

## L'essentiel au 30/09/2021

41 associés  
37 899 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
15 300,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
13 923,00 €/part

VALEUR DE REALISATION 2020  
486 559 375 € (14 325,32 €/part)

CAPITALISATION  
579 854 700 € au prix de souscription

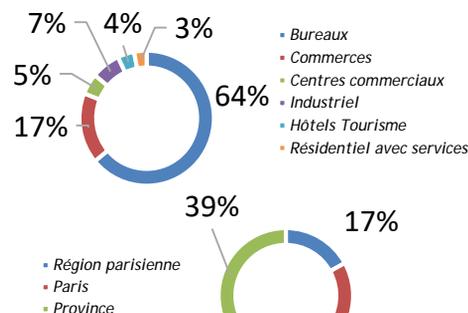
DISTRIBUTION BRUTE  
PREVISIONNELLE 2021  
576,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)  
PREVISIONNEL 2021  
3,78%

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER  
90,96% (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 90%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 10%



## Actualités du trimestre

Sur les neuf premiers mois de l'année 2021, le volume en investissement en immobilier d'entreprise en France a baissé de 16% par rapport à la même période en 2020, les impacts de la pandémie et des confinements se faisant encore sentir sur 2021. Cependant la nette amélioration de la situation sanitaire et économique se traduit par une accélération de l'activité en investissement, et les négociations en cours devraient permettre d'enregistrer un volume annuel proche de la moyenne décennale.

Les taux de rendement initiaux prime en bureaux semblent se stabiliser. Dans Paris Quartier Central des Affaires, le taux prime se situe toujours autour des 2,60% et une légère contraction devrait être constatée d'ici la fin de l'année. Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas en régions, à 3,50%, tandis que les autres métropoles régionales oscillent entre 4,15 et 4,75% pour les meilleurs actifs. Le marché des bureaux continue sa reprise sur le plan locatif en Ile-de-France avec des surfaces commercialisées en hausse de 32% sur un an. Au 3ème trimestre 2021, le taux de vacance francilien s'établit en moyenne à 6,7% avec d'importantes différences entre les secteurs (4,1% pour Paris OCA et entre 13,5 et 15% à la Défense et 1ère couronne nord).

En ce qui concerne les commerces, 1,8 Md€ ont été investis, un volume en baisse de -41% par rapport aux neuf premiers mois 2020. Les fonds immobiliers restent toujours les premiers investisseurs avec 64% de ce montant.

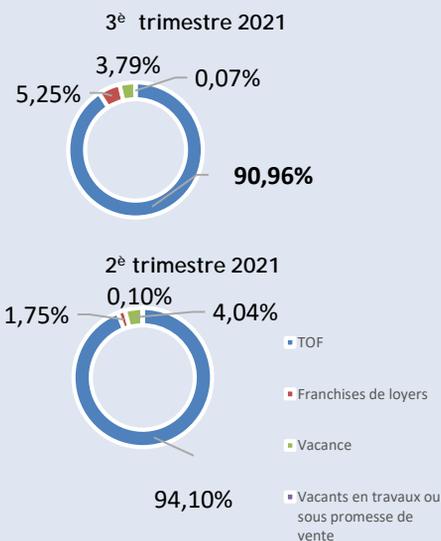
Les loyers prime des pieds d'immeubles se sont contractés de 10% à 17% sur un an au 3ème trimestre 2021 (Paris 10 080 €/m<sup>2</sup>/an ; Lyon 1 575 €/m<sup>2</sup>/an ; Nice 1 417 €/m<sup>2</sup>/an ; Lille 1 197 €/m<sup>2</sup>/an - sauf à Marseille, stables à 756 €/m<sup>2</sup>/an). Les loyers prime des centres commerciaux, après une chute de 20%/25% par rapport au début 2020, sont quant à eux stables sur l'ensemble de la France mais restent sensibles à la performance des centres.

Concernant IMMO EVOLUTIF, la collecte nette des neuf premiers mois 2021 se monte à 59,9 M€ (0,9 M€ sur la même période 2020). Au 30 septembre, votre SCPI présente un surinvestissement de l'ordre de 26 M€.

L'objectif de distribution 2021 demeure fixé à 576 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel annuel proche de 3,80% (intégrant l'augmentation du prix de souscription effective à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021).

## Evolution du patrimoine

### Taux d'occupation financier



### Arbitrages

- Avesnes-sur-Helpe (59) - 13, rue de Catignies : commerces acquis en 2007 - 1 007m<sup>2</sup> - Prix de cession : 0,2 M€

### Investissements

Néant

### Taux d'occupation physique

95,55%  
Surface totale du patrimoine : 147 620 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 6 570 m<sup>2</sup>

### Taux d'encaissement des loyers

79,16%  
(3<sup>ème</sup> trimestre 2021 - calculé mi-octobre 2021)

### Mouvements locatifs

Locations : 1 344 m<sup>2</sup>

Marseille (13) :	30 m <sup>2</sup>
Mérignac (33) :	1 161 m <sup>2</sup>
Châlons-en-Champagne (51) :	18 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	135 m <sup>2</sup>

Libérations : 1 769 m<sup>2</sup>

Boulogne (92) :	402 m <sup>2</sup>
Marseille (13) :	16 m <sup>2</sup>
Mérignac (33) :	150 m <sup>2</sup>
Pessac (33) :	1 183 m <sup>2</sup>
Châlons-en-Champagne (51) :	18 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, deux baux portant sur 2 540 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

## Evolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2020	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>e</sup> trimestre 2021	3 <sup>e</sup> trimestre 2021
Nombre d'associés	42	42	42	41
Nombre de parts	33 965	35 281	36 597	37 899
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	8	1 316	1 316	1 308
Souscriptions compensées par des retraits	0	0	0	6
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	339 650 000	352 810 000	365 970 000	378 990 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	452 046 736	472 049 936	492 053 136	511 973 736

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2021	2 <sup>e</sup> trimestre 2021	3 <sup>e</sup> trimestre 2021
Acompte mis en paiement le	30/04/2021	30/07/2021	29/10/2021
Acompte par part	144,00 €	144,00 €	144,00 €
Acompte après prélèvements sociaux (1)	144,00 €	144,00 €	144,00 €
Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers	144,00 €	144,00 €	144,00 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.  
(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2015-2020)	3,97 %
TRI 10 ans (2010-2020)	5,14 %
TRI 15 ans (2005-2020)	6,19 %

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

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2020	15 057,97 €
Prix acquéreur moyen de la part 2021 (janvier à septembre)	15 233,20 €
Variation du prix acquéreur moyen	1,16%

### Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2020	3,73%
TDVM 2021 (prévision)	3,78%

## AVERTISSEMENT

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

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

### IMMO EVOLUTIF

Société civile de placement immobilier  
à capital variable  
449 134 857 RCS PARIS  
Siège social: 22 rue du Dr Lancereaux-75008 PARIS

Société de gestion : AEW  
Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros  
Agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.  
Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». 329 255 046 RCS PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°17-16 en date du 23/06/2017.

Siège social: 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS  
Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8  
Service clients : 01 78 40 33 03 – [service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE  
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)