

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF ont augmenté de 2 % en 2019, représentant un montant net de souscriptions de 8,9 M€.

Aucun investissement ou arbitrage n'a été effectué durant l'année. Au 31 décembre 2019, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 45 sites différents, totalisant près de 157 000 m<sup>2</sup>, et compte 229 locataires. L'expertise immobilière valorise le patrimoine à 496,4 M€. À cette même date, IMMO EVOLUTIF est en surinvestissement, à hauteur de 19 M€ couvert par un emprunt bancaire autorisé par l'assemblée générale.

Le taux d'occupation financier moyen 2019 avoisine 90 % et le taux d'encaissement des loyers est proche de 101 % sur l'année.

Le revenu brut courant distribué au titre des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres, soit 150 € par part, est inchangé par rapport aux deux trimestres précédents. La distribution annuelle est de 600 € par part, en très légère progression par rapport à 2018, soit un taux de distribution annuel stable à 4 %. Pour 2020, l'objectif de distribution est maintenu à 600 € par part.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Dans un contexte international relativement incertain, les investissements en immobilier d'entreprise en France dépassent 35 Mds € en 2019 (+9 % par rapport à 2018) et enregistrent un nouveau record, dynamisés par les investisseurs étrangers (44 %). Le Grand Paris ressort comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis. Le marché a été porté par les transactions de plus de 200 M€ qui représentent 44 % du volume.

Le bureau reste toujours le type d'actif majoritaire avec près de 70 % du volume total d'investissement. Les surfaces de bureaux commercialisées aux utilisateurs en Île-de-France au cours de l'année 2019 sont en baisse de 10 % par rapport au niveau exceptionnel enregistré en 2018, tout en restant en phase avec la moyenne décennale. Les loyers des bureaux « prime » sont toujours orientés à la hausse, y compris en 1<sup>re</sup> couronne parisienne. Le taux de vacance reste faible, à 4,7 % en Île-de-France et 1,3 % à Paris intra-muros.

En province, Lyon et Lille ressortent comme les marchés de bureaux les plus dynamiques, tant à la commercialisation qu'à l'investissement.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables, à un niveau très bas : QCA de Paris, entre 2,85 % et 4,00 % ; première couronne, entre 3,90 % et 8,5 % ; La Défense, entre 4,15 % et 5,50 % ; régions, entre 3,70 % et 7,50 %.

En matière de commerces, les investisseurs restent sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, et notamment les commerces de pied d'immeuble très bien situés qui polarisent les attentions. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, réserve de belles opportunités à condition d'être sélectif.

La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 restant très importante, les valeurs locatives prime se maintiennent à des niveaux élevés.

Les taux de rendement des emplacements commerciaux restent également globalement stables à un niveau bas : de 2,75 % à 5,50 % pour les pieds d'immeubles, et de 3,85 % à 6,85 % pour les centres commerciaux.

## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

### GESTION IMMOBILIÈRE

→ En matière de gestion immobilière l'année 2019 a été très active, avec 10 063 m<sup>2</sup> loués ou renouvelés et 9 357 m<sup>2</sup> libérés. Au cours du second semestre deux relocations portant au total sur 1 105 m<sup>2</sup> sont à signaler :

- l'immeuble de bureaux situé rue de Grenelle pour 700 m<sup>2</sup> ;
- le local commercial situé à Biganos pour 405 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, des travaux de remplacement des installations de climatisation de l'immeuble parisien Avenue René Coty ont été réalisés. Ces travaux ont été opérés en site occupé, et négociés dans le cadre du renouvellement du bail (2 483 m<sup>2</sup>).

Société de gestion



## L'essentiel au 31/12/2019

**41 associés**  
**33 896 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
**15 000,00 €/part**

**VALEUR DE RÉALISATION 2018**  
**456 295 056 € (13 701,73 €/part)**

**CAPITALISATION**  
**508 440 000 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION BRUTE 2019**  
**600,00 €/part**

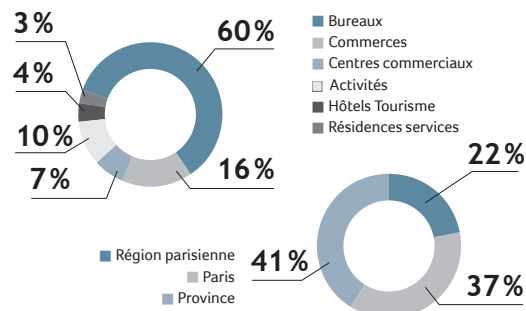
**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2019**  
**4,00 %**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**89,72 % (trimestriel)**

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 93 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 7 %

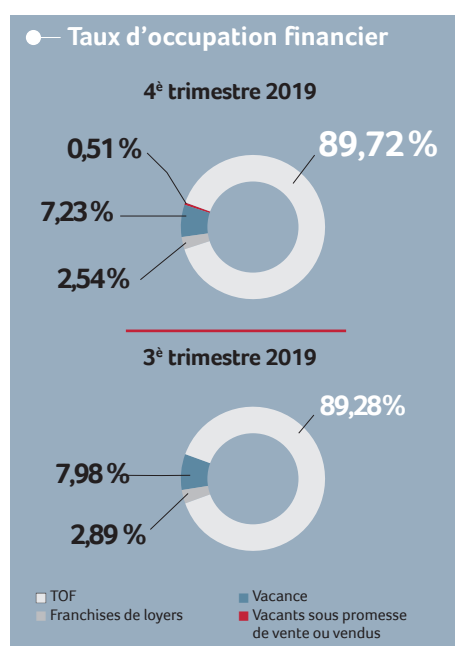


## Évolution du capital

	1 <sup>er</sup> semestre 2019	2 <sup>e</sup> semestre 2019
Nombre d'associés	41	41
Nombre de parts	33 302	33 896
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	139	1 796
Souscriptions compensées par des retraits	139	1 202
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	2	0
Capital social en euros	333 020 000	338 960 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	442 097 736	451 007 736

Les parts souscrites au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2019, en juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre entreront en jouissance respectivement au 1<sup>er</sup> novembre 2019, 1<sup>er</sup> décembre 2019, 1<sup>er</sup> janvier 2020, 1<sup>er</sup> février 2020, 1<sup>er</sup> mars 2020 et 1<sup>er</sup> avril 2020.

## Évolution du patrimoine



● Arbitrages - Néant

● Investissements - Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 3 301 m<sup>2</sup>

Paris (7 <sup>e</sup> ) :	700 m <sup>2</sup>
Marseille (13) :	55 m <sup>2</sup>
Mérignac (33) :	794 m <sup>2</sup>
Biganos (33) :	405 m <sup>2</sup>
Châlons-en-Champagne (51) :	21 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	919 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	407 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, trois baux portant sur 99 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du semestre, calculé mi-janvier, s'établit à 100,35% (100,91% pour l'année).

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 facturables (loyers actuels et valeurs locatives de

● Taux d'occupation physique

91,30%

Surface totale du patrimoine : 157 263 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 13 153 m<sup>2</sup>

◆ Libérations : 2 246 m<sup>2</sup>

Paris (7 <sup>e</sup> ) :	700 m <sup>2</sup>
Marseille (13) :	86 m <sup>2</sup>
Mérignac (33) :	1 054 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	406 m <sup>2</sup>

marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2019 s'établit à -0,28% contre -0,13% au 30/06/2019.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	3 <sup>e</sup> trimestre 2019	4 <sup>e</sup> trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	29/04/2019	24/07/2019	30/10/2019	30/01/2020
Acompte par part	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €

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

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> juillet 2019 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> avril 2019), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2020.

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



## Indicateurs de performances

### — Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2013-2018)	4,91 %
TRI 10 ans (2008-2018)	5,25 %
TRI 15 ans (2003-2018)	6,94 %

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

### — Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2018	15 000,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2019	15 000,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0 %

Le prix acquéreur moyen d'une année correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés au titre de l'année sur le marché

primaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

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

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

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

TDVM 2018	4,00 %
TDVM 2019	4,00 %

Le taux DVM se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux, versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.



## Conditions de souscription et de retrait des parts

### — Conditions de souscription

#### Prix de la part

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

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

### — Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. Depuis le 2 mai 2017, l'associé se retirant perçoit la somme de 13 650,00 euros par part.

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



## Cession directe entre vendeurs et acheteurs

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

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

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 181 € TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2020, quel que soit le nombre de parts cédées.

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



## Fiscalité

### — Déclaration des revenus 2019 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2020 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

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



## Vie sociale

### Service Clients

Notre service clients est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (service-clients@eu.aew.com).**

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

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

### Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine assemblée générale prévue en juin 2020, cinq postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir.

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

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2020. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2020). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.



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

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

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



## AEW Ciloger et la connaissance de ses clients

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

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

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

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



## Clients non résidents

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

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



## Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

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

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

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

ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com).

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

### IMMO EVOLUTIF

Société civile de placement immobilier

à capital variable

449 134 857 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

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

Société de gestion : AEW Ciloger

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

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

329 255 046 RCS PARIS

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

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

Service clients : 01 78 40 33 03 – [service-clients@eu.aew.com](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 Ciloger est consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

