

L'essentiel au 30/09/2020

42 associés
33 957 parts

PRIX DE SOUCRIPTION
15 200,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT
13 832,00 €/part

VALEUR DE REALISATION 2019
479 124 860 € (14 135,14 €/part)

CAPITALISATION
516 146 400 € au prix de souscription

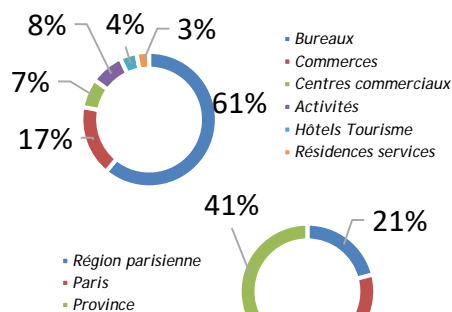
DISTRIBUTION BRUTE
PREVISIONNELLE 2020
540,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)
PREVISIONNEL 2020
3,59%

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER
94,34% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 93%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 7%



Actualités du trimestre

Depuis le début de la crise sanitaire, AEW Ciloger prend des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, et plus particulièrement vis-à-vis des commerçants pénalisés par les obligations de fermeture.

Sur les 221 locataires que compte votre SCPI, 125 commerçants ont demandé à bénéficier de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes les demandes font l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...). Si les mesures prises (reports d'échéances, et, au cas par cas, mesures d'abandon ou d'allègement) auront un impact sur le résultat de l'exercice d'IMMO EVOLUTIF, elles sont indispensables pour éviter la défaillance des locataires viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs. Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, seuls des reports ou des fractionnements des paiements des loyers (mensuels au lieu de trimestriels), portant sur 1,4 M€, ont été sollicités.

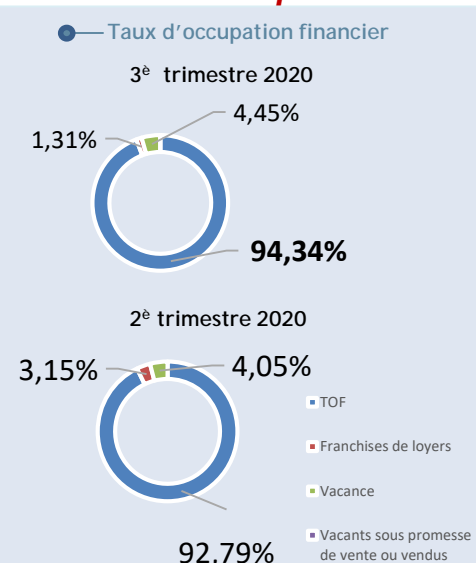
A ce jour, compte tenu des 34 accords déjà pris et des 91 négociations en cours, les abandons de loyers sont estimés à 0,48 M€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) à 0,59 M€. Ces deux mesures d'accompagnement représentent en moyenne 1,8 mois de loyers pour les locataires concernés, et en cumul de l'ordre de 4% du montant des produits locatifs 2019 d'IMMO EVOLUTIF (29,9 M€).

A noter que la vacance, mesurée en taux d'occupation physique, a peu varié, passant de 93,58% au 30 juin 2020 à 93,82% au 30 septembre.

L'objectif de distribution 2020 est fixé à 540,00 € par part, en diminution de 10% par rapport à 2019 et stable par rapport à la prévision d'avril 2020. L'acompte du 3ème trimestre 2020 a été fixé à 135,00 € par part (identique aux deux trimestres précédents). En fin de trimestre, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) de l'ordre de 3 mois de distribution courante.

Les informations et prévisions contenues dans le présent document sont établies sur la base des informations connues au 30 septembre 2020. Elles ne préjugent pas de l'évolution de la crise sanitaire au 4ème trimestre 2020 qui pourrait avoir un impact sur la distribution, notamment si des nouvelles mesures de confinement venaient à survenir.

Evolution du patrimoine



Le TOF du 2^{ème} trimestre a été recalculé avec les premiers abandons et allègements accordés. Il pourra encore évoluer (pour mémoire, le dernier communiqué était de 93,78%).

Arbitrages

Néant

Livraisons

Résidence Services Séniors - Nancy (54) - 6 037 m² - Livrée le 24/08/2020

Taux d'occupation physique

93,82%
Surface totale du patrimoine : 145 648 m²
Surfaces vacantes : 8 998 m²

Mouvements locatifs

Locations : 1 143 m²
Châlons-en-Champagne (51) : 27 m²
Issy-Les-Moulineaux (92) : 420 m²
Livry-Gargand (93) : 696 m²

Par ailleurs, trois baux portant sur 54 m² sur deux sites ont été renouvelés.

Investissements

Néant

Taux d'encaissement des loyers

84,13%
(3^{ème} trimestre 2020 - calculé mi-octobre 2020)

Libérations : 1 170 m²

Châlons-en-Champagne (51) : 54 m²
Issy-Les-Moulineaux (92) : 420 m²
Livry-Gargand (93) : 696 m²

Evolution du capital

	4 ^e trimestre 2019	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2020	3 ^e trimestre 2020
Nombre d'associés	41	42	42	42
Nombre de parts	33 896	33 928	33 945	33 957
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	1 420	32	17	12
Souscriptions compensées par des retraits	868	0	0	0
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	338 960 000	339 280 000	339 450 000	339 570 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	451 007 736	451 487 736	451 742 736	451 925 136

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2020	3 ^e trimestre 2020
Acompte mis en paiement le	12/05/2020	31/07/2020	27/10/2020
Acompte par part	135,00 €	135,00 €	135,00 €
Acompte après prélèvements sociaux (1)	135,00 €	135,00 €	135,00 €
Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers	135,00 €	135,00 €	135,00 €

(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 Ciloger

TRI 5 ans (2014-2019)	3,84 %
TRI 10 ans (2009-2019)	5,44 %
TRI 15 ans (2004-2019)	6,54 %

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

Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2019	15 000,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2020 (janvier à septembre)	15 039,34 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,26%

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2019	4,00%
TDVM 2020 (prévision)	3,59%

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 Ciloger ou sur le site 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 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

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 – 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