966	29 430 000	18,62	34 910 000	29 430 000	18,62 %
Résidences services seniors	14 779 993	13 840 000	-6,36	14 864 221	14 700 000	-5,85	13 840 000	14 700 000	-5,85 %
Total actifs immobiliers détenus en direct	406 629 196	425 199 600	4,57	458 113 921	438 479 000	-3,03	425 199 600	424 839 000	0,08 %
Commerces	37 418 175	12 460 340	-66,70	13 083 357	14 271 120	-12,69	12 460 340	14 271 120	-12,69 %
Bureaux	68 499 005	42 387 627	-38,12	44 507 008	42 386 988	0,00	42 387 627	42 386 988	0,00 %
Total immo- bilisations financières contrôlées	105 917 180	54 847 968	-48,22	57 590 366	56 658 108	-3,19	54 847 967	56 658 108	-3,19 %
TOTAUX	512 546 376	480 047 568	-6,34	515 704 286	495 137 108	-3,05	480 047 567	481 497 108	-0,30 %

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

Au 31 décembre 2025, IMMO ÉVOLUTIF détient des immeubles en direct (81 % de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 19 %).

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 ÉVOLUTIF 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 ÉVOLUTIF.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, IMMO ÉVOLUTIF 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 « ÉLYSÉES CHÂLONS », comprenant un centre commercial à Châlons-en-Champagne ;
- 50 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 8 », comprenant l'immeuble de bureaux « L'Iceberg » à Lyon ;
- 50 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 9 », comprenant le campus « Paris Clichy » à Clichy.

	SCI MARVEINE	SCI ÉLYSÉES CHÂLONS	SCI PLACEMENT CİLOGER 8	SCI PLACEMENT CİLOGER 9	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2016	2021	2022	
Pourcentage de détention	25 %	8,40 %	50 %	50 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons- en-Champagne	79, cours Vitton Lyon	30-32, rue Henri Barbusse Clichy	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m²	2 565	2 888	2 635	7 040	15 128
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	17 499 005	51 000 000	116 347 877
Dettes levées (100 %)	0	0	17 000 000	50 000 000	67 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	48 500 000	41 600 000	34 800 000	115 300 000	240 200 000
Actif net réévalué	8 956 461	3 503 879	9 275 252	33 112 375	54 847 967

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine détenu directement et indirectement, à 480 M€, enregistre une baisse de -15,1 M€ (-3 %), à comparer à une baisse des valeurs bilantielles de -12,7 M€, principalement compte tenu des arbitrages de l'exercice.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) est globalement quasiment stable à périmètre constant **pour les actifs détenus directement (+0,1 %)**.

Si les valorisations des bureaux, commerces et RSS se contractent respectivement de -1 %, -2 % et -6 %, celles des complexes hôteliers et des locaux d'activités progressent de 0,3 % et 19 %.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier **détenu indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 3 % à périmètre constant (-1,8 M€).

L'estimation totale du patrimoine immobilier (**détention directe et indirecte**), de 480 M€, est en légère diminution à périmètre constant de 0,3 % (-1,5 M€).

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 6 % et supérieures de 1 % à leur prix de revient.

Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 9 actifs sur 39 représentent 59 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 4 actifs représentent chacun 5 % de la valeur vénale ;
- 3 actifs représentent entre 7 % et 9 % de la valeur vénale ;
- 1 actif représente 11 % de la valeur vénale.



41 % Autres immeubles

11 % 30/32, rue
Henri Barbusse
Clichy (92)

9 % 37-39, avenue
Ledru-Rollin
Paris (12^e)

8 % 11, rue de Prony
Paris (17^e)

7 % 3/3 bis, Villa Thoréton
Paris (15^e)

5 % 63 bis, rue de Sèvres
Boulogne-
Billancourt (92)

5 % 53, rue de Passy
Paris (16^e)

5 % 10, rue Pierre Sémard
Lyon (69)

5 % 8/10, rue Barbette
Paris (3^e)

4 % 1-9, avenue René Coty
Paris (14^e)

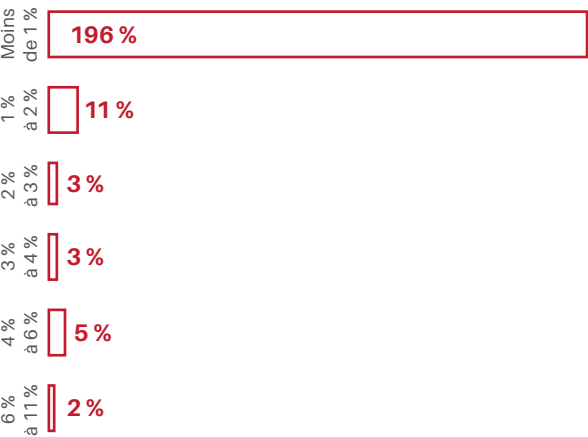
La gestion immobilière

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 29 238 067 €, contre 30 935 897 € l'exercice précédent, soit -1,7 M€ (-5 %), niveau comparable à l'exercice 2023.

Les produits des SCI détenues ont augmenté de +24 k€ alors que les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont diminué de -1,7 M€.

Division des risques locatifs

Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant HT des loyers facturés



Au 31 décembre 2025, IMMO ÉVOLUTIF compte 220 baux (225 en 2024).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 196 locataires (203 en 2024) 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.

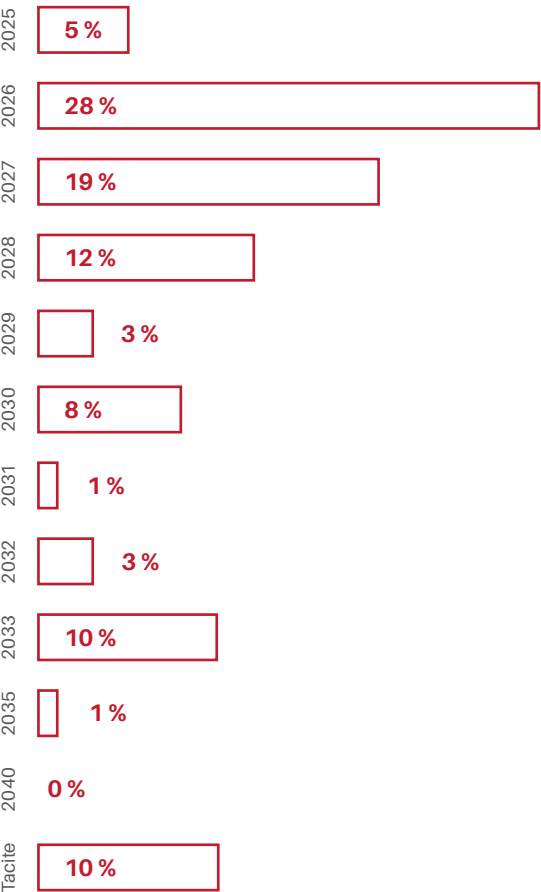
Les 10 baux les plus importants représentent globalement 50 % des loyers. Le principal locataire représente 10,4 % des loyers sur un site.

En année pleine, les contributions en termes de loyers sont fournies par des grandes entreprises et par des enseignes nationales ou internationales à hauteur de 45 %.

WALB : 2,5 ans

Weight Average Lease Break (WALB) : durée résiduelle moyenne des baux avant une possible résiliation.

Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2025 :

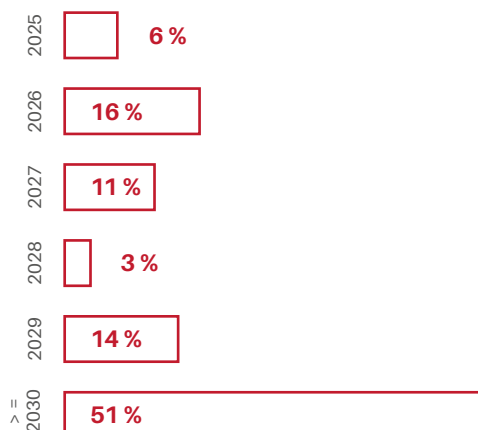
- 15 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 59 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2028 ;
- 11 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est comprise entre 2029 et 2031 ;
- 15 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2032 et au-delà.

WALT : 4,1 ans

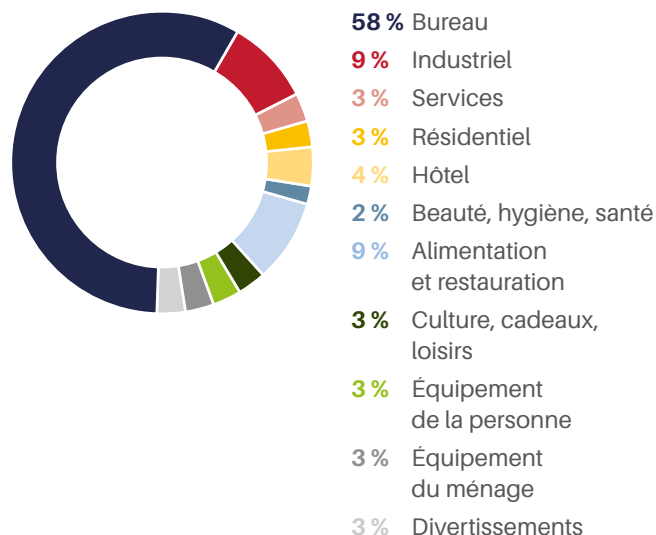
Weight Average Lease Term (WALT) : durée moyenne restante des baux, sans tenir compte de la possibilité de rupture anticipée.



Pourcentage des loyers en fonction de la fin du bail



Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



Taux d'occupation physique et financier

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 exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Dans un environnement soumis à de fortes tensions économiques et géopolitiques, le taux d'occupation financier se maintient à un bon niveau, à 92,04 % pour le quatrième trimestre 2025. Il est en progression par rapport au quatrième trimestre 2024 (91,04 %).

Le taux d'occupation financier 2025 ressort à 90,57 %, en contraction modérée par rapport à 2024 (91,38 %).

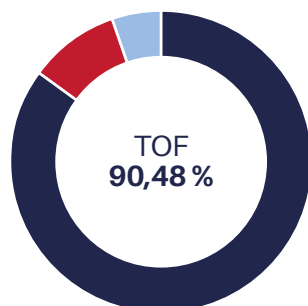
Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit à la fin de l'exercice, à 88,61 % contre 88,31 % en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 87,09 % (88,82 % pour l'année 2024).

Les taux d'encaissement des loyers s'établissent à 90 % en moyenne sur 2025.

Décomposition des taux d'occupation financiers

1^{er} trimestre 2025

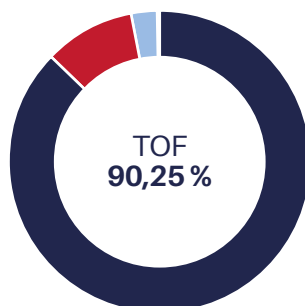


85,26 %
Locaux occupés

9,52 %
Locaux vacants en recherche de locataire

5,22 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

3^e trimestre 2025



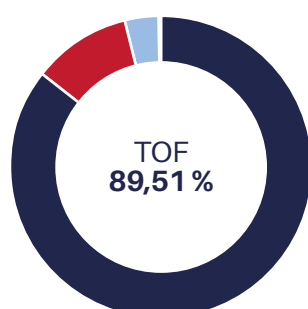
87,30 %
Locaux occupés

9,75 %
Locaux vacants en recherche de locataire

2,69 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,26 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

2^e trimestre 2025



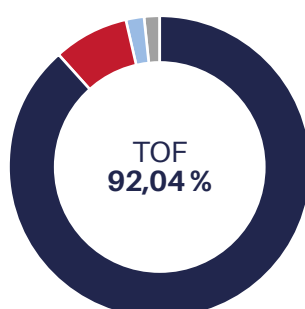
85,80 %
Locaux occupés

10,49 %
Locaux vacants en recherche de locataire

3,61 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,10 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

4^e trimestre 2025



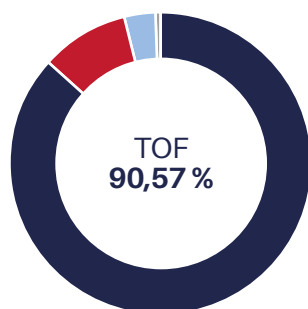
88,52 %
Locaux occupés

7,96 %
Locaux vacants en recherche de locataire

2,04 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

1,48 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

Décomposition du TOF de l'année 2025



86,71 %
Locaux occupés

9,43 %
Locaux vacants en recherche de locataire

3,40 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,46 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

Évolution des taux d'occupation financiers annuels sur 5 ans



□ Locations et libérations

Dans un environnement où les entreprises cherchent à maîtriser leurs coûts, et où la demande de nouvelles surfaces de bureaux est donc modérée, AEW reste particulièrement attentive à la solidité des locataires, et à l'optimisation du taux d'occupation notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Néanmoins, le marché est très différent selon les lieux : les bureaux vides augmentent en périphérie parisienne, mais les meilleurs emplacements de la capitale restent très recherchés et voient même leurs loyers augmenter. En régions, le marché est globalement plus équilibré.

Durant l'exercice, les arbitrages réalisés ont fait passer la surface totale gérée à 145 962 m² contre 153 556 m² à la fin de l'exercice 2024 (-5 %). Sur les cinq derniers exercices, la surface gérée est toutefois stable.

L'activité locative est restée active avec près de 13 000 m² du patrimoine (9 %) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice.

Ont été concrétisés 4 681 m² de relocations (nouveaux baux), 1 395 m² de renouvellements de baux et 7 000 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 22 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 10 382 m², pour un total de loyers de 2,27 M€. Les libérations sont concentrées en loyers pour près de 60 % sur un commerce à Bondy (93) et trois immeubles de bureaux, à Toulouse (31), Mérignac (33) et Boulogne-Billancourt (92).

Parallèlement, 16 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 4 681 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,09 M€, inférieur de 8 % aux loyers sortants mais supérieur de 11 % aux valeurs locatives d'expertise.

Les relocations sont concentrées en loyers pour 84 % sur un commerce à Bondy et trois immeubles de bureaux, un à Mérignac (33) et deux à Boulogne-Billancourt (92).

L'activité locative de l'année 2025 fait ressortir un solde négatif de 5 702 m² entre les libérations (10 382 m²), et les relocations (4 681 m²).

Par ailleurs, 12 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 1 395 m² pour un total de loyers en année pleine de 311 k€, inférieur de 6 % aux loyers sortants.

Les renouvellements sont concentrés en loyers à 96 % sur un actif de commerce à Biganos (33) et trois centres commerciaux à Châlons-en-Champagne (51), Marseille (13) et Paris 16^e.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2025 s'établissent à 16 632 m², en baisse de 7 % par rapport à l'année précédente (17 948 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 2,83 M€ contre 3,35 M€ en 2024.

Ces surfaces sont concentrées sur cinq lignes qui représentent les trois quarts de la vacance et constituent un enjeu locatif majeur : 2 immeubles de bureaux à Mérignac (3 576 m²) et Boulogne-Billancourt (2 100 m²), et 3 commerces à Hellemmes (59), Coignières (78) et Biganos (33) pour 6 887 m².

□ Les travaux

Au cours de l'année 2025, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie, pour un montant de 0,43 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 426 771 € en 2025 (301 262 € en 2024). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 560 k€.

Aucune dotation aux provisions pour gros entretien n'a été passée. A contrario, une reprise sur provision non significative a été enregistrée pour 650 €.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2025 un montant nul (650 € au 31 décembre 2024).

En 2025, aucune charge de travaux de gros entretien n'a été engagée. Ils sont également nuls sur les 5 derniers exercices.

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 2025, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 1,45 M€. Ils concernent notamment des améliorations énergétiques, des reprises d'étanchéité ou de toiture pour un montant de 0,9 M€ sur 3 sites.

Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)

		1 033
2021		0
		0
		409
2022		0
		67
		631
2023		0
		0
		301
2024		0
		0
		427
2025		0
		0
Total sur 5 ans		2 801
		0
		67

Travaux d'entretien

Travaux pour gros entretien

Provisions pour gros entretien

Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 1 268 497 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 1 238 565 €, le solde net de l'exercice 2025 est une charge de 29 933 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2025 s'élève à 2 267 984 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 0,79 % des loyers facturés (4,36 % au 31 décembre 2024).

Les principaux contentieux, qui concernent 13 locataires, représentent 1,9 M€.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

La contraction des loyers facturés de 1,7 M€ a pesé à due concurrence sur le résultat de l'année, qui s'élève à 24 057 269 €, en diminution de 7 % par rapport à l'exercice précédent (soit -1,7 M€).

Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, les revenus financiers tirés de ces placements s'élèvent à 675 k€ et consolident de -182 k€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 123 € pour le premier trimestre et à 153 € pour les trois autres trimestres.

Par ailleurs, au titre du premier trimestre, un prélèvement de 30 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2025, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 582,00 € par part ;
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 30,00 € (5 % du montant distribué) ;

soit un montant total distribué de 612,00 € par part, en retrait par rapport à l'exercice 2024, mais au même niveau que 2022 et 2023.

Le revenu courant distribué (582 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 587,74 €. Le report à nouveau a donc été conforté pour un montant de 5,74 € par part, soit au total 234 845 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 18 juin 2025, afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux, un prélèvement de 180,15 € est opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice représentative de la collecte nette. La collecte nette de l'exercice étant nulle, cette modalité n'a pas été utilisée durant l'exercice.

Ainsi, au 31 décembre 2025, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 7 608 839 €, soit 185,88 € par part.

Il représente à cette date une réserve solide de 3,6 mois de dernière distribution courante (3 mois à la fin de l'année 2024) qui permet à IMMO ÉVOLUTIF, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 4,28 %

4,07 %

0,21 %

☐ Distribution de résultat courant ☐ Distribution de plus-value

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 1^{er} janvier de l'exercice.

Le taux de distribution 2025 d'IMMO ÉVOLUTIF s'établit à 4,28 %.

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,6 % en 2025 contre 4,4 % en 2024. Cette hausse du taux est cependant plutôt due à une évolution négative du prix de souscription de -4,9 % en moyenne, plutôt qu'à une augmentation du dividende.

Composition de la performance globale annuelle (PGA)

Performance globale annuelle 4,28 %

4,28 %

0,0 %

☐ Taux de distribution ☐ Variation du prix de souscription sur l'exercice

La performance globale annuelle de l'exercice se détermine par la somme :

- d'une part, du taux de distribution de l'exercice ;
- et d'autre part, de la variation du prix de souscription de la part entre le 1^{er} janvier de l'année N+1 et le 1^{er} janvier de l'année N (dans le cas présent entre le 1^{er} janvier 2026 et le 1^{er} janvier 2025).

À prix de souscription inchangé, la performance globale annuelle 2025 d'IMMO ÉVOLUTIF s'établit ainsi à 4,28 %. Elle est nettement supérieure aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (-0,3 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %).

À noter que le rendement global immobilier, qui s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation, s'établit à 3,68 %. Il est rappelé qu'il mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète donc pas directement la performance effectivement perçue par l'associé en cas de vente de ses parts.

Le taux de rendement interne (TRI)

En matière de taux de rendement interne (TRI), qui intègre le coût d’acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2025 sur la base de la valeur de retrait, les taux sont de 1,20 %, 3,67 % et 4,65 % pour des périodes de respectivement 5 ans, 10 ans et 15 ans.

L’évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{er} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L’ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ⁽¹⁾	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ⁽²⁾	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L’ANNÉE ⁽³⁾	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ⁽⁴⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2021	15 200,00	576,00	576,00	15 257,74	3,79 %	140,41
2022	15 300,00	612,00	612,00	15 300,00	4,00 %	134,24
2023	15 300,00	612,00	612,00	15 300,00	4,00 %	188,84
2024	15 300,00	639,00	639,00	14 300,00	4,18 %	180,15
2025	14 300,00	612,00	612,00	14 300,00	4,28 %	185,88

- (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 pondérée 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^{er} janvier de la même année.

LE MARCHÉ DES PARTS

Sur l'exercice 2025, aucune souscription de parts n'a été effectuée, soit une collecte brute nulle, et par conséquent une collecte nette également nulle.

Au 31 décembre 2025, le capital social de la SCPI est de 409 320 000 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Il est réparti entre 42 associés, composés à hauteur de 99,98 % de personnes morales et de 0,02 % de personnes physiques. Le plus gros porteur de parts détient 39,9 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 12,7 M€ (975 parts) à la valeur de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2025, les capitaux collectés s'élèvent à 558 378 636 €, inchangés depuis la fin de l'exercice 2022. Depuis la fin de l'exercice 2020, les capitaux collectés ont augmenté de 24 % (+106,3 M€).

Le prix de souscription d'une part, à 14 300 €, n'a pas été modifié durant l'exercice.

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 pour un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, variable dans le cas d'IMMO ÉVOLUTIF, 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 31/12/2021	Société ouverte	39 462	394 620 000	535 887 636
Au 31/12/2022	Société ouverte	40 932	409 320 000	558 378 636
Au 31/12/2023	Société ouverte	40 932	409 320 000	558 378 636
Au 31/12/2024	Société ouverte	40 932	409 320 000	558 378 636
AU 31/12/2025	Société ouverte	40 932	409 320 000	558 378 636

L'évolution du capital

■ Date de création : 5 juin 2003 ■ Capital initial : 800 000 € ■ Nominal de la part : 10 000 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
2021	394 620 000	83 840 900	39 462	40	8 552 268	15 300,00
2022	409 320 000	22 491 000	40 932	42	2 040 714	15 300,00
2023	409 320 000	0	40 932	42	111 537	15 300,00
2024	409 320 000	0	40 932	42	0	14 300,00
2025	409 320 000	0	40 932	42	0	14 300,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

□
 L'activité du marché secondaire

En 2025, faute de souscriptions, aucune part n'a bénéficié du mécanisme de retrait.

Au 31 décembre 2025, 1 017 parts sont en attente de retrait (inchangé depuis 2024), soit 2,47 % de la capitalisation, à comparer à un taux national de 3,14 %. Elles représentent 14,54 M€ en valeur de souscription.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

Calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2025, le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation nul.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2025 est également de 0 %.

L'évolution des conditions de cessions ou de retraits

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{er} JANVIER	DEMANDES DE RETRAITS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS EN € HT
2020	0	0,00 %	0	0
2021	1 151	3,39 %	0	0
2022	12	0,03 %	358	0
2023	81	0,20 %	447	0
2024	0	0,00 %	1 017	0
2025	0	0,00 %	1 017	0



2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	405 403 515	425 199 600	418 392 167	438 479 000
Immobilisations en cours	1 225 680	—	984 679	—
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	0	—	-650	—
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	105 917 180	54 847 967	105 917 180	56 658 108
Total I : Placements immobiliers	512 546 376	480 047 567	525 293 376	495 137 108
Immobilisations financières				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	10 430 697	10 430 697	10 430 697	10 430 697
Total II : Immobilisations financières	10 430 697	10 430 697	10 430 697	10 430 697
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	11 925 366	11 925 366	11 044 881	11 044 881
Autres créances	15 056 980	15 056 980	15 410 308	15 410 308
Provisions pour dépréciation des créances	-2 267 984	-2 267 984	-2 238 051	-2 238 051
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	14 297 098	14 308 621	13 977 556	13 992 925
Autres disponibilités	24 945 213	24 945 213	7 806 711	7 806 711
Total III	63 956 673	63 968 196	46 001 404	46 016 773
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-325 146	-325 146	-207 890	-207 890
Dettes				
Dettes financières	-45 081 285	-45 081 285	-41 231 162	-41 231 162
Dettes d'exploitation	-23 553 792	-23 553 792	-21 670 572	-21 670 572
Dettes diverses	-11 707 856	-11 707 856	-12 791 944	-12 791 944
Total IV	-80 668 079	-80 668 079	-75 901 567	-75 901 567
Comptes de régularisation actif et passif				
Produits constatés d'avance	-40 292	-40 292	-40 292	-40 292
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0	0	29 500	967 990
Total V	-40 292	-40 292	-10 792	927 698
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	506 225 375	—	505 813 117	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	473 738 089	—	476 610 709

(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 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
Capital				
Capital souscrit	409 320 000	—	0	409 320 000
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	149 058 636	—	0	149 058 636
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-61 548 030	—	0	-61 548 030
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	1 608 518	—	177 413	1 785 931
Report à nouveau	7 730 004	-356 010	0	7 373 994
Résultat de l'exercice	25 799 538	-25 799 538	24 057 269	24 057 269
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-26 155 548	26 155 548	-23 822 424	-23 822 424
TOTAL GÉNÉRAL	505 813 117	0	412 258	506 225 375

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	24 907 517	26 629 547
Charges facturées	5 241 168	4 164 279
Produit des participations contrôlées	4 330 550	4 306 350
Produits annexes	22 806	29 260
Reprises de provisions pour gros entretien	650	29 350
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 238 565	330 732
Transferts de charges immobilières	—	—
Total I : Produits immobiliers	35 741 256	35 489 517
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-5 241 168	-4 164 279
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-426 771	-301 262
Autres charges immobilières	-2 116 029	-2 226 799
Dépréciation des créances douteuses	-1 268 497	-1 491 863
Total II : Charges immobilières	-9 052 466	-8 184 203
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	26 688 790	27 305 314
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation	0	34 461
Transferts de charges d'exploitation	0	600 000
Total I : Produits d'exploitation	0	634 461
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-1 391 402	-2 055 053
Charges d'exploitation de la société	-1 049 681	-518 161
Diverses charges d'exploitation	-12 002	-16 503
Dotations aux provisions d'exploitation	-117 257	-46 912
Total II : Charges d'exploitation	-2 570 342	-2 636 629
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-2 570 342	-2 002 167
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	—	—
Produits d'intérêts des comptes courants	208 597	209 168
Autres produits financiers	675 003	857 027
Total I : Produits financiers	883 600	1 066 195
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-902 941	-510 803
Charges d'intérêts des comptes courants	—	—
Autres charges financières	-41 838	-59 000
Total II : Charges financières	-944 779	-569 803
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-61 179	496 392
Produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	24 057 269	25 799 538

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC n° 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 en ce qui concerne les principes comptables applicables portent sur :

- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de comptes applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation, précisant les postes concernés du compte de résultat :

Changement de réglementation comptable

	31/12/2025 PUBLIÉ	31/12/2025 PROFORMA	31/12/2024
Transfert de charges d'exploitation (sur frais de cession)	—	843 600,00	600 000,00
Charges d'exploitation de la Société de gestion (frais d'agence sur vente)	—	451 100,00	332 500,00
Commissions de la Société de gestion (arbitrage)	—	392 500,00	267 500,00

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 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.

En application des dispositions du règlement ANC n° 2016-03, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2025, trois cessions d'actif ont été réalisées :

- un actif situé à Toulouse cédé pour un prix de vente de 5 500 k€ et ayant généré une plus-value brute de 2 187 k€ ;
- un actif situé à Lille cédé pour un prix de vente de 8 700 k€ et ayant généré une plus-value brute de 483 k€ ;
- un actif situé à Pessac cédé pour un prix de vente de 1 500 k€ et ayant généré une moins-value brute de 421 k€.

L'investissement en cours de construction au 31 décembre 2025 est égal à 0.

Au cours de l'exercice 2025, il n'y a pas eu de souscription au capital variable de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF.

□ Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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 BPCE Expertises Immobilières, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 18 juin 2025 pour 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2025. Au titre de l'exercice écoulé, BPCE Expertises Immobilières a procédé à la détermination des valeurs vénales des actifs détenus.

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 m² 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. À 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 participations détenues

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 ÉVOLUTIF ;
- 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'état du patrimoine tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

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 entretien 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

Informations diverses

État du patrimoine au 31 décembre 2025

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit dans les comptes de la société :

- à sa valeur d'apport à IMMO ÉVOLUTIF, dans le cadre des fusions historiquement réalisées. Ces valeurs d'apport, correspondant aux valeurs d'expertise, sont augmentées des travaux réalisés ayant le caractère d'immobilisations ;
- 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, comptabilisés en fonction des versements effectués au titre des appels de fonds, ainsi que les travaux en cours réalisés sur le patrimoine immobilier détenu par la SCPI.

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 comptes courants qui leur sont accordées.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs d'exploitation

Immobilisations financières autres que les titres de participations

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 HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur l'État ;
- 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.

Elles sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant sont incertains.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour IMMO ÉVOLUTIF par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

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.

L'emprunt précédemment contracté auprès de la BECM est arrivé à échéance en 2025 et a été remplacé par un nouvel emprunt de 40 M€ contracté auprès de la Banque européenne du Crédit Mutuel pour une durée de 5 ans et à un taux fixe de 3,88 %, les intérêts étant payés trimestriellement.

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

Figurent dans ce poste les charges à payer et provisions à verser aux syndicats ainsi que le dividende du 4^e trimestre 2025 versé début 2026.

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 primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur les augmentations du capital et les frais d'acquisition des immeubles.

Plus et moins-values sur cessions d'immeubles locatifs et de participations : conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cessions 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 :

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

- VI = valeur investissement
- VB = valeur brute (hors immobilisation en cours)
- VE = valeur expertise

Compte de résultat

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.

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 HT 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 d'étalement de la prime de CAP.

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 593,84 € sur l'exercice 2025.

Événements post-clôture

Néant.



■ **Tableaux chiffrés**

- État de l’actif immobilisé avec entrées et sorties
- Tableau récapitulatif des placements immobiliers
- Inventaire détaillé des placements immobiliers
- État des provisions avec variations de l’exercice
- État des créances et des dettes

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (en €)

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	409 155 416	0	12 765 621	396 389 795
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	9 200 782	27 755	250 786	8 977 751
Aménagements et installations	35 969	0	0	35 969
Immobilisations en cours	984 679	1 421 575	1 180 573	1 225 680
TOTAL	419 376 846	1 449 330	14 196 980	406 629 196

Ventilation des immeubles en cours 2025 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2025	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2025
Immobilisations en cours de construction	984 679	1 421 575	1 180 573	1 225 680
TOTAL	984 679	1 421 575	1 180 573	1 225 680



Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

		31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	
Immeubles	91 710 737	90 669 400	91 710 737	92 760 400	
Autres actifs et passifs ⁽¹⁾	14 206 443	-35 821 433	14 206 443	-36 102 292	
TOTAL GÉNÉRAL	105 917 180	54 847 967	105 917 180	56 658 108	

(1) IMMO ÉVOLUTIF 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 €, il est divisé en 4 324 460 parts sociales. IMMO ÉVOLUTIF détient 126 parts sociales dans la SCI ÉLYSÉES CHÂLONS. Le capital social de la SCI ÉLYSÉES CHÂLONS est fixé à la somme de 1 500 €, il est divisé en 1 500 parts sociales. IMMO ÉVOLUTIF détient 1 600 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 8. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 8 est fixé à la somme de 3 778 000 €, il est divisé en 3 778 parts sociales. IMMO ÉVOLUTIF détient 5 100 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 9. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 9 est fixé à la somme de 10 200 000 €, il est divisé en 10 200 parts sociales.

	SCI MARVEINE	SCI ÉLYSÉES CHÂLONS	SCI PLACEMENT CILOGER 8	SCI PLACEMENT CILOGER 9	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2016	2021	2022	
Pourcentage de détention	25 %	8,40 %	50 %	50 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons-en-Champagne	79, cours Vitton Lyon	30-32, rue Henri Barbusse Clichy	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m²	2 565	2 888	2 635	7 040	15 128
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	17 499 005	51 000 000	116 347 877
Dettes levées (100 %)	—	—	17 000 000	50 000 000	67 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	48 500 000	41 600 000	34 800 000	115 300 000	240 200 000
Actif net réévalué	8 956 461	3 503 879	9 275 252	33 112 375	54 847 967

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement 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.

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ⁽¹⁾	SURFACE EN M²
Paris	75003	8/10, rue Barbette	P	1 966
Paris	75007	176, rue de Grenelle	P	700
Paris	75012	37-39, avenue Ledru-Rollin	P	4 669
Paris	75014	1-9, avenue René Coty	P	2 483
Paris	75015	3/3 bis, Villa Thoréton	P	4 952
Paris	75017	11, rue de Prony	P	2 596
Massy	91300	15, avenue du Maréchal Juin	IDF	5 979
Boulogne-Billancourt	92100	63 bis, rue de Sèvres	IDF	6 630
Rueil-Malmaison	92500	85, avenue Albert 1 ^{er}	IDF	1 084
Toulouse	31000	Rue Michel Labrousse	PR	2 678
Pessac	33600	26 bis, avenue Léonard de Vinci	PR	1 183
Mérignac	33700	16, rue de Pythagore	PR	10 838
Lille	59000	Axe Europe - Bâtiment Euronord	PR	3 712
Lyon	69003	20, rue de la Villette-le-Bonnel (QP 20 %)	PR	2 472
Lyon	69007	10, rue Pierre Sémard - Oxaya	PR	7 186
Saint-Priest	69800	1, place Berthe Morisot	PR	1 763
Saint-Priest	69800	8, place Berthe Morisot	PR	1 781
TOTAL BUREAUX				55 073
Paris	75014	72, rue d'Alésia	P	121
Paris	75014	74, rue d'Alésia	P	183
Paris	75014	105, rue d'Alésia	P	44
Paris	75014	76-80, avenue du Général Leclerc	P	1 367
Paris	75016	Centre commercial Passy Plaza - 53, rue de Passy	P	1 679
Versailles	78000	13, rue Colbert	IDF	397
Coignières	78310	5, boulevard des Arpents	IDF	5 500
Issy-les-Moulineaux	92130	36 bis, rue Ernest Renan	IDF	420
Bondy	93140	100/104, avenue Gallieni	IDF	1 994
Livry-Gargan	93190	Boulevard de l'Europe	IDF	4 360
Bordeaux	33000	118-120, rue Sainte-Catherine	PR	376
Biganos	33800	Porte du Delta	PR	9 989
Hellemmes	59260	Boulevard de Lezennes	PR	3 500
Villeneuve-d'Ascq	59650	ZAC de Valmy	PR	1 151
Orange	84100	53, rue d'Italie - ZAC du Coudoulet	PR	2 235
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				33 315
Morzine	74110	Lac d'Avoriaz (QP 50 %)	PR	6 543
TOTAL HÔTELS				6 543
Bondoufle	91070	6, rue Désir Prévost	IDF	18 997
Wissous	91320	Parc d'activité du Haut-de-Wissous	IDF	5 688
Rognac	13340	323, avenue Denis Papin	PR	3 035
Valence	26000	8, rue Robert Schumann	PR	2 150
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				29 870
Nancy	54000	îlot 7DS ZAC Stanislas Meurthe	PR	6 037
TOTAL RÉSIDENCES SERVICES SENIORS				6 037
TOTAL GÉNÉRAL				130 839

(1) P : Paris – IDF : Île-de-France – PR : Province.

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
2004	7 750 000	1 976 868	9 726 868	9 726 868
2015	9 966 381	59 926	10 026 307	10 026 307
2010	28 375 000	881 333	29 267 869	29 256 333
2016	24 455 981	1 032 701	25 510 662	25 488 682
2017	33 900 000	—	33 900 000	33 900 000
2020	45 816 800	27 578	45 864 531	45 844 378
2018	8 181 274	—	8 189 224	8 181 274
2016	26 500 000	1 225 520	28 062 149	27 725 520
2006	4 400 000	218 012	4 618 012	4 618 012
VENDU LE 24 JUILLET 2025	—	—	—	3 313 134
VENDU LE 19 DÉCEMBRE 2025	—	—	—	1 931 368
2016	19 352 129	2 204	19 416 252	19 354 333
VENDU LE 28 NOVEMBRE 2025	—	—	—	8 219 173
2006	8 480 134	301 226	8 808 402	8 781 360
2016	26 979 860	—	26 979 860	26 979 860
2003	2 900 000	264 310	3 164 310	3 164 310
2007	3 916 585	60 000	3 986 678	3 976 585
	250 974 145	6 546 978	257 521 123	270 487 496
2010	1 420 000	—	1 420 000	1 420 000
2010	2 369 906	22 163	2 392 069	2 392 069
2010	797 000	—	797 000	797 000
2015	12 500 000	63 377	12 563 377	12 563 726
2023	24 142 781	17 662	24 160 443	24 142 781
2005	2 550 000	—	2 550 000	2 550 000
2009	8 488 000	—	8 488 000	8 488 000
2010	1 770 000	204 883	1 974 883	1 813 681
2004	3 100 000	17 728	3 117 728	3 100 000
2006	7 931 081	71 858	8 002 939	7 986 159
2012	2 557 000	—	2 557 000	2 557 000
2013	14 854 500	—	14 854 500	14 854 500
2006	4 150 000	—	4 150 000	4 150 000
2010	2 394 000	—	2 394 000	2 394 000
2010	2 865 000	20 737	2 885 737	2 885 737
	91 889 268	418 408	92 307 676	92 094 653
2006	11 763 750	3 071 827	14 835 577	14 835 277
	11 763 750	3 071 827	14 835 577	14 835 277
2016	13 757 135	187 375	13 944 510	13 940 010
2004	6 500 000	13 500	6 513 500	6 512 600
2016	4 294 000	—	4 294 000	4 294 000
2016	2 432 817	—	2 432 817	2 432 817
	26 983 952	200 875	27 184 827	27 179 427
2017	14 778 681	1 313	14 779 993	14 779 993
	14 778 681	1 313	14 779 993	14 779 993
	396 389 795	10 239 401	406 629 196	419 376 846

État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	6 092 394	5 771 123	Emprunt	40 000 000	36 000 000
Créances locataires - Factures à établir	5 832 972	5 273 758	Intérêts courus sur emprunt	0	30 603
			Dépôts reçus	5 081 285	5 200 559
Locataires et comptes rattachés	11 925 366	11 044 881	Dettes financières	45 081 285	41 231 162
Créances fiscales	1 124 514	923 226	Locataires créditeurs	2 164 801	2 442 314
Fournisseurs débiteurs	3 086 282	3 508 722	Provisions charges locatives	11 917 591	10 613 323
Syndics	9 721 491	8 623 991	Fournisseurs	8 020 702	7 200 613
Autres débiteurs	1 124 692	2 354 369	Dettes fiscales	1 450 698	1 414 323
Autres créances	15 056 980	15 410 308	Dettes d'exploitation	23 553 792	21 670 572
Provisions pour locataires douteux	-2 267 984	-2 238 051	Autres dettes d'exploitation	5 369 479	5 348 403
			Associés	6 338 377	7 443 540
Provisions pour dépréciation des créances	-2 267 984	-2 238 051	Dettes diverses	11 707 856	12 791 944
TOTAL GÉNÉRAL	24 714 362	24 217 138	TOTAL GÉNÉRAL	80 342 932	75 693 677

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	650	0	650	0	0
Risques et charges	207 890	117 257	0	0	325 146
Créances douteuses	2 238 051	1 268 497	1 070 955	167 610	2 267 984
TOTAL	2 446 591	1 385 754	1 071 605	167 610	2 593 130

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2025	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2025
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	
650	0	0	—	650	0
	0		650		

	MONTANT PROVISION 01/01/2025	MONTANT PROVISION 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	650	0
Dépenses prévisionnelles sur 2026	0	0
Dépenses prévisionnelles sur 2027	0	0
Dépenses prévisionnelles sur 2028	0	0
Dépenses prévisionnelles sur 2029	0	0
TOTAL	650	0

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	844 335	733 672
Travaux - Remise en état	426 771	301 262
Charges non récupérables	1 104 084	1 493 127
Pertes sur créances irrécouvrables	167 610	—
Dotations pour créances douteuses	1 268 497	1 491 863
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	3 811 298	4 019 925

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	2 154 263	2 175 144
Charges immobilières refacturables	3 002 678	1 908 549
Autres charges refacturables	84 228	80 585
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	5 241 168	4 164 279

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires des Commissaires aux comptes	35 764	33 317
Honoraires du Dépositaire	85 051	12 197
Frais de cession des immeubles	—	332 500
Autres frais	855 085	74 249
Contribution économique territoriale	73 782	65 898
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	1 049 681	518 161

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	2	4 503
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	12 002	16 503

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commissions gestion immobilière	1 353 999	1 726 012
Commissions gestion administrative	37 403	61 541
Commissions sur arbitrages	—	267 500
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	1 391 402	2 055 053

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe	—	—	—	—
Emprunts amortissables	—	—	—	—
Emprunts « in fine »	—	—	—	—
Emprunt à taux variable	40 000 000	—	—	40 000 000
Emprunts amortissables	—	—	—	—
Emprunts « in fine »	40 000 000	—	—	40 000 000
TOTAL	40 000 000	—	—	40 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Emprunts immobiliers	—	—
Autres emprunts	40 000 000	36 000 000
TOTAL	40 000 000	36 000 000

Financement 2025 (en €)

AU 31/12/2025, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV :	EXERCICE 2025
Montant de la dette totale	40 000 000
Montant tiré au 31/12/2025	40 000 000
Intérêts sur tirage	875 478
Commissions de non-utilisation	27 463
Étalement du CAP	29 500
Intérêts Swap	0
Facilité de caisse	0
Ratio LTV < 20 %	Respecté
Ratio ICR > 200 %	Respecté

Engagements hors bilan 2025 (en €)

ENGAGEMENTS REÇUS	31/12/2025	31/12/2024
Emprunt non utilisé	0	14 000 000
CAP	—	967 990

GARANTIES DONNÉES	31/12/2025	31/12/2024
Promesse d’affectation hypothécaire sur emprunt	100 150 000	59 700 000

GARANTIES REÇUES	31/12/2025	31/12/2024
Garantie à première demande	170 604	0

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	2 558 768	2 813 428

□ L'ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Résultats financiers par part (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	688,08	69,99 %	596,24	78,70 %	621,24	78,03 %	651,29	95,48 %	714,86	97,06 %
Produits financiers avant P.L.	49,99	5,08 %	110,04	14,52 %	130,48	16,39 %	131,26	2,17 %	21,59	2,94 %
Produits divers	245,17	24,94 %	51,37	6,78 %	44,41	5,58 %	14,66	2,35 %	0,00	0,00 %
Total	983,24	100,00 %	757,65	100,00 %	796,13	100,00 %	797,20	100,00 %	736,45	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	294,38	29,94 %	91,39	12,06 %	48,81	6,13 %	50,21	6,30 %	33,99	4,62 %
Autres frais de gestion	36,87	3,76 %	26,76	3,54 %	51,86	6,52 %	26,98	3,39 %	49,02	6,66 %
Entretien du patrimoine	29,60	3,01 %	10,26	1,35 %	15,43	1,93 %	7,36	0,92 %	10,43	1,41 %
Charges locatives non récupérables	18,61	1,89 %	21,30	2,81 %	23,63	2,97 %	54,40	6,82 %	51,70	7,02 %
Sous-total charges externes	379,46	38,60 %	149,71	19,76 %	139,73	17,55 %	138,95	17,44 %	145,13	19,71 %
Provisions nettes										
Pour travaux	-0,97	-0,09 %	0,23	0,02 %	-2,08	-0,26 %	-0,72	-0,08 %	-0,02	0,00 %
Autres	-5,90	-0,60 %	2,08	0,27 %	-8,18	-1,03 %	28,67	3,60 %	3,60	0,49 %
Sous-total charges internes	-6,88	-0,70 %	2,31	0,30 %	-10,26	-1,29 %	27,95	3,52 %	3,58	0,49 %
Total des charges	372,59	37,90 %	152,02	20,06 %	129,47	16,26 %	166,90	20,96 %	148,71	20,19 %
RÉSULTAT COURANT	610,67	62,12 %	605,63	79,94 %	666,66	83,74 %	630,30	79,06 %	587,74	79,81 %
Variation du report à nouveau	34,67	3,55 %	-6,37	-0,84 %	54,66	6,87 %	-8,70	-1,09 %	5,74	0,78 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	576,00	58,59 %	612,00	80,78 %	612,00	76,88 %	639,00	80,16 %	582,00	79,03 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	576,00	58,58 %	612,00	80,78 %	612,00	76,88 %	639,00	80,16 %	577,12	78,37 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 34 889 parts pour l'exercice 2021, 39 843 parts pour 2022, 40 892 parts pour 2023 et 40 932 parts pour 2024 et 2025.

TRANSPARISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS INDIRECTEMENT

Actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	COMMERCES	BUREAUX	INDUSTRIEL	RÉSIDENTIEL	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	45 308	58 769	30 161	6 037	140 275
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	147 586 601	350 224 145	26 983 952	14 779 993	539 574 691
Valeurs estimées du patrimoine	130 064 600	343 960 000	34 910 000	13 840 000	522 774 600

Financement mis en place

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	—	33 500 000,00	33 500 000,00
Emprunts affectés à l'exploitation	—	—	—
Lignes de crédits	40 000 000,00	—	40 000 000,00
Découverts bancaires	—	—	—

Résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Composants du résultat immobilier			
Loyers	29 260 872	5 825 140	35 086 011
Charges non récupérables	-1 571 591	-152 651	-1 724 242
Travaux non récupérables et gros entretien	-426 121	-32 547	-458 669
Impact des douteux	-357 118	92 625	-264 493
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de la SGP	-1 391 402	-382 592	-1 773 994
Autres charges d'exploitation	-1 396 192	-90 505	-1 486 696
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	-875 478	-529 225	-1 404 703
Autres charges financières	-69 301	-206 964	-276 265
Produits financiers	-875 417	46 404	-829 013
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	—	—	—

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES **ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »**

Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et 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.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI IMMO ÉVOLUTIF investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel. 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 risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunération compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et d'identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population identifiée⁽¹⁾, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 25 377 953 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 674 608 €.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 335 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait, en 2025, à 39 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (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 : 6 492 826 € ;
- autres personnels identifiés : 1 367 245 €.

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-bails, 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-bails. 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	=	108 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	108 %

□ Experts immobiliers

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

- Expert en évaluation
BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES
Responsabilité à hauteur de 23,5 M€ maximum



« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) / TAXONOMIE » - INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852

Dénomination du produit : SCPI IMMO ÉVOLUTIF

Identifiant d'entité juridique : 969500R6N00T19CQ3R44

❑ Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

☐ Oui

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___ %

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social** : ___ %

☒ Non

☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de **19 %** d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, **mais n'a pas réalisé d'investissements durables**



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

■ **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**

Les actifs soumis au décret tertiaire sous le contrôle opérationnel d'AEW ont fait l'objet d'un audit énergétique destiné à produire un plan d'action énergétique, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement.

■ **Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols**

Il est visé à ce que 100 % des nouvelles acquisitions fassent l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action sont définis. Durant l'année 2025, la SCPI n'a pas réalisé de nouvelle acquisition.

■ Amélioration de la performance ESG globale en exploitation

- Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in progress ».

Des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 53/100 dans les 3 ans à compter de septembre 2025.

La note moyenne de la poche « Best in progress » n'a pas augmenté durant l'année 2025 (renouvellement du label ISR et passage en cycle 2).

- Maintien a minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in class ». De même, des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.

La note moyenne de la poche « Best in class » n'a pas évolué durant l'année 2025.

■ Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)

100 % des actifs du portefeuille ont fait l'objet d'un audit ESG et d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour tous les actifs.

Les caractéristiques environnementales promues par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxonomie suivant :

- atténuation du changement climatique ;
- prévention et réduction de la pollution.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2023	UNITÉ	VALEUR 2024	UNITÉ	VALEUR 2025	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique ⁽¹⁾	100	%	97,00	%	100,00	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique ⁽¹⁾	100	%	97,00	%	88,00	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	0	%	0	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 ⁽²⁾	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%	NA : pas d'acquisition en 2025	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini ⁽²⁾	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%	NA : pas d'acquisition en 2025	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	95,20	%	98,00	%	100,00	%
	Notation ESG du portefeuille	44,5/100	Note/100	52,60/100	Note/100	46,20/100 ⁽³⁾	Note/100

(1) Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 93 % des actifs du fonds en valeur. La valeur 2024 était calculée en nombre alors que celle 2025 est pondérée en valeur €. Les actifs neufs ne possèdent pas de PAE.
(2) Périmètre couvert : acquisition de l'année 2025.
(3) Nouvelle notation ESG à la suite du renouvellement du label ISR (passage en cycle 2 avec une grille ESG adaptée).

Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Les objectifs d'investissement durable que le produit financier entendait partiellement réaliser étaient :

- actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : **15 % de la totalité des investissements.**

Au 31 décembre 2025, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **19 % de la totalité des investissements** décomposés comme suit :

- actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : **19 % de la totalité des investissements.**

Les bâtiments disposant de bornes de recharge pour véhicules électriques contribuent à la réduction globale des émissions de gaz à effet de serre. Au cours de la période, certains actifs disposant de parkings ont fait l'objet d'une étude afin d'installer des bornes ou d'augmenter le nombre de places équipées.

Parmi les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxonomie sont ciblés les objectifs suivants :

- atténuation du changement climatique ;
- prévention et réduction de la pollution.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Afin de s'assurer que les investissements durables réalisés par le fonds ne causent de préjudice important (principe DNSH), la SCPI applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels des Principales Incidences Négatives retenus par AEW (cf. tableaux 1 et 2 de l'annexe I des RTS). AEW a défini des seuils pour chacun de ces indicateurs PAI dans son annexe « Critères d'examen techniques applicables », disponible sur demande.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Ces indicateurs sont inclus dans la grille ESG d'AEW, et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Tous les investissements ont été réalisés en France, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté les réglementations françaises, y compris toutes les réglementations relatives aux droits de l'Homme, à l'environnement, à la santé, à la sécurité, au travail, à la fiscalité, aux incitations financières, aux questions sociales, etc.

Les principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la Société de gestion de l'OPCI, qui est annexée aux contrats de PM.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Durant l'année 2025, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin, les plans d'action permettant de les réduire ;
- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action énergétiques et ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés ci-dessous :

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [2025]	INCIDENCES [2024]	INCIDENCES [2023]	EXPLICATION & MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	0 %	0 %	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	84 % ⁽¹⁾	84,4 %	84,7 %	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétiques
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	88 % ⁽²⁾	84,6 %	85 %	La légère hausse du taux est liée à la cession de 3 actifs ainsi qu'une plus grande précision des données

(1) Taux de couverture : 79 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

(2) Taux de couverture : 100 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (100 %) a été retenue.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir :
du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

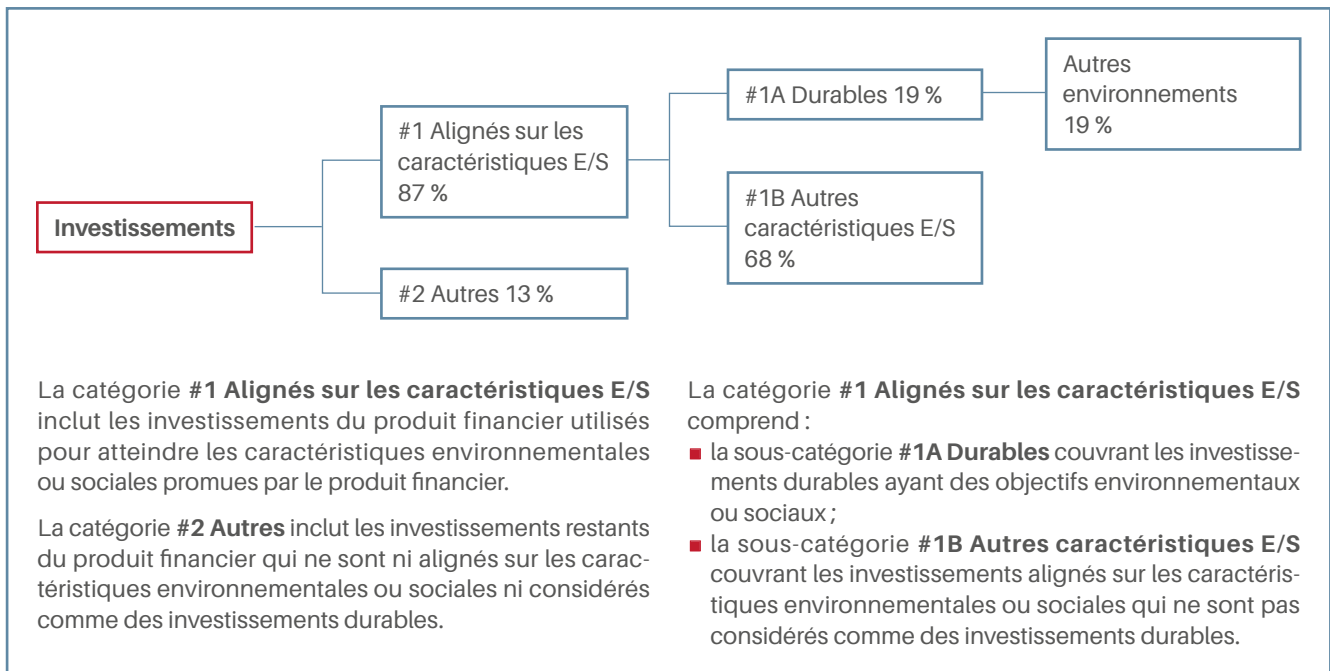
INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Clichy - 30/32 Henri Barbusse	Bureau	11,0 %	France
Paris 12 - 37/39 Ledru-Rollin	Bureau	8,6 %	France
Paris 17 - 11 Prony	Bureau	7,9 %	France
Paris 15 - 3 Villa Thoréton	Bureau	6,4 %	France
Boulogne-Billancourt - 63 bis Sèvres	Bureau	5,2 %	France
Paris 3 - 8/10 Barbette	Bureau	5,1 %	France
Lyon - Oxaya	Bureau	4,6 %	France
Paris 16 - Passy Plaza	Commerce	4,6 %	France
Paris 14 - 1/9 René Coty	Bureau	4,0 %	France
Morzine - Avoriaz 1800	Hôtel	3,8 %	France
Bondoufle - Désir Prévost	Industriel	3,6 %	France
Lyon - 79 Vitton	Bureau	3,3 %	France
Nancy - bvd de la Motte	Résidentiel	2,6 %	France
Mérignac - Pelus Plaza	Bureau	2,6 %	France
Biganos - Les Portes du Delta	Commerce	2,4 %	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

Sur la période 2025, la SCPI a réalisé 19 % d'investissements durables.



La part des investissements du fonds **alignés sur les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **90 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

L'engagement sur la part des investissements alignés sur les caractéristiques ESG était de 88 %. Cet écart de 1 point s'explique par la contraction d'un crédit en fin d'année augmentant la poche des liquidités. Le taux remontera au cours de l'année 2026 dès l'utilisation complète de cette ligne de crédit.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **19 %** ; actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : **19 %** ;
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **68 %**.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans les secteurs suivants :

- actifs immobiliers en France : bureau, logistique, hôtel, résidentiel et commerce.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissement durable ayant un objectif environnemental aligné sur la taxonomie de l'UE.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

- ☐ Oui
- ☐ Dans le gaz fossile
- ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

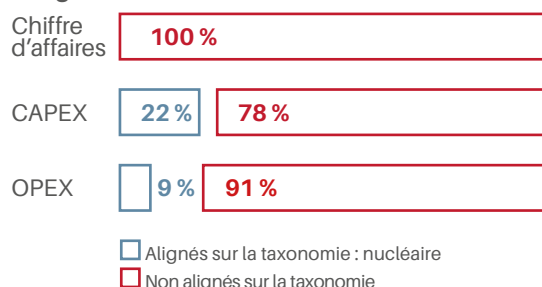
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CAPEX) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OPEX) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

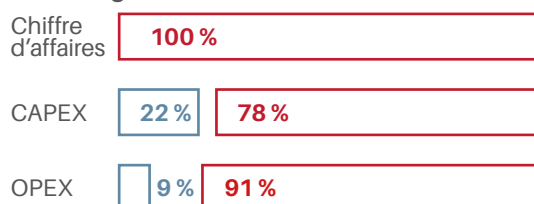
Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses*



Ce graphique représente 100 % des investissements.

(*) Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*



Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

 **Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la taxonomie de l'UE ?**

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tient pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la taxonomie européenne est de 19 %.

 **Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?**

Non applicable.

 **Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- mise en place de systèmes de suivi des consommations énergétiques ;
- réalisation d'une cartographie ESG des actifs du fonds ;
- réalisation des évaluations des risques climatiques et audits de résilience ;
- à l'acquisition, réalisation d'audits techniques, environnementaux, énergétiques et d'audits ESG ;
- définition le cas échéant de plans d'action énergétiques et ESG ;
- en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

4

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

La gérance de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF 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 d'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 contrôle permanent, 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 contrôle 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 délégataires.

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.



Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2025.

Durant l'exercice 2025, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, afin d'examiner notamment les investissements et les arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts.

Le 13 mars 2026, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2025 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale.

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

À l'instar des différents marchés immobiliers, les SCPI traversent des zones de turbulences depuis trois ans.

Lorsque nous écrivons ces lignes en mars 2026, la dynamique positive observée en 2025 pourrait être contrariée par le conflit au Moyen-Orient et ses répercussions sur l'économie mondiale (croissance économique moindre, reprise de l'inflation, relèvement des taux directeurs...).

□ Collecte de capitaux

En 2025, aucune souscription de parts (collecte brute) n'a été enregistrée.

En fin d'année, les capitaux collectés s'élèvent donc à 558,4 M€, inchangés par rapport au début de l'exercice et à la clôture de l'exercice 2022.

Au 31 décembre 2025, 1 017 parts sont en attente de retrait (inchangé depuis 2024), soit 2,5 % de la capitalisation à comparer à un taux national de 3,1 %.

À cette même date, le prix de souscription en vigueur (14 300 €) est supérieur de 4,6 % à la valeur de reconstitution par part, et demeure dans la fourchette réglementaire (il doit évoluer dans une fourchette de + ou -10 % par rapport à cette valeur). Il n'a pas été modifié durant l'exercice.

□ Arbitrages et investissements

Trois actifs de bureaux ont été défensivement arbitrés durant l'exercice, pour un montant proche de 16 M€ et une plus-value nette de 1,4 M€.

Nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

En l'absence de collecte, et dans un environnement de taux qui rend toujours les acquisitions avec effet de levier nettement moins attractives et relatives, aucun investissement n'a été opéré.

Néanmoins, IMMO ÉVOLUTIF présente toujours un surinvestissement. En fin d'année, il est de 24,3 M€.

Par ailleurs, notre SCPI est engagée sur trois emprunts bancaires souscrits pour un montant total de 73,5 M€, ce qui se traduit par un ratio d'endettement raisonnable de 13,4 %, pour un maximum autorisé par l'Assemblée Générale de 25 %, soit un montant plafond de l'ordre de 120 M€.

□ Valeurs du patrimoine

À l'occasion du Conseil de surveillance du 13 mars 2026, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2025 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution calculées et publiées par la Société de gestion.

Nous relevons que la valeur de réalisation, au 31 décembre 2025, est encore en repli, certes peu significatif à ce niveau de variation, en s'établissant par part à 11 576,78 € (-0,6 % par rapport au 31 décembre 2024).

Depuis fin 2021, la valeur de réalisation a consolidé de -20 % (et le prix de souscription de -6,5 %). Cette évolution traduit la période difficile que traversent les SCPI, et plus particulièrement celles à prépondérance d'actifs de bureaux.

L'expertise fait ressortir une valeur de 480 M€, en diminution de 0,3 % à périmètre constant.

À noter que notre SCPI, qui s'inscrit dans une « trajectoire verte », présente un score ESG en progression à fin 2025 de 46,2/100, contre 44,5 lors de l'obtention du label ISR. Par ailleurs, 19 % de notre patrimoine, équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques, est classifié en investissements durables.

□ Gestion immobilière

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 est restée très active, avec 6 076 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année : 4 681 m² de nouveaux baux ont été concrétisés et 1 395 m² de renouvellements sécurisés.

Le différentiel entre libérations et locations est cependant négatif de près de 5 700 m². Cinq locaux, qui représentent 75 % des surfaces vacantes et 9 % de la surface de notre patrimoine, constituent l'enjeu locatif de notre SCPI.

De fait, en moyenne annuelle, nous constatons une contraction du taux d'occupation financier qui s'est établi à 90,6 % (versus 91,4 % en 2024 et 95,1 % en 2023).

Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces questions et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion. Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la Société de gestion en vue d'améliorer sensiblement le taux d'occupation de notre patrimoine.

□ Résultat et distribution

Les comptes sociaux d'IMMO ÉVOLUTIF qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre Conseil de surveillance.

Le résultat s'établit à 24,1 M€, en diminution de 7 % (-1,7 M€) par rapport à l'exercice précédent. Globalement, les produits de l'année ont été affectés par une baisse comparable des loyers.

Par ailleurs, les taux d'intérêt moins élevés ont eu un impact négatif de -182 k€ par rapport à 2024 sur les produits financiers de notre SCPI.

La distribution a été arrêtée à 612,00 € par part, y compris un montant de plus-value de 30 €, inférieure de 4 % à 2024, mais au niveau de 2022 et 2023.

Comparée à un résultat de 587,74 €, cela signifie que le report à nouveau a été conforté de 5,74 € par part.

Il s'établira ainsi, à l'issue de la distribution, à 185,88 € par part et représentera encore 3,6 mois de distribution.

Le taux de distribution 2025 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix de souscription au 1^{er} janvier) s'élève à 4,28 %.

À noter que désormais la publication d'un taux de distribution doit s'accompagner obligatoirement d'un nouvel indicateur, la performance globale annuelle (PGA), qui somme le taux de distribution et la variation annuelle du prix de souscription. Pour 2025, cet indicateur s'établit à 4,28 % (le prix de souscription d'IMMO ÉVOLUTIF n'a pas été modifié durant l'année). Il est nettement supérieur aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (-0,3 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %) compte tenu des baisses de prix encore substantielles durant l'année (respectivement -4,9 % et -3,4 %).

L'objectif 2026 prévoit une distribution prudente et inchangée de 306 €/part pour les 2 premiers trimestres. En fonction des projections comptables du 2^e semestre, nous verrons si le maintien d'un objectif annuel de 612 €/part est tenable. Sur ce sujet, il faut souligner que l'Autorité des marchés financiers a précisé que toute information sur des « performances anticipées » ne peut être réalisée que sur un « horizon temporel cohérent avec l'horizon d'investissement recommandé du fonds ». Par conséquent, pour des SCPI ayant généralement une période de placement recommandée de plusieurs années, la diffusion par la Société de gestion d'un objectif de distribution sur un exercice n'est plus possible.

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 1 391 402 € HT, soit 6 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets conformément aux statuts.

□ Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance de notre SCPI est composé de 5 membres. Deux membres dont le mandat arrive à échéance à la présente Assemblée ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé.

□ Assemblée Générale Extraordinaire

La résolution soumise à notre approbation est relative aux outils de gestion de la liquidité, en lien avec les exigences issues de la « directive européenne AIFM 2 » et la position récemment précisée par l'Autorité des marchés financiers pour les SCPI prévoyant un fonds de remboursement.

Le Conseil prend acte de cette évolution réglementaire, qui s'inscrit dans un objectif de renforcement des outils de gestion de la liquidité.

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 remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères, fort appréciées, et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

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.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Arnaud NICOLLON des ABBAYES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société IMMO ÉVOLUTIF
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 ÉVOLUTIF relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 les notes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » et « Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée 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. 821-55 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.

Paris-La Défense
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société IMMO ÉVOLUTIF
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société et en 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 estimées 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. 214-106 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 SCPI 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 2025, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription ;

■ **une commission de gestion**, fixée à 6 % hors taxes (soit 7,20 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) 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 et l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2025, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 1 391 401,62 € ;

■ **une commission de cession d'actifs immobiliers**, fixée à 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

Au titre de l'exercice 2025, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs immobiliers de 392 500,00 €, imputée sur le compte de plus ou moins-values ;

■ **une commission de restructuration d'immeubles** détenus directement et indirectement par votre SCPI, dont les conditions de rémunération seront fixées au préalable par l'Assemblée Générale.

Au titre de l'exercice 2025, 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 SCPI.

Paris-La Défense
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé





L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 3 JUIN 2026

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 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 2025.
- 2 Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 Prélèvement sur la prime d'émission.
- 4 Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 5 Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 6 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2025.
- 7 Quitus à la Société de gestion.
- 8 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 9 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 10 Modification de l'article 9.5 des statuts relatif au fonds de remboursement.

LES RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2025.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 24 057 269,06 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 31 431 263,03 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 7 373 993,97 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 0,00 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux associés une somme de 23 822 424,00 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes, et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 7 608 839,03 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 582,00 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2026, d'un montant de 185,88 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

Prend acte de la distribution de sommes d'un montant total de 1 637 280,00 €, soit 40,00 € par part en pleine jouissance, versées en avril 2026, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 4^e résolution de l'Assemblée Générale du 18 juin 2025 ;

Autorise la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin de chaque trimestre civil de l'exercice en cours.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2027 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Conformément à l'article 41 des statuts de la SCPI, il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

La distribution le cas échéant de ces sommes sera effectuée, pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2025 à la somme de 409 320 000 €.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 9), 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 2028, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
BPCE VIE, représentée par M. Nicolas DENOJEAN (R)			
M. Arnaud NICOLLON DES ABBAYES (R)			

(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.

Neuvième 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.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et compte tenu de la position de l'Autorité des marchés financiers selon laquelle les SCPI prévoyant un fonds de remboursement (doté ou non) doivent disposer de deux outils de gestion de la liquidité équivalents à ceux prévus par la « directive européenne AIFM 2 », décide de modifier l'article 9.5 des statuts relatif au fonds de remboursement en ajoutant un paragraphe comme suit :

« ARTICLE 9 - RETRAIT – FONDS DE REMBOURSEMENT
(...)»

9.5 Fonds de remboursement
(...)»

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe II de la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- **la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;**
- **le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »**

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

□ 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 SCPI n° 25-25 en date du 16 décembre 2025.



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



□ Société de gestion de portefeuille

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

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

43, avenue Pierre Mendès France

75013 Paris

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com

www.aewpatrimoine.com

Signatory of:



Principles for
Responsible
Investment

