

SCPI IMMO EVOLUTIF

1

TRIMESTRE 2019

BULLETIN TRIMESTRIEL N° 1 - ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2019 - VALIDITÉ : 2^E TRIMESTRE 2019

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF sont restés stables sur le 1^{er} trimestre 2019.

Si aucun arbitrage ou investissement n'a été effectué au cours du 1^{er} trimestre 2019, à la fin de ce dernier IMMO EVOLUTIF présente un surinvestissement de 20,9 M€.

Le taux d'occupation financier du trimestre se maintient à un niveau satisfaisant, proche de 90%. La société de gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces vacantes, notamment l'immeuble du Faubourg de l'Arche à La Défense qui fait l'objet de marques d'intérêt.

Le revenu brut courant distribué au titre du 1^{er} trimestre 2019 a été fixé à 150,00 € par part, en hausse par rapport aux trimestres de l'année 2017. L'objectif de distribution 2019 table sur un maintien de ce niveau courant de distribution trimestrielle, soit une distribution annuelle de 600,00 €. Le taux de distribution prévisionnel 2019 d'IMMO EVOLUTIF s'établit, à prix de souscription inchangé, à 4,0%, soit un écart avec un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) estimé à 3,3%.

Enfin, il faut remarquer qu'en mars 2019, le magazine Investir a classé IMMO EVOLUTIF à la seconde place des meilleures SCPI diversifiées en fonction de divers critères de performances.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

3,8 Mds € ont été investis au 1^{er} trimestre 2019 en immobilier d'entreprise en France. Bien qu'en retrait de 13% sur un an, ce volume est au-dessus de la moyenne décennale des premiers trimestres (2,9 Mds €). Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de-France.

Au 1^{er} trimestre 2019, la demande placée en bureaux en Île-de-France sur un an glissant s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m², soit une baisse de 8% par rapport à la même période en 2018, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m²). Les transactions utilisateurs en régions ont connu une baisse marquée au 1^{er} trimestre 2019 (-20% d'une année sur l'autre), compte tenu du manque d'offres.

En matière de commerces, les enseignes s'adaptent aux nouveaux modes de consommations en conjuguant e-commerce et commerce physique, et en développant de nouveaux concepts et de nouveaux services en magasins. Paris concentre la majorité des ouvertures dans le domaine des commercialisations. Le marché provincial reste de son côté dynamique, principalement dans les grandes métropoles régionales qui ont concentré 75% des opérations de la province dont 25% sur la seule ville de Lyon.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables : Bureaux- QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4,10% à 5,75% ; Régions : 3,85% à 7,50% / Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% ; Centres commerciaux : 3,65% à 6,75% ; Retail-parks : 4,75% à 9%.

SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE TRIMESTRE

→ L'Autorité des marchés financiers a allégé les exigences de communication réglementaire : passage à une information semestrielle au lieu de trimestrielle et suppression de l'exigence du document « papier ».

Afin que les associés puissent continuer à bénéficier d'une information régulière, AEW Ciloger a décidé de maintenir une information trimestrielle, au format du bulletin actuel au titre des premier et second semestres, et sous une forme allégée reprenant les informations les plus importantes au titre des premier et troisième trimestres. Leur diffusion se poursuivra en version papier au moins jusqu'à la fin de l'année.

Le site internet www.aewciloger.com vous permet également d'accéder à des informations actualisées.

Société de gestion

 **AEW** CILOGER



L'essentiel au 31/03/2019

41 associés
33 302 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
15 000,00 €

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

(sous réserve d'approbation
par l'assemblée générale)

CAPITALISATION
499 530 000 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2019
600,00 €/part

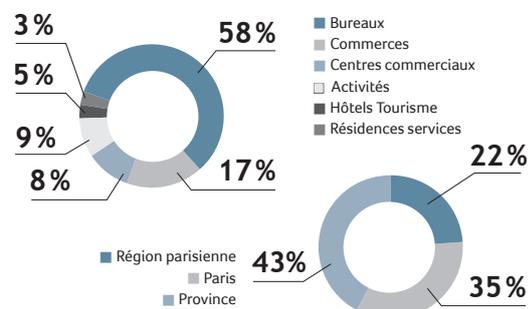
TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)
PRÉVISIONNEL 2019
4,00%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
89,96% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 92%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 8%

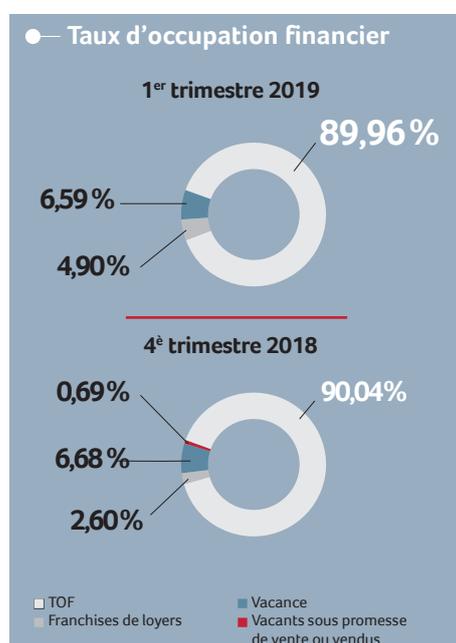


Évolution du capital

| | 4 ^e trimestre 2018 | 1 ^{er} trimestre 2019 |
|--|-------------------------------|--------------------------------|
| Nombre d'associés | 42 | 41 |
| Nombre de parts | 33 302 | 33 302 |
| Émission de parts nouvelles au cours du trimestre | 1 058 | 29 |
| Souscriptions compensées par des retraits | 1 058 | 29 |
| Demande de retrait en suspens (nombre de parts) | 141 | 0 |
| Capital social en euros | 333 020 000 | 333 020 000 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 442 097 736 | 442 097 736 |

Les parts souscrites au cours du 1^{er} trimestre 2019, en janvier, février ou mars entreront en jouissance respectivement au 1^{er} mai 2019, 1^{er} juin 2019 et 1^{er} juillet 2019.

Évolution du patrimoine



● Arbitrages - Néant

● Investissements - Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 4 724 m²

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Paris (14 ^e) : | 2 483 m ² |
| Marseille (13) : | 3 m ² |
| Boulogne (92) : | 2 238 m ² |

● Taux d'occupation physique

90,46 %

Surface totale du patrimoine : 157 023 m²

Surfaces vacantes : 14 395 m²

◆ Libérations : 5 280 m²

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Paris (14 ^e) : | 2 483 m ² |
| Marseille (13) : | 72 m ² |
| Châlons-en-Champagne (51) : | 34 m ² |
| Boulogne (92) : | 2 691 m ² |

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé à la fin de la période, s'établit à 104,47 %.

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 exclure 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 31/03/2019 s'établit à -2,37 % contre 2,03 % au 31/12/2018.

Revenus distribués

| | 1 ^{er} trimestre 2019 |
|--|--------------------------------|
| Acompte mis en paiement le | 29/04/2019 |
| Acompte par part | 150,00 € |
| Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ | 150,00 € |
| Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers | 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^{er} janvier 2019 (souscription effectuée avant le 1^{er} juillet 2018), 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 trimestre, 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 juillet 2019.

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 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 2018 | 15 000,00 € |
| Prix acquéreur moyen de la part 1 ^{er} trimestre 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 (prévision) | 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 € |
| Prix de souscription | 15 000,00 € |

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 179 € TTI au 1^{er} janvier 2019, 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 2018 et IFI

AEW Ciloger vous a adressé fin avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01.78.40.33.03 (ou par courrier électronique fiscalite@eu.aew.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale, que vous soyez résident ou non résident fiscal français, est de **11 831,32 €** par part.



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).



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.

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.

IMMO EVOLUTIF

Société civile de placement immobilier
à capital variable

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 ».

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

