

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le 1<sup>er</sup> semestre 2020 a été largement marqué par la crise sanitaire liée au virus COVID-19 et par les mesures de confinement qui ont été mises en place afin de limiter sa propagation.

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF ont augmenté de 735 K€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020 (dont 480 K€ sur le 1<sup>er</sup> trimestre). Aucun retrait de part n'a été enregistré sur le semestre, et aucune part n'est en attente de retrait à la fin de ce dernier.

En concertation avec le Conseil de surveillance, la Société de gestion a décidé d'augmenter le prix de souscription de 1,3 % à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, en le portant de 15 000 € à 15 200 €.

Deux locaux sans perspective favorable d'amélioration ont été cédés pour 25,3 M€, avec une plus value globale de 1,31 M€. Compte tenu de ces cessions, dont l'une a été finalisée durant la période de confinement, IMMO EVOLUTIF dispose d'un solde à investir de 5,1 M€ au 30 juin 2020.

En matière de gestion locative, dans un environnement dominé par la crise sanitaire, la Société de gestion a été amenée à proposer aux locataires les plus en difficulté de votre SCPI des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement. Le 1<sup>er</sup> semestre est toutefois resté actif avec près de 1 300 m<sup>2</sup> reloués ou négociés.

Le taux d'occupation financier, à 93,78 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2020 progresse par rapport à la fin de l'année dernière (89,72%).

Le taux d'encaissement des loyers du semestre est à 78,83 % (58,29 % pour le 2<sup>e</sup> trimestre). Il convient cependant de rester prudent quant aux répercussions économiques et financières de la crise sanitaire qui pourraient survenir durant le second semestre de l'année, notamment pour ce qui concerne le taux d'occupation financier qui n'intègre pas au 30 juin tous les aménagements en cours avec les locataires.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 135,00 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2020. L'objectif de distribution annuelle s'élève à 540,00 € par part (voir rubrique « À la Une »). Sur les bases de cet objectif et du prix acquéreur moyen du 1<sup>er</sup> semestre, le taux de distribution prévisionnel 2020 de votre SCPI s'établit à 3,60%.

AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

Après un 1<sup>er</sup> trimestre record, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a baissé de 60 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2020, par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Actuellement, le segment des actifs sans risque conserve tout son dynamisme, notamment en bureau et logistique, et les investisseurs sont plus regardants sur la localisation, la qualité et la situation locative des actifs.

Le secteur du commerce ayant été touché sévèrement par la crise, on constate une décompression moyenne des taux de l'ordre de 50 points de base sur un an. Ainsi, pour les pieds d'immeuble parisiens, le taux prime moyen s'établirait autour de 3 %, celui des retail park de 5 %. Ces constats s'opèrent sur un faible volume de transactions, la cession par UWR de 54 % de ses parts dans 5 grands centres commerciaux ayant représenté la moitié des 2 Mds€ transactés sur le semestre. Ressort gagnant de la crise, le commerce alimentaire suscite un intérêt croissant.

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2020 sont en baisse de 40 % par rapport à la même période en 2019. Les taux de vacance sont orientés en hausse, mais historiquement bas : 5,1 % en Île-de-France, 2,5 % à Paris QCA, 5,5 % à La Défense. S'établissant à 415 €/m<sup>2</sup>/an, le loyer moyen d'Île-de-France est quant à lui resté stable par rapport à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 et affiche une légère hausse de 2 % sur un an. Les prochains mois permettront de mesurer l'impact réel de la crise sanitaire sur l'évolution des valeurs locatives. Celle-ci dépendra de l'ampleur de la remontée de l'offre, avec une correction attendue dans les marchés plus offreurs comme La Défense et certaines communes de première couronne nord.

En régions, la crise sanitaire est venue interrompre la dynamique de la demande qui s'est répercutée par une hausse de la vacance. En commerce, les loyers faciaux sur les actifs de premier ordre devraient se maintenir, mais avec une hausse des mesures d'accompagnement. À l'inverse, les axes secondaires, en raison d'une potentielle augmentation de la vacance et d'une demande plus limitée des enseignes, devraient voir leurs valeurs locatives baisser dans les mois à venir.



## L'essentiel au 30/06/2020

**42 associés**  
**33 945 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
**15 200,00 €/part**  
(à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020)

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

**CAPITALISATION**  
**509 175 000 €** au prix de souscription

**DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2020**  
**540,00 €/part**

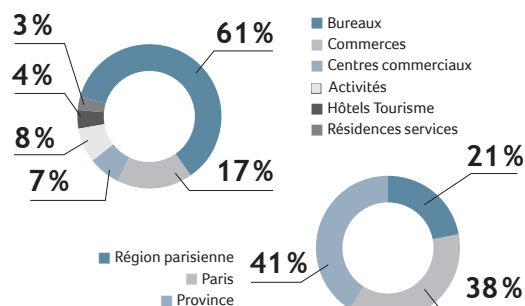
**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2020**  
**3,60%**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**93,78 %** (trimestriel)

## PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : **93 %**

Actifs immobiliers détenus indirectement : **7 %**



## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

→ Les équipes d'AEW Ciloger ont actualisé la prévision de résultat 2020 en combinant hypothèses et informations disponibles, en anticipant une diminution sensible des encaissements des loyers et charges à compter du 2<sup>e</sup> trimestre. Bien que les loyers et charges du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 aient été perçus quasi-intégralement, le montant de la distribution a été ajusté à la baisse pour tenir compte du ralentissement actuel des encaissements, des mesures de soutien à venir et de défaillances potentielles. Ainsi, l'objectif de distribution 2020 a été révisé à 540 € par part, en diminution de 10 %, et les acomptes des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestre 2020 ont été fixés à 135,00 € par part (contre 150,00 € au 4<sup>e</sup> trimestre 2019). AEW Ciloger fait le choix de cette démarche de prudence tant qu'elle n'a pas une meilleure visibilité sur les conséquences de la crise. Bien entendu, les prévisions de revenus et de distribution seront régulièrement révisées en cours d'année, et AEW Ciloger sera ainsi en mesure d'ajuster plus sûrement les derniers acomptes au titre de l'année 2020.

Société de gestion

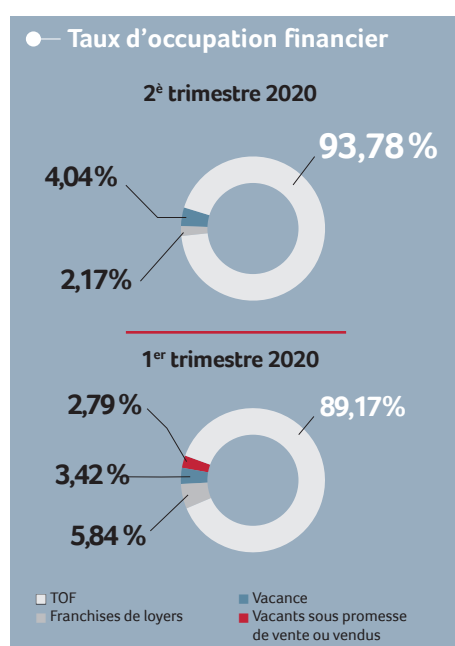


## Évolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2019	1 <sup>er</sup> semestre 2020
Nombre d'associés	41	42
Nombre de parts	33 896	33 945
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	1 796	49
Souscriptions compensées par des retraits	1 202	49
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	338 960 000	339 450 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	451 007 736	451 742 736

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

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Courbevoie (92) – 115 avenue de l'Arche : 2 923 m<sup>2</sup> de bureaux vacants, acquis en 2006 – Prix de cession : **18 M€** (9/03/2020)
- Genas (69) : 8 631 m<sup>2</sup> de locaux d'activités (Bâtiments A et B) dont 2 366 m<sup>2</sup> vacants, acquis en 2005 – Prix de cession : **7,3 M€** (24/03/2020)

### ● Investissements - Néant

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 1 274 m<sup>2</sup>

Lyon (69) : **452 m<sup>2</sup>**  
Boulogne-Billancourt (92) : **822 m<sup>2</sup>**

### ● Taux d'occupation physique

**93,58%**

Surface totale du patrimoine : 145 720 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 8 971 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 2 433 m<sup>2</sup>

Paris (12<sup>e</sup>) : **418 m<sup>2</sup>**  
Marseille (13) : **76 m<sup>2</sup>**  
Mérignac (33) : **1 909 m<sup>2</sup>**  
Châlons-en-Champagne (51) : **30 m<sup>2</sup>**

Par ailleurs, deux baux portant sur 53 m<sup>2</sup> sur un site ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du semestre, calculé mi-juillet, s'établit à 78,83% (100,91% pour l'année 2019).

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 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 30/06/2020 s'établit à 18,67% contre -0,28% au 31/12/2019.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2020	2 <sup>e</sup> trimestre 2020
Acompte mis en paiement le	12/05/2020	31/07/2020
Acompte par part	135,00 €	135,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	135,00 €	135,00 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	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%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> octobre 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 octobre 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 (2014-2019)	3,84 %
TRI 10 ans (2009-2019)	5,44 %
TRI 15 ans (2004-2019)	6,54 %

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 compensant). 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 2019	15 000,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2020 (janvier à juin)	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 2019	4,00 %
TDVM 2020 (prévision)	3,60 %

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	5 200,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>15 200,00 €</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 1<sup>er</sup> juillet 2020, l'associé se retirant perçoit la somme de **13 832,00 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 € TTC au 1<sup>er</sup> juillet 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.



## Vie sociale

### Assemblée générale mixte du 8 juin 2020

L'assemblée générale mixte du 8 juin 2020 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 63,07 %.

Elle a approuvé les treize résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 98,56 % à 100 %.

Elle a approuvé à 98,56 % la résolution à caractère extraordinaire présentée, portant sur la modification de l'article 21 des statuts (conditions de rémunération de la Société de gestion).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 37 à 39 du rapport annuel 2019, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).



## 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

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)

