

SCPI IMMO ÉVOLUTIF

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



# RAPPORT ANNUEL

EXERCICE  
2018

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### Président

Monsieur Robert WILKINSON

### Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

## SCPI IMMO ÉVOLUTIF

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- Monsieur Arnaud NICOLLON des ABBAYES

#### Membres du conseil

- BPCE PREVOYANCE, représentée par Madame Assia OUDNI
- BPCE VIE, représentée par Nicolas DENOJEAN
- BTP PREVOYANCE, représentée par Monsieur Claude GALPIN
- CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE France, représentée par Monsieur Éric MICHEL
- INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUES POPULAIRES, représentée par Monsieur Didier SAMPIC
- INSTITUTION DE PREVOYANCE AUSTERLITZ, représentée par Monsieur Éric de la CHAISE
- FONCIERE ECUREUIL II, représentée par Monsieur Stéphane BERNARD
- MACSF EPARGNE RETRAITE, représentée par Monsieur Nicolas LEPERE
- OPCV VIVALDI, représentée par Monsieur Francis MARTIN
- PREPAR VIE, représentée par Madame Céline REY-CAMPAGNOLLE

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Titulaire** : DELOITTE & ASSOCIÉS, représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD et Madame Virginie GAITTE
- **Suppléant** : BEAS

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD

### DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

<b>ÉDITORIAL</b>	1
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	
Les données essentielles	3
Le patrimoine immobilier	4
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	12
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b>	
Les comptes	14
L'annexe aux comptes annuels	17
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b>	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	24
Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM	25
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger</b>	26
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	27
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
Le rapport sur les comptes annuels	29
Le rapport spécial	31
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2019</b>	
Ordres du jour	32
Les résolutions	32





## Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'IMMO ÉVOLUTIF, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2018.

- Dynamisés par un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement 31 milliards d'euros en 2018 (+ 12% par rapport à 2017), et enregistrent un nouveau record historique. La part des investisseurs étrangers dans l'activité d'investissement est en augmentation en 2018, avec près de 45% des volumes totaux. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la majorité des investissements.

Le contexte économique relativement favorable en 2018, la prime de risque offerte par l'immobilier par rapport aux rendements obligataires et l'afflux de capitaux ont contribué à soutenir l'activité en investissement immobilier.

Les taux de rendement immobiliers sont restés globalement stables, confirmant une tendance annuelle : 3,00%-4,25% pour les bureaux du Quartier Central des Affaires, 4,15%-5,75% pour les bureaux de La Défense, 3,90%-8,50% pour les bureaux de 1<sup>ère</sup> couronne parisienne, 5,65%-11,00% pour les bureaux de 2<sup>ème</sup> couronne parisienne, 4,00%-7,35% pour les bureaux en régions, 2,75%-5,75% pour les commerces en pieds d'immeuble, 3,50-6,50% pour les centres commerciaux et 4,25%-9,00% pour les *retails parks* en France.

- Pour l'année 2018, la demande placée en bureaux en Île-de-France s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m<sup>2</sup>, soit une baisse de 5% par rapport à 2017, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m<sup>2</sup>). Après un premier semestre dynamique, les transactions utilisateurs ont baissé au second semestre avant de rebondir en fin d'année.

Le taux de vacance en baisse, à 5,3% en moyenne en Île-de-France à fin 2018, rend les recherches de surfaces modernes et adaptées plus compliquées pour les entreprises sur des offres existantes. Les utilisateurs continuent de se positionner sur des pré-commercialisations (70% des surfaces de première main).

Paris intra-muros continue d'enregistrer la demande malgré une disponibilité de bureaux très limitée (1,3% de taux de vacance). La Défense pâtit d'un manque de transactions de grandes surfaces, segment qui porte ce marché traditionnellement, du fait d'une absence de surfaces neuves proposées à la location. La situation devrait évoluer avec plusieurs projets significatifs en livraison à partir de 2019.

Les loyers faciaux sont à la hausse dans Paris et restent stables dans le reste de la région parisienne.

En régions, les besoins immobiliers de regroupement du secteur public ont alimenté la demande en surfaces de bureaux, par exemple à Lille par la Métropole Européenne de Lille.

À Lyon, des marchés en dehors du quartier central de la Part-Dieu confirment leur envol, tels que Gerland, Techlid ou Carré de Soie.

Faute de produits de grand gabarit disponibles, les demandes de surfaces de plus de 5000 m<sup>2</sup> concernent en particulier des comptes-propres.

Les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.

- Dans un contexte de compétition accrue des commerces en France, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins physiques devraient rester stables avec une polarisation grandissante entre localisations.

Pour préserver ou renforcer l'attrait du commerce dans les petites et moyennes métropoles, des politiques favorables au commerce sont mises en place par les autorités publiques tant au niveau local qu'au niveau national, telles que le plan « Action Cœur de Ville ».

Du côté des enseignes, l'adaptation passe par l'implémentation d'une stratégie omnicanal, fondée sur la combinaison de points de ventes physiques et d'outils digitaux pour accompagner la montée en puissance du e-commerce.

En termes d'offre commerciale, des secteurs en progression comme les loisirs, la restauration, le sport, le bien-être et le bio prennent le pas sur des secteurs traditionnellement phares mais en perte de vitesse, comme le prêt-à-porter.

- Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20% en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominent encore largement la collecte (53% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21%), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16%), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5%).

Pour ces dernières le retrait est particulièrement sensible puisqu'en 2017 elles représentaient 973 M€ (- 61%). Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (- 34% par rapport à 2017).

Avec un total de 1,1 Md€ échangés sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire connaît une évolution de + 30% par rapport à 2017, très majoritairement concentré sur les SCPI à capital variable.

Le taux de rotation annuel des parts reste toutefois proche de 2%, et aucune tension n'est notable.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+ 16%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont réalisés 6,2 Mds€ d'acquisitions au cours de l'année 2018, dont 31% dans les autres pays européens (43% en Allemagne), soit plus que dans les régions françaises (27%). L'Île-de-France reste la zone privilégiée et concentre 43% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux représente 64%, devant les commerces (17%), les centres de santé (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages représentent 852 M€ et concernent principalement des bureaux en Île-de-France.

• Dans un environnement de taux à leurs plus bas historiques, les points marquants concernant IMMO ÉVOLUTIF sont les suivants.

- Les capitaux collectés ont peu augmenté en 2018, représentant un montant de souscriptions net de 240 K€.

- Un investissement dans un immeuble de bureau situé en région parisienne a été concrétisé pour un montant total de 8,7 M€ actes en main.

En avril 2018, IMMO ÉVOLUTIF a pris livraison de l'immeuble Oxaya à Lyon, situé au cœur de la zone tertiaire « Gerland Jean Macé », seconde zone économique de la métropole. Acquis en 2016 en VEFA (prix de revient de 27 M€), et réceptionné selon le planning prévu, les trois-quarts des surfaces étaient d'ores et déjà pris à bail à la livraison.

Parallèlement, a été poursuivie l'arbitrage des immeubles non stratégiques du fait notamment de leur localisation, taille unitaire faible, détention en copropriété ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires. La quote-part de 25% de l'immeuble de Suresnes Gallieni a ainsi été vendu.

L'immeuble situé Avenue de l'Arche à Courbevoie représente un enjeu significatif pour la SCPI en 2019. La stratégie de recherche de locataire a été revue, et la vente de l'immeuble à un utilisateur est également envisagée sur opportunité.

- D'une superficie proche de 157 000 m<sup>2</sup>, le patrimoine de votre SCPI rassemble désormais 227 locataires localisés sur 45 sites.

- À la clôture de l'exercice, IMMO ÉVOLUTIF est en situation de surinvestissement de 19,2 M€ (26,5 M€ si l'on intègre les sommes restant à verser sur les acquisitions en VEFA qui sont en cours de construction).

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine, à 461,6 M€, a progressé de près de 5% à périmètre constant.

- En matière de gestion immobilière, il convient de signaler la libération par le Club Med du site d'Avoriaz et la prise à bail du bâtiment pour une durée longue (12 ans) par le groupe Belambra qui réalisera un programme de travaux significatifs. Cette opération a permis de valoriser significativement l'actif. Les flux locatifs ont été également consolidés du fait du renouvellement des baux portant sur les immeubles rue de Lourmel et rue René Coty.

Concernant l'actif sis à Boulogne-Billancourt rue de Sèvres, un bail a été régularisé avec Intermarché en remplacement d'un garage automobile en pied d'immeuble. Les conditions d'obtention définitive du permis et de réalisation des travaux seront à réaliser en 2019.

- Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le montant distribué en 2018 s'élève à 599,25 € par part, en progression sensible de 2,4% par rapport à l'année 2017. Les réserves (report à nouveau) s'établissent en fin d'exercice à 129,61 € par part créée et représentent un peu plus de 2 mois de distribution courante.

- Le taux de distribution 2018 d'IMMO ÉVOLUTIF s'établit à 4%, encore significatif dans l'environnement de taux actuel. La « prime de risque » d'IMMO ÉVOLUTIF, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) reste élevé à 3,31% en 2018. Parallèlement, le prix acquéreur moyen de la part a augmenté de 1,73% sur l'exercice.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'IMMO ÉVOLUTIF, s'établissent à 5,25% sur dix ans et 6,94% sur quinze ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements.

Enfin, il vous est proposé, **dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire** et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur la suppression d'une mention portant sur la commission d'arbitrage.

Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux Assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'Assemblée générale.

Isabelle Rossignol  
Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2018

## CHIFFRES CLÉS

Année de création 2003	Capitaux collectés 442 097 336 €
Terme statutaire 2102	Prix de souscription de la part 15 000,00 €
Nombre d'associés 42	Capitalisation au prix de souscription 499 530 000 €
Nombre de parts 33 302	Valeur de retrait de la part 13 650,00 €
Capital social 333 020 000 €	Parts en attente de retrait 141
Capitaux propres 407 819 532 €	

## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 45	Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2018 90,04%
Nombre de baux 227	Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique 90,34%
Surface 156 852 m <sup>2</sup>	Taux d'occupation physique au 31/12/2018 90,85%
Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier 90,58%	

## COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2018	29 443 990 €
- dont loyers :	22 541 704 €
Résultat de l'exercice	19 915 561 € soit 600,56 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)
Revenu distribué	19 861 152 € soit 599,25 € par part (pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2018)

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

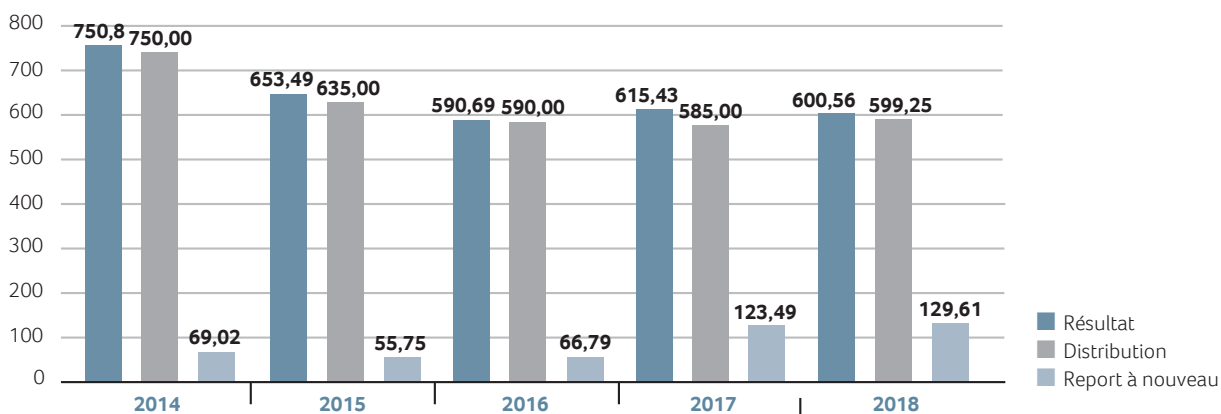
Taux de rentabilité interne 5 ans (2013-2018)	4,91%
Taux de rentabilité interne 10 ans (2008-2018)	5,25%
Taux de rentabilité interne 15 ans (2003-2018)	6,94%
Taux de distribution/valeur de marché 2018	4,00%
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Bureaux	4,18%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	4,35%
Variation du prix acquéreur moyen 2018	1,73%
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Bureaux	0,80%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	0,82%

## VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	Global	Par part	Variation 2018/2017
Valeur comptable	407 819 532 €	12 246,10 €	-0,30%
Valeur vénale / expertise	461 624 416 €	13 861,76 €	6,01%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>456 295 056 €</b>	<b>13 701,73 €</b>	<b>2,64%</b>
Valeur de reconstitution	537 489 661 €	16 139,86 €	2,87%

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 36,38 € par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

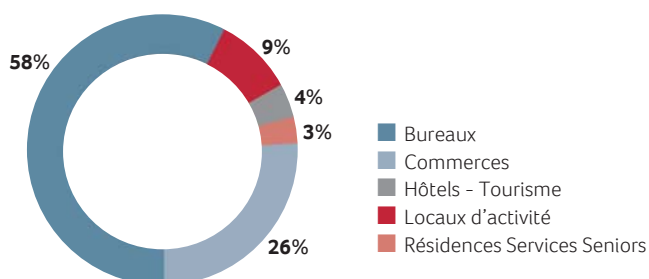
# LE PATRIMOINE IMMOBILIER



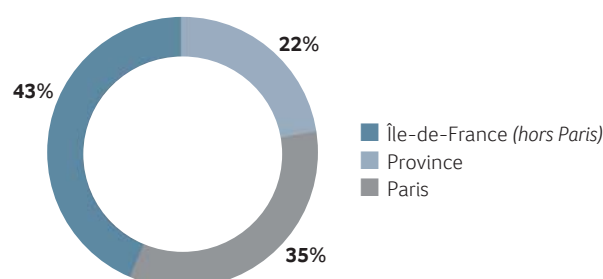
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'IMMO ÉVOLUTIF se compose au 31 décembre 2018 de 45 immeubles pour une superficie de 156 852 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 35% à Paris, 22% en région parisienne, et 43% en province. Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 58% de bureaux, de 26% de murs de commerces, de 9% de locaux d'activités, de 4% d'hôtels de tourisme, et de Résidences Services Seniors à hauteur de 3%. Toujours en valeur vénale, IMMO ÉVOLUTIF détient des immeubles en direct (91%) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 9%).

Répartition économique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



## L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants :

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

Année	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 en M€
2014	-	-	42,16
2015	0,95	10,01	151,14
2016	14,00	170,36	- 25,16
2017	1,21	51,07	- 4,98
2018	5,50	8,70	- 19,24
<b>Total</b>	<b>21,86</b>	<b>240,14</b>	

## LES CESSIONS DE L'EXERCICE

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2018.

Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis, durant l'exercice, de finaliser la cession de deux lots non stratégiques pour un prix de vente total de 5 742 500 M€.

### Paris (75015) : 33 avenue du Maine

Il s'agit d'un ensemble de 7 parkings acquis en 2003. L'acte de vente a été signé le 16 février 2018, pour un prix net vendeur de 105 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 13 489 €, soit +13% par rapport au prix de revient comptable (84 000 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 2 625 €.

### Suresnes (92) : 22 quai Gallieni

Il s'agit d'un actif de bureaux de 10 896 m<sup>2</sup> acquis en 2003, dans lequel IMMO ÉVOLUTIF détenait une quote-part de 25% (2 724 m<sup>2</sup>).

Cette dernière a été cédée le 29 novembre 2018 pour un prix de 5 637 500 €.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 1 187 050 €, soit - 18% par rapport au prix de revient comptable (6 678 612 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 140 938 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value nette de 1 173 561 € par rapport au prix de revient (- 17%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 143 563 €.

Au 31 décembre 2018, compte tenu de ces cessions de l'exercice, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de - 5 008 892 €.

## INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, IMMO ÉVOLUTIF présentait un surinvestissement de 4 986 235 €.

La société de gestion a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'IMMO ÉVOLUTIF, de nature à conforter le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée.

À ce sujet, AEW Ciloger, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW Ciloger a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Il faut par ailleurs noter qu'IMMO ÉVOLUTIF a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif représenté par :

- des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par IMMO ÉVOLUTIF dans la limite de 17% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier ;
- des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées par IMMO ÉVOLUTIF dans la limite de 3% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie

de produits, ces facultés ouvrent à IMMO ÉVOLUTIF la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec lequel les investissements sont sélectionnés pour son compte.

Les prospections engagées, en liaison avec la collecte réalisée, les arbitrages et le recours éventuel aux facultés d'emprunt autorisées par l'assemblée générale, ont abouti à la réalisation d'une acquisition pour un montant de 8,7 M€ actes en mains.

### Massy (91) : 15, avenue du Maréchal Juin

IMMO ÉVOLUTIF a poursuivi la diversification de son patrimoine immobilier en acquérant, le 14 février 2018, un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'activités situé à Massy (91) au sein de la ZAC de l'Europe. Livré en 2012, cet actif de près de 6 000 m<sup>2</sup> est entièrement loué à la société ITRON, société fondée en 1977, leader en solutions technologiques à haute valeur ajoutée à destination des acteurs majeurs des secteurs de l'énergie et de l'eau. Il a été acquis pour un prix acte en mains de 8 658 000 €, soit un taux de rendement immobilier de 5,8%.

## LIVRAISONS

Le 10 avril 2018, IMMO ÉVOLUTIF a pris livraison de l'immeuble Oxaya à Lyon, situé au cœur de la zone tertiaire « Gerland Jean Macé », seconde zone économique de la métropole.

Il a été acquis en 2016 en VEFA (prix de revient de 27 M€), et livré selon le planning prévu.

Il développe 7 191 m<sup>2</sup> de bureaux, dont les trois-quarts étaient d'ores et déjà pris à bail à la livraison. Le solde des surfaces fait l'objet d'une recherche active de locataires, et bénéficie d'une garantie locative du promoteur pendant 1 an.

Une résidence services seniors en VEFA de 116 logements, acquise en 2017 pour un prix de 14,7 M€, et située à proximité immédiate du centre-ville de Nancy devrait être livrée au premier trimestre 2019.

## L'EMPLOI DES FONDS EN EUROS

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>431 593 500</b>	<b>1 873 500</b>	<b>433 467 000</b>
+ Plus ou moins-value sur cession d'immeubles	- 3 835 331	- 1 173 561	- 5 008 892
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 10 006 545	- 1 773 157	- 11 779 702
- Achat d'immeubles	- 362 206 849	- 19 039 927	- 381 246 776
- Titres de participation contrôlées	- 47 848 872	-	- 47 848 872
+ Vente d'immeubles	-	6 348 070	6 348 070
- Frais d'acquisition	- 22 946 374	- 493 167	- 23 439 541
- Divers*	10 264 236	-	10 264 236
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 4 986 235</b>	<b>- 14 258 242</b>	<b>- 19 244 477</b>

\*Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Compte tenu des arbitrages, des investissements et des décaissements sur les VEFA réalisés en 2018, IMMO ÉVOLUTIF présente à la fin de l'exercice un surinvestissement 19 244 477 €. Si l'on intègre les sommes restant à verser sur l'acquisition en VEFA à Nancy, qui sont décaissées au fur à mesure de l'avancement des constructions, le surinvestissement serait de l'ordre de 26,5 M€.

L'Assemblée générale ordinaire du 10 juin 2013 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats

de couverture de taux pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social d'IMMO ÉVOLUTIF.

Pour rappel, en date du 5 novembre 2013, une convention de crédit a été signée avec Natixis. Le prêt, d'un montant maximum de 37,3 M€, comprend :

- une tranche de 29,8 M€ destinée au refinancement de la dette existante,
- une tranche additionnelle de 7,5 M€ destinée à financer le prix d'acquisition de nouveaux actifs.



Le prêt a été consenti pour une durée de 7 ans non amortissable au taux Euribor 3 mois plus 150 bps de marge et 0,45 % l'an sur le montant de la tranche 2 non utilisée, sans aucune garantie.

L'emprunt a été couvert par un swap de même durée sur la tranche 1 à un taux fixe de 1,48 % soit un taux marge incluse de 2,98 %.

La tranche additionnelle n'a pas été sollicitée durant l'exercice. Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 905 307 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du SWAP s'élève pour l'exercice à 61 049 €.

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société CUSHMAN & WAKEFIELD, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par IMMO ÉVOLUTIF.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

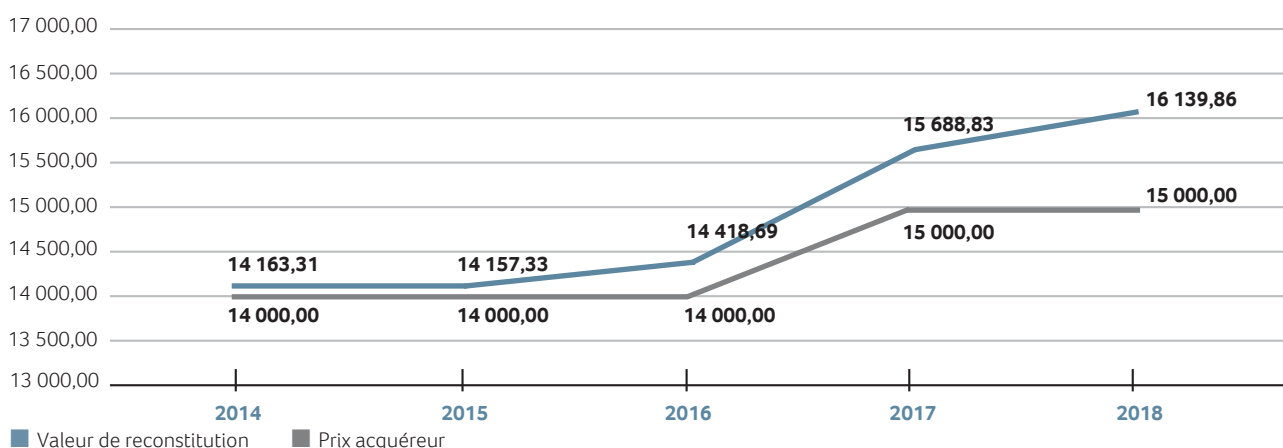
- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait IMMO ÉVOLUTIF de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	374 898 707
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	37 418 175
Valeur comptable nette	412 316 882
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	461 624 416

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	374 898 707		
- Provisions pour gros entretien	- 137 200		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	37 418 175		
- Autres éléments d'actifs	- 4 360 150	- 5 329 360	- 5 329 360
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		461 624 416	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			494 444 951
- Commission de souscription théorique			48 374 069
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>407 819 532</b>	<b>456 295 056</b>	<b>537 489 661</b>
NOMBRE DE PARTS	33 302	33 302	33 302
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>12 246,10</b>	<b>13 701,73</b>	<b>16 139,86</b>

La valeur de reconstitution par part à 16 139,86 € est supérieure de 7,60% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2018 (15 000,00 €).

### Évolution Valeur reconstitution / Prix acquéreur par part sur 5 ans (31/12)



Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, est chargée entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

## État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2018

	Prix de revient au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Écart Expertise / prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2017 en euros	Variation hors droits 2018/2017 en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 p <sup>é</sup> rim <sup>è</sup> tre constant	Estimation hors droits au 31/12/2017 p <sup>é</sup> rim <sup>è</sup> tre constant	Variation hors droits 2018/2017 p <sup>é</sup> rim <sup>è</sup> tre constant
Bureaux	248 096 326	285 685 000	15,15	306 560 000	266 928 345	7,03	277 610 000	261 448 345	6,18
Commerces	71 999 565	80 440 000	11,72	86 287 000	80 710 000	-0,33	80 440 000	80 710 000	-0,33
Complexes hôteliers	14 248 024	21 000 000	47,39	22 450 000	14 300 000	46,85	21 000 000	14 300 000	46,85
Locaux d'activités	33 186 172	36 300 000	9,38	38 910 000	35 150 000	3,27	36 300 000	35 150 000	3,27
Immobilisations en cours	7 368 621	6 766 541	-8,17	7 233 432	3 833 157	76,53	-	-	-
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>374 898 708</b>	<b>430 191 541</b>	<b>14,75</b>	<b>461 440 432</b>	<b>400 921 502</b>	<b>7,30</b>	<b>415 350 000</b>	<b>391 608 345</b>	<b>6,06</b>
Commerces	37 418 175	31 432 875	-16,00	33 004 519	34 332 278	-8,45	31 432 875	34 332 278	-8,45
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>37 418 175</b>	<b>31 432 875</b>	<b>-16,00</b>	<b>33 004 519</b>	<b>34 332 278</b>	<b>-8,45</b>	<b>31 432 875</b>	<b>34 332 278</b>	<b>-8,45</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>412 316 883</b>	<b>461 624 416</b>	<b>11,96</b>	<b>494 444 951</b>	<b>435 253 780</b>	<b>6,06</b>	<b>446 782 875</b>	<b>425 940 623</b>	<b>4,89</b>

Conformément à ses statuts, IMMO ÉVOLUTIF peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participation dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2018, IMMO ÉVOLUTIF détient des immeubles en direct (91% de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 9%).

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

IMMO ÉVOLUTIF détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats des SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient IMMO ÉVOLUTIF.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW Ciloger.

Ainsi, IMMO ÉVOLUTIF détient des participations à hauteur de :

- 25% dans la Société Civile Immobilière « Marveine » comprenant le centre commercial Bonneveine à Marseille.
- 8,40% dans la Société Civile Immobilière « Elysées Châlons » comprenant 1 centre commercial à Châlons-en-Champagne.

	SCI Marveine	SCI Elysées Châlons	Totaux
Année d'acquisition	2016	2016	
Pourcentage de détention	25%	8,40%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons-en-Champagne	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	
Surface en m <sup>2</sup>	2 553	2 809	5 362
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	47 848 871
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	98 300 000	66 800 000	165 100 000
Actif net réévalué	25 881 774	5 551 102	31 432 87

Compte tenu des cessions et de l'investissement de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation en valeur absolue de 6%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 3%.

IMMO ÉVOLUTIF fait preuve en 2018 de bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement, pour les actifs détenus directement, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant l'investissement et les cessions de l'exercice) de 6,06%.

La progression est de 6% pour les actifs de bureaux, de 47% pour les complexes hôteliers (signature d'un bail ferme de 12 ans avec un nouveau locataire sur le site de Morzine), de 3% pour les locaux d'activités, alors que les commerces se contractent légèrement de 0,3%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 8,4% à périmètre constant.

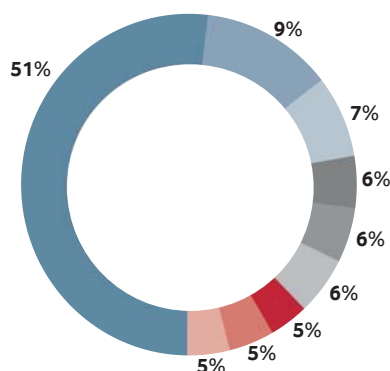
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 461,6 M€, en progression à périmètre constant de 4,9%.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 12% et 20% à leur prix de revient.

## DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 8 actifs sur 45 représentent 49% de la valeur vénale du patrimoine.
- 8 actifs représentent chacun plus de 5% de la valeur globale du patrimoine.
- 1 actif représente 9% de la valeur globale du patrimoine.



■ 37-39, avenue Ledru Rollin - Paris 75012	■ Bonneveine - 112, avenue de Hambourg Marseille (13)
■ 3/3 bis, Villa Thoréton - Paris 75015	■ 8/10, rue Barbette - Paris 75003
■ 10, rue Pierre Sénard - Lyon (69)	■ Lac d'Avoriaz - Morzine (74)
■ 63 bis, rue de Sèvres Boulogne-Billancourt (92)	■ Autres immeubles
■ 1-9, avenue René Coty - Paris 75014	

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, l'acquisition et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 150 802 m<sup>2</sup> (hors VEFA) contre 140 553 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2017 (+ 7%).

L'activité locative de l'année 2018 fait ressortir un solde positif de 5 802 m<sup>2</sup> entre les libérations (8 202 m<sup>2</sup>), et les relocations (14 004 m<sup>2</sup>).

Ce sont environ 23 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 14 004 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 6 265 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 2 724 m<sup>2</sup> de cessions d'immeubles.

Les départs, qui ont concernés 16 baux pour une surface moyenne de 513 m<sup>2</sup> et un montant de loyers total de 1,9 M€, sont concentrés pour près de 80% sur le site d'Avoriaz (hôtel de 6 543 m<sup>2</sup>).

La libération par le Club Med du site d'Avoriaz a été compensée par la prise à bail du bâtiment pour une durée longue (12 ans) par le groupe Belambra, qui réalisera un programme de travaux significatifs. Cette opération a permis de valoriser significativement l'actif.

Parallèlement, les prises à bail, ont concerné 20 locataires, pour une surface moyenne de 700 m<sup>2</sup> et un montant de loyers total de 2,9 M€. Elles sont concentrées pour près de 47% sur le site d'Avoriaz précité, et pour près de 38% sur le site de Lyon (bureaux).

Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 6 265 m<sup>2</sup> sur sept sites et ont sécurisé un montant de loyers total de 1,2 M€. Ce montant, reflet de négociations souvent tendues, est toutefois en contraction de 7% par rapport aux loyers sortants. Les renouvellements sont très majoritairement relatifs au site de Paris-rue Leblanc.

Compte tenu du solde locatif positif et des cessions, les surfaces vacantes au 31 décembre 2018 s'établissent à 13 804 m<sup>2</sup>, stable par rapport à l'année précédente (13 819 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 2,2 M€.

Les surfaces de plus de 2 000 m<sup>2</sup> vacantes au 31 décembre 2018 sont concentrées sur trois actifs : Courbevoie (2 923 m<sup>2</sup> de bureaux), Loon Plage (2 380 m<sup>2</sup> de commerces) et Genas (2 366 m<sup>2</sup> de locaux d'activités).

### LES TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation sont calculés 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.

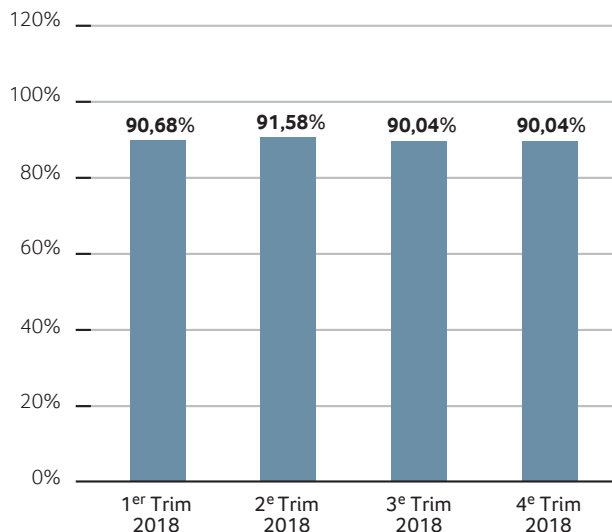
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Calculé au 31 décembre 2018, il s'établit à 90,85%, en progression par rapport au 31 décembre 2017 (90,17%). Il est en moyenne de 90,34% sur l'exercice.

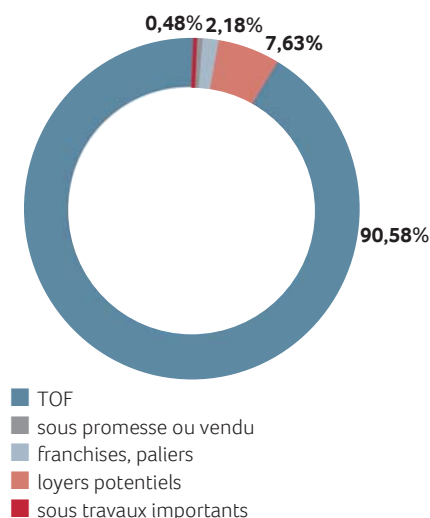
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants).

Il s'établit en légère diminution, à 90,04% au quatrième trimestre 2018, contre 90,47% au quatrième trimestre 2017.

### Taux d'occupation financier trimestriel

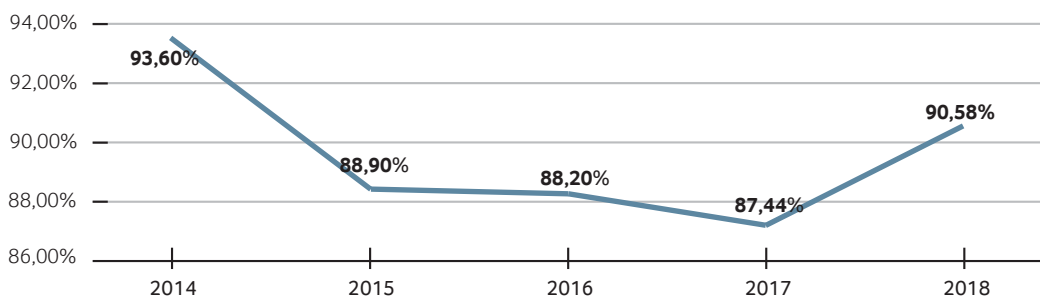


### Décomposition du TOF annuel 2018



En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier progresse, à 90,58% contre 87,44% l'année précédente.

### Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans



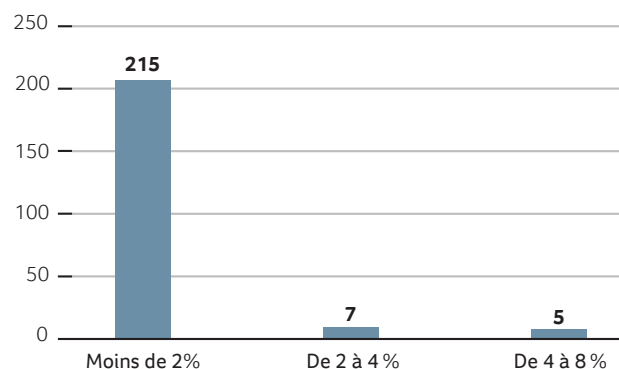
## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2018, la SCPI compte 227 locataires (237 en 2017).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 215 locataires (227 en 2017) représentent chacun moins de 2% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

### Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés





## LES TRAVAUX

Au cours de l'année 2018, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 438 K€.

Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 429 331 € en 2018 (73 187 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 86 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant nul. La provision représente ainsi au 31 décembre 2018 un montant total de 137 200 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2018, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 8 115 € (44 692 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 239 K€.

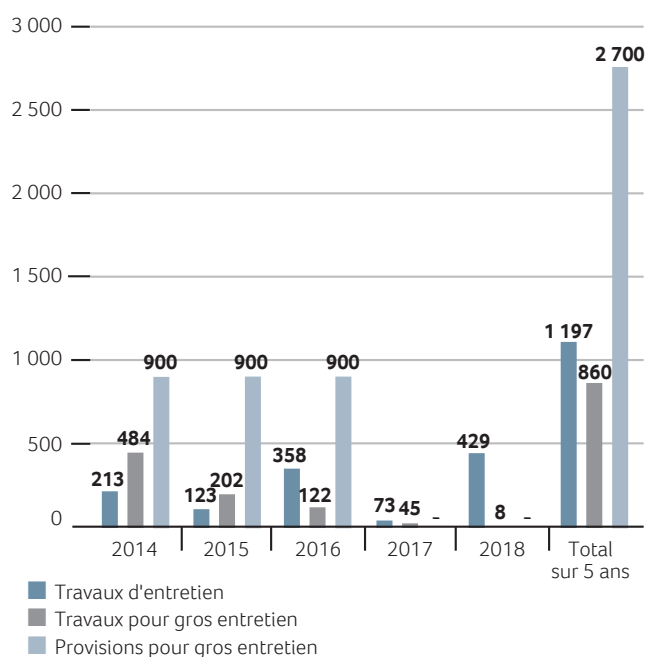
## LE CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 460 741 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 4 036 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2018 est une charge de 456 705 €.

Au 31 décembre 2018, le cumul des provisions est de 528 343 €.

L'impact net des locataires douteux sur l'exercice est de 1,34% des loyers facturés (0,01% en 2017).

## Travaux et provisions pour gros entretiens (en K€)



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le résultat d'IMMO ÉVOLUTIF a progressé de 8% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 19 915 561 €. Cette progression est à corréliser avec celle des actifs immobiliers qui ont augmentés de 3% en prix de revient d'un exercice à l'autre.

Le montant distribué en 2018 s'élève à 599,25 € par part, en progression sensible de 2,4% par rapport à l'année 2017, à comparer avec un résultat par part de 600,56 €. Les réserves (report à nouveau) s'établissent en fin d'exercice à 129,61 € par part créée et représentent un peu plus de 2 mois de distribution courante. Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2018 d'IMMO ÉVOLUTIF s'établit à 4,00%, et le prix acquéreur moyen de la part a augmenté de 1,73%.

Le résultat de l'année s'élève à 19 915 561 € en hausse de 8% par rapport à l'exercice précédent (1,4 M€ en valeur absolue), les loyers augmentant de 16% (3 M€ en valeur absolue) compte tenu des acquisitions réalisées en 2017 et durant l'exercice.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 138,75 € au titre des trois premiers trimestres de l'exercice, et à 183,00 € au titre du quatrième trimestre.

Au total, le revenu distribué par part en 2018 s'établit à 599,25 €, en progression de 2,4% par rapport à l'exercice précédent (585,00 € par part). Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 600,56 €. Le report à nouveau a donc été légèrement abondé de 1,31 € par part.

De plus, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 21 juin 2018, un prélèvement de 123,49 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice, afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2017.

Ainsi, au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 4 316 430 €, soit 129,61 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 2,1 mois de distribution courante (2,5 mois à la fin de l'année 2017) qui permet à IMMO ÉVOLUTIF, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Compte tenu de l'augmentation du prix de souscription sur seulement une partie de l'exercice 2017, le prix acquéreur moyen de l'exercice 2018 s'établit à 15 000 €, soit une variation de + 1,73% par rapport à l'exercice précédent.

À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 0,80%.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (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.

Consécutivement à l'augmentation de la distribution sur l'exercice, le taux 2018 de distribution sur la valeur de marché (TDVM) s'établit à 4,00% (3,97% en 2017). L'effet de l'augmentation de la distribution sur ce taux est amoindri par l'augmentation du prix acquéreur moyen de l'exercice (15 000 € en 2018 contre 14 745,10 € en 2017), conséquence de la forte augmentation du prix de souscription de la part durant une partie de l'exercice 2017.

Le taux de distribution d'IMMO ÉVOLUTIF demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. La « prime de risque » d'IMMO ÉVOLUTIF, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) s'établit à 3,31% en 2018.

IMMO ÉVOLUTIF, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2018 sur la base du prix d'exécution, la performance d'IMMO ÉVOLUTIF est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 4,91%, 5,25% et 6,94% pour des périodes de respectivement 5 ans, 10 ans et 15 ans.

Le TRI à 15 ans supérieur à ceux des principales classes d'actifs : les Actions françaises (6,5%), les Obligations (3,2%), ou le Livret A (1,9%). Seuls l'Or et les Foncières cotées affichent une performance supérieure (respectivement 8% et 11,8%).

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

## L'évolution du prix de la part (en euros)

	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
2014	14 000,00	750,00	14 000,00	5,36%	69,02
2015	14 000,00	635,00	14 000,00	4,54%	55,75
2016	14 000,00	590,00	14 000,00	4,21%	66,79
2017	15 000,00	585,00	14 745,00	3,97%	123,49
<b>2018</b>	<b>15 000,00</b>	<b>599,25</b>	<b>15 000,00</b>	<b>4,00%</b>	<b>129,61</b>

\* Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

\*\* Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives. Prix de souscription porté de 14 000 € à 15 000 € le 2 mai 2017.

\*\*\* Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

# LE MARCHÉ DES PARTS

Les capitaux collectés ont très faiblement augmenté en 2018, représentant un montant de souscriptions net de 240 K€.

Le prix de souscription, porté de 14 000,00 € à 15 000,00 € en 2017, n'a pas été modifié durant l'exercice.

Sur l'exercice 2018, 1 226 parts ont été souscrites par 2 associés, soit une collecte brute de 18 390 000 €.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 240 000 €, pour 16 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2018, le capital social de la SCPI est de 333 020 000 €.

Il est réparti entre 42 associés, composés à hauteur de 99,95% de personnes morales et de 0,05% de personnes physiques.

Le plus gros porteur de parts détient 49,05% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 10,8 M€ (793 parts) au prix de retrait en vigueur.

Le prix de souscription, porté de 14 000 € à 15 000 € à compter du 2 mai 2017, n'a pas été modifié durant l'exercice 2018.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année 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 d'IMMO ÉVOLUTIF, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

## Le détail des augmentations de capital (en euros)

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) en euros	Capital social (nominal) en euros	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros
Au 31/12/2014	Société fermée	17 406	174 060 000	169 815 500
Au 31/12/2015*	Société ouverte	27 076	270 760 000	305 195 500
Au 31/12/2016	Société ouverte	29 155	291 550 000	380 945 736
Au 31/12/2017	Société ouverte	33 286	332 860 000	441 857 736
<b>Au 31/12/2018</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>33 302</b>	<b>333 020 000</b>	<b>442 097 736</b>

\* Passage en capital variable 03/03/2015

## L'évolution du capital (en euros)

Date de création : 5 juin 2003	Capital initial : 800 000 euros		Nominal de la part : 10 000 euros			
	Montant du capital nominal au 31/12 en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions *	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ** en euros
2014	174 060 000	34 608 000	17 406	31	1 038 240	14 000,00
2015	270 760 000	135 380 000	27 076	35	4 061 400	14 000,00
2016	291 550 000	29 106 000	29 155	38	873 180	14 000,00
2017	332 860 000	60 912 000	33 286	43	4 597 560	15 000,00
<b>2018</b>	<b>333 020 000</b>	<b>240 000</b>	<b>33 302</b>	<b>42</b>	<b>1 655 100</b>	<b>15 000,00</b>

\* Diminué des retraits réalisés.

\*\* Prix de souscription de l'augmentation de capital.

# LE MARCHÉ DES PARTS

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'exercice 2018, 1 210 parts détenues par 1 associé ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 18 150 000 € en valeur de souscription.

Au 31 décembre 2018, 141 parts sont en attente de retrait.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 3,63%, à comparer à 2,27% pour l'ensemble des SCPI de bureaux à capital variable.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 1 part a été échangée.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2018, de 3,64%.

### L'évolution des conditions de cessions

(en euros)

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits <i>en euros HT</i>
2014	366	2,45%	0	0
2015	0	-	0	0
2016	0	-	0	0
2017	0	-	0	0
<b>2018</b>	<b>1 211</b>	<b>3,64%</b>	<b>141</b>	<b>0</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES



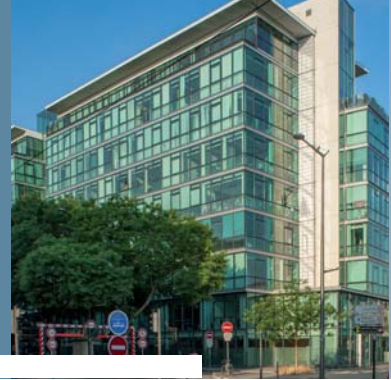
## LES COMPTES

### État du patrimoine au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées* 31/12/2018	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	360 258 780	423 425 000	331 423 696	397 088 345
Immobilisations en cours	14 639 927	6 766 541	30 783 154	3 833 157
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	- 137 200	0	- 876 352	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	37 418 175	31 432 875	37 418 175	34 332 278
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>412 179 682</b>	<b>461 624 416</b>	<b>398 748 673</b>	<b>435 253 780</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	10 430 697	10 430 697	10 430 697	10 430 697
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>10 430 697</b>	<b>10 430 697</b>	<b>10 430 697</b>	<b>10 430 697</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	2 394	2 394	2 394	2 394
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	8 986 939	8 986 939	7 679 689	7 679 689
Autres créances	12 770 361	12 770 361	15 371 564	15 371 564
Provisions pour dépréciation des créances	- 528 343	- 528 343	- 71 637	- 71 637
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	38 162 138	38 162 138	32 628 025	32 628 025
<b>TOTAL III</b>	<b>59 393 489</b>	<b>59 393 489</b>	<b>55 610 035</b>	<b>55 610 035</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
	- 332 701	- 332 701	- 212 500	- 212 500
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 33 401 582	- 34 370 792	- 32 672 111	- 34 022 319
Dettes d'exploitation	- 12 962 435	- 12 962 435	- 11 746 166	- 11 746 166
Dettes diverses	- 27 373 755	- 27 373 755	- 10 949 991	- 10 949 991
<b>TOTAL IV</b>	<b>- 74 070 474</b>	<b>- 75 039 683</b>	<b>- 55 580 768</b>	<b>- 56 930 976</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	14 343	14 343	94 672	94 672
Produits constatés d'avance	- 128 205	- 128 205	- 123 200	- 123 200
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>- 113 862</b>	<b>- 113 862</b>	<b>- 28 528</b>	<b>- 28 528</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>407 819 532</b>		<b>409 180 108</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**</b>		<b>456 295 056</b>		<b>444 335 007</b>

\* Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

\*\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.



## LES COMPTES

### La variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2017	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture 2018
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	332 860 000		160 000	333 020 000
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	108 997 736		80 000	109 077 736
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur prime d'émission et/ou de fusion	- 32 952 919		- 632 824	- 33 585 742
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>- 3 835 331</b>		<b>- 1 173 561</b>	<b>-5 008 892</b>
<b>Réserves</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>3 433 960</b>	<b>676 662</b>	<b>151 399</b>	<b>4 262 020</b>
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Résultat de l'exercice	18 514 116	- 18 514 116	19 915 561	19 915 561
Acomptes sur distribution*	- 17 837 454	17 837 454	- 19 861 152	- 19 861 152
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>409 180 108</b>	<b>0</b>	<b>- 1 360 576</b>	<b>407 819 532</b>

\* Y compris l'acompte versé en janvier 2019

# LES COMPTES

## Compte de résultat au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018 au 31/12/2018	Exercice 2017 au 31/12/2017
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	22 541 704	19 513 712
Charges facturées	4 419 249	3 918 656
Produit des participations contrôlées	1 487 976	1 732 262
Produits annexes	251 873	35 255
Reprises de provisions pour gros entretiens	739 152	784 088
Reprises de provisions pour créances douteuses	4 036	34 200
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>29 443 990</b>	<b>26 018 174</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 4 419 249	- 3 918 656
Travaux de gros entretiens	- 8 115	- 44 692
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 429 331	- 73 187
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	- 1 426 493	- 1 436 154
Depréciation des créances douteuses	- 460 741	- 33 272
Dépréciations des titres de participation contrôlés	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>- 6 743 929</b>	<b>- 5 505 961</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>	<b>22 700 061</b>	<b>20 512 212</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise de provision d'exploitation	25 000	0
Transferts de charges d'exploitation	2 268 374	7 194 125
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 293 374</b>	<b>7 194 125</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	- 3 441 133	- 6 006 879
Charges d'exploitation de la société	- 1 082 753	- 2 919 511
Diverses charges d'exploitation	- 12 001	- 12 001
Dotations aux provisions d'exploitation	- 145 201	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>- 4 681 088</b>	<b>- 8 938 391</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>	<b>- 2 387 714</b>	<b>- 1 744 266</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
<b>Dividendes des participations non contrôlées</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	208 597	209 128
Autres produits financiers	360 974	495 716
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>569 571</b>	<b>704 844</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>Charges d'intérêts des emprunts</b>		
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>- 966 357</b>	<b>- 958 675</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>	<b>- 396 786</b>	<b>- 253 831</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	0	1
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>19 915 561</b>	<b>18 514 116</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

## FAITS SIGNIFICATIFS ET INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielle, sont inscrites à leur coût d'acquisition. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

### 1. FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2018, IMMO ÉVOLUTIF a acquis 1 actif pour un montant total investi de 8 181 274 €. L'actif acquis en VEFA au cours de l'exercice 2016 a été livré et mis en exploitation durant l'exercice 2018, il représente un investissement de 26 979 860 €.

En 2017 un nouvel actif a été acquis en VEFA pour un investissement en cours de construction de 7 368 621 € au 31/12/2018.

Les cessions de 2 actifs ont été réalisées pour un montant de 5 742 500 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire de 27 Février 2015, la SCPI IMMO ÉVOLUTIF a adopté la variabilité de son capital. À ce titre, en 2018 la collecte correspondante s'élève à 1 873 500 € prime d'émission incluse. Les fonds correspondants ont été entièrement appelés et versés.

### 2. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

#### a - La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à une visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

La mission d'évaluation des placements immobiliers a été renouvelée, lors de l'Assemblée générale du 5 mai 2015, à la société DTZ EUREXI, DTZ EUREXI a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

**Méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

**Méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendent des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

**Méthode par capitalisation des cash flows** : cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. À l'échéance du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

#### b - La valorisation des titres de participation détenus

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par IMMO ÉVOLUTIF.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

### 3. INFORMATIONS DIVERSES

#### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

##### Placements immobiliers

###### Immobilisations locatives

- Terrains et constructions  
Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, hors frais et taxe, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

Pour les immeubles acquis en état futur d'achèvement, il a été pris en compte le montant des versements effectués.

- Agencements et installations  
Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.
- Immobilisations en cours  
Figurent dans ce poste les immeubles acquis en état futur d'achèvement. Il a été pris en compte le montant des versements effectués au titre des appels de fonds.



## Autres actifs et passifs d'exploitation

### Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements et les participations prises dans des SCI.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer
- des créances sur l'État
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndics de copropriété sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

### Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

Les valeurs de placement et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement.

### Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives.

### Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

Fructifonds Immobilier a souscrit, en novembre 2013, auprès de Natixis un nouvel emprunt de 37 300 K€. Cet emprunt contracté en remplacement des emprunts précédemment souscrits en 2009 auprès de Natixis et d'ING est réparti en deux tranches.

La première tranche, d'un montant de 29 800 K€ est utilisée en remboursement anticipé de l'intégralité des sommes dues au titre des emprunts précédents. Cet emprunt a une durée de 7 ans au taux Euribor 3 mois + 150 bps. Cet emprunt a été couvert par un swap de même durée à un taux fixe de 1,48%, soit un taux maximum de 2,98%.

La deuxième tranche, d'un montant de 7 500 K€ est destinée à financer les acquisitions de nouveaux actifs immobiliers. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois + 150bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 0,45%. Aucun tirage n'a été effectué sur cette tranche au 31 décembre 2018.

Ces emprunts figurent en dettes financières.

### Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

### Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndics et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

### Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La Valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation. La valorisation des instruments financiers à terme (IFT) figure dans la colonne valeur estimée.

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur augmentations de capital réalisées depuis l'origine, les frais d'acquisition des immobilisations, et le prélèvement de 123,49 € par part souscrite en 2018 afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2017 (résolution 8 de l'AG du 21 juin 2018).

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

### Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.

### Produits financiers

Ils correspondent aux rémunérations des fonds avancés dans le cadre des acquisitions en VEFA, aux revenus et intérêts sur comptes courants des participations financière que nous détenons.

### Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

### Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 6% sur le montant des loyers H.T. et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

### Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt et des frais de montage.



## Immobilisations locatives Au 31 décembre 2018

Situations et mouvements	A	B	D	E
	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>Rubriques</b>				
Constructions	325 894 507	35 183 254	6 334 100	354 743 660
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 529 189	0	14 070	5 515 120
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	30 783 154	5 209 741	21 352 967	14 639 927
<b>TOTAL</b>	<b>362 206 849</b>	<b>40 392 994</b>	<b>27 701 137</b>	<b>374 898 707</b>

## Actifs immobilisés

Au 31 décembre 2018

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>Immobilisations financières</b>	<b>2 394</b>			<b>2 394</b>
Dépôts et cautionnements versés	2 394	0	0	2 394
<b>TOTAL</b>	<b>2 394</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 394</b>

## Immobilisations en cours Clôture au 31 décembre 2018

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2018	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2018
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	30 783 154	5 209 741	21 352 967	14 639 927
<b>TOTAL</b>	<b>30 783 154</b>	<b>5 209 741</b>	<b>21 352 967</b>	<b>14 639 927</b>

## Immobilisations financières contrôlées

Clôture au 31 décembre 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeur comptables	Valeur estimées	Valeur comptables	Valeur estimées
Immeubles	22 392 661	30 186 200	22 392 661	44 017 629
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs* (actifs et passifs d'exploitation)	15 025 514	1 246 675	15 025 514	- 9 685 350
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>37 418 175</b>	<b>31 432 875</b>	<b>37 418 175</b>	<b>34 332 278</b>

\* Les autres actifs et passifs peuvent comporter des dettes financières dont des comptes courants associés

	SCI Marveine	SCI Elysées Châlons	Totaux
Année d'acquisition	2016	2016	
Pourcentage de détention	25%	8,40%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons-en-Champagne	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	
Surface en m <sup>2</sup>	2 553	2 809	5 362
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	47 848 871
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	98 300 000	66 800 000	165 100 000
Actif net réévalué	25 881 774	5 551 102	31 432 87

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2018

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

### Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m <sup>2</sup>	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Paris	75003	8/10, rue Barbette	P	1 966	2004	7 750 000	1 954 52	6 970 452	69 704 526
	75007	176, rue de Grenelle		P 700	2015	10 000 000		10 000 000	10 000 000
	75012	37-39, avenue Ledru Rollin	P	4 669	2010	28 375 000	440 745	28 815 745	28 815 745
	75014	1-9, avenue René Coty	P	2 483	2016	25 350 000		25 350 000	25 350 000
	75015	33, avenue du Maine (7 <sup>ème</sup> - TMM)	P			VENDU LE 16 FEVRIER 2018		-	84 000
	75015	99/101, rue Leblanc		P 1 581	2010	8 350 000	108 904	8 458 904	8 350 000
	75015	3/3bis Villa Thoréton		P 4 952	2017	33 900 000		33 900 000	33 900 000
Massy	91300	15, avenue du Maréchal Juin	IDF	5 979	2018	8 181 274		8 181 274	
Boulogne-Billancourt	92100	63 bis rue de Sèvres	IDF	6 601	2016	26 500 000	783 497	27 283 497	26 500 000
Suresnes	92150	22, quai Gallieni (quote-part 25%)	IDF			VENDU LE 29 NOVEMBRE 2018		-	6 264 069
Courbevoie	92400	115, avenue de l'Arche	IDF	2 923	2006	10 450 000	6 282 353	16 732 353	16 152 068
Rueil-Malmaison	92500	85, avenue Albert 1 <sup>er</sup>	IDF	1 084	2006	4 400 000	210 424	4 610 424	4 610 424
Toulouse	31000	Rue Michel Labrousse	PR	2 518	2003	3 308 690		3 308 690	3 308 690
Pessac	33600	26 bis, avenue Léonard de Vinci	PR	1 183	2003	1 515 000		1 515 000	1 515 000
Mérignac	33700	16, rue de Pythagore	PR	10 838	2016	19 602 129		19 602 129	19 602 129
Lille	59000	Axe Europe - Bâtiment Euronord	PR	3 712	2004	7 941 931	225 117	8 167 048	8 167 048
Lyon	69003	20, rue de la Villette-le-Bonnel (QP 20%)	PR	2 464	2006	8 480 134	120 798	8 600 932	8 481 664
		10, rue Pierre Sémar - Oxaya	PR	7 191	2016	26 979 860		26 979 860	20 703 726
Saint-Priest	69800	Rue Joliot Curie	PR	1 763	2003	2 900 000		2 900 000	2 900 000
		Place Berthe Morisot - Bâtiment B2	PR	1 781	2007	3 970 714	15 230	3 985 944	3 985 944
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>64 388</b>		<b>237 954 732</b>	<b>10 141 594</b>	<b>248 096 326</b>	<b>238 395 033</b>
Paris	75014	72, rue d'Alésia	P	121	2010	1 420 000		1 420 000	1 420 000
		105, rue d'Alésia	P	44	2010	797 000		797 000	797 000
		76-80, avenue du Général Leclerc	P	1 282	2015	12 500 000		12 500 000	12 500 000
		74, rue d'Alésia	P	183	2010	2 369 906		2 369 906	2 369 906
Versailles	78000	13, rue Colbert	IDF	353	2005	2 550 000		2 550 000	2 550 000
Coignières	78310	5, boulevard des Arpents	IDF	5 633	2009	8 488 000		8 488 000	8 488 000
Issy-les-Moulineaux	92130	36 bis, rue Ernest Renan	IDF	478	2010	1 770 000		1 770 000	1 770 000
Bondy	93140	100/104, avenue Galliéni	IDF	1 994	2004	3 100 000		3 100 000	3 100 000
Livry-Gargand	93190	Bld de l'Europe	IDF	4 298	2006	7 931 081	55 078	7 986 159	7 986 159
Normanville	27930	Centre Commercial Leclerc - Cap Caer	PR	1 222	2010	894 000		894 000	894 000
Bordeaux	33000	118-120, rue Sainte Catherine	PR	376	2012	2 557 000		2 557 000	2 557 000
Biganos	33800	Porte du Delta	PR	9 787	2013	14 854 500		14 854 500	14 854 500
Hellemmes	59260	Boulevard de Lezennes	PR	3 500	2006	4 150 000		4 150 000	4 150 000
Loon Plage	59279	Rue du Canton de Caillouti	PR	2 380	2010	1 877 000		1 877 000	1 877 000
Avesnes-sur-Helpe	59440	Route de Cartignies	PR	974	2010	1 427 000		1 427 000	1 427 000
Villeneuve-d'Ascq	59650	Zac de Valmy	PR	1 151	2010	2 394 000		2 394 000	2 394 000
Orange	84100	53, rue d'Italie - Zac du Coudoulet	PR	2 235	2010	2 865 000		2 865 000	2 865 000
<b>TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>				<b>36 011</b>		<b>71 944 487</b>	<b>55 078</b>	<b>71 999 565</b>	<b>71 999 565</b>
Morzine	74110	Lac d'Avoriaz (quote-part 50%)	PR	6 543	2006	11 763 750	2 484 274	14 248 024	14 248 024
<b>TOTAL HÔTELS</b>				<b>6 543</b>		<b>11 763 750</b>	<b>2 484 274</b>	<b>14 248 024</b>	<b>14 248 024</b>
Bondoufle	91070	6, rue Désir Prévost	IDF	18 997	2016	13 930 000		13 930 000	13 930 000
Wissous	91320	Parc d'activité du Haut de Wissous	IDF	5 688	2004	6 500 000		6 500 000	6 500 000
Rognac	13340	323, avenue Denis Papin	PR	3 035	2016	4 294 000		4 294 000	4 294 000
Valence	26000	8, rue Robert Schumann	PR	2 150	2016	2 432 817		2 432 817	2 432 817
Genas	69470	4/4bis, rue G.Besse - Bâtiment A et B	PR	8 631	2005	5 900 000	129 355	6 029 355	6 007 335
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>				<b>38 501</b>		<b>33 056 817</b>	<b>129 355</b>	<b>33 186 172</b>	<b>33 164 152</b>
Nancy	54000	Ilôt 7DS ZAC Stanislas Meurthe	PR	6 051	2017	7 368 621	-	7 368 621	4 400 076
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				<b>6 051</b>		<b>7 368 621</b>	<b>-</b>	<b>7 368 621</b>	<b>4 400 076</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>151 491</b>		<b>362 088 407</b>	<b>12 810 301</b>	<b>374 898 708</b>	<b>362 206 850</b>

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province

## Créances et dettes

Clôture au 31 décembre 2018 (en euros)

Créances			Dettes		
	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires	1 931 796	1 463 735	Emprunt	29 800 000	29 800 000
Charges locatives	6 935 848	6 096 660	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	119 294	119 294	Dépôts reçus	3 601 582	2 872 111
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>8 986 939</b>	<b>7 679 689</b>	<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>33 401 582</b>	<b>32 672 111</b>
Créances fiscales	5 444 315	7 382 163	Locataires créditeurs	439 919	1 598 542
Fournisseurs débiteurs	4 517 616	5 857 629	Provisions charges locatives	8 144 699	6 694 932
Syndics	1 108 910	984 282	Gérants	554 945	1 085 872
Autres débiteurs	1 699 521	1 147 490	Fournisseurs	3 220 464	1 738 538
			Dettes fiscales	602 409	628 283
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>12 770 361</b>	<b>15 371 564</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 962 435</b>	<b>11 746 166</b>
Provisions pour locataires douteux	- 528 343	- 71 637	Autres dettes d'exploitation	6 899 164	3 965 762
			Associés	20 474 591	6 984 229
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>- 528 343</b>	<b>- 71 637</b>	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>27 373 755</b>	<b>10 949 991</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>21 228 957</b>	<b>22 979 616</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>73 737 773</b>	<b>55 368 268</b>

## État des provisions

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Provisions	Au 31/12/2017	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2018
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Gros entretien	876 352	0		0	739 152	137 200
Risques et charges	212 500	0	145 201	0	25 000	332 701
Créances douteuses	71 637	0	460 741	4 036	0	528 343
<b>TOTAL</b>	<b>1 160 489</b>	<b>0</b>	<b>605 942</b>	<b>4 036</b>	<b>764 152</b>	<b>998 244</b>

## Provision pour gros entretien

Au 31 décembre 2018 (en euros)

	Montant provision au 01/01/2018	Passage en capitaux propres lors de la cession	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	Vente d'immeuble	Reprise	Montant provision 2018
Provision pour gros entretien	876 352	0	0	0		739 152	137 200
		0		0			

Dépenses prévisionnelles	Montant provision au 01/01/2018	Montant provision au 31/12/2018
sur N+1	176 874	0
sur N+2	113 133	25 000
sur N+3	396 345	64 000
sur N+4	182 000	19 200
sur N+5	8 000	0
sur N+6		29 000
<b>TOTAL</b>	<b>876 352</b>	<b>137 200</b>



## Ventilation des charges

	2018	2017
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES en euros</b>		
Impôts & taxes non récupérables	486 833	468 250
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	429 331	73 187
Charges non récupérables	939 660	970 069
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-2 165
Dotations pour créances douteuses	460 741	33 272
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 316 565</b>	<b>1 542 613</b>
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES en euros</b>		
Impôts & taxes diverses	2 404 863	1 832 692
Charges immobilières refacturables	1 881 643	1 770 526
Autres charges refacturables	132 743	315 438
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>4 419 249</b>	<b>3 918 656</b>
<b>VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	27 692	27 066
Honoraires Notaires	-45 885	2 505 300
Honoraires Dépositaire	12 000	
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	794	50
Frais d'acquisition des immeubles	12 400	56 987
Frais de cession des immeubles	4 886	0
Autres frais	235 713	142 240
Contribution Economique Territoriales	341 842	187 869
Droits d'enregistrements	493 310	0
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>1 082 753</b>	<b>2 919 511</b>
<b>VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	1	1
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 001</b>	<b>12 001</b>
<b>VENTILATION DES COMMISSIONS</b>		
Commissions Gestion Immobilière	1 507 158	1 299 675
Commissions Gestion Administrative	135 312	56 495
Commissions sur arbitrages	143 563	30 250
Commissions dépositaire		22 899
Commissions de souscription	1 655 100	4 597 560
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>3 441 133</b>	<b>6 006 879</b>

## Décomposition des emprunts

Clôture au 31 décembre 2018 (en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunt à taux fixe</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>Emprunt à taux variable</b>	-	29 800 000	-	29 800 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	29 800 000	-	29 800 000
<b>Total</b>	-	<b>29 800 000</b>	-	<b>29 800 000</b>

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2018	Exercice 2017
Emprunts immobiliers	29 800 000	29 800 000
Autres emprunts	-	-
<b>Total</b>	<b>29 800 000</b>	<b>29 800 000</b>

## Financement 2018

(en euros)

Au 31/12/2018, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale	37 300 000,00
Montant tiré au 31/12/2018	29 800 000,00
Intérêts sur tirage	356 898,05
Commissions de non-utilisation	34 406,25
Etalement du Swap	26 642,84
Intérêts Swap	548 409,39
Facilité de caisse	-
Montant moyen tiré	29 800 000
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	3,04%
Taux moyen annualisé global	2,59%
Ratio d'endettement (LTV)	7,90%

## Engagements hors bilan 2018

(en euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
<b>Actifs sous promesse de vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>sommes à verser sur VEFA</b>	<b>7 333 459</b>	<b>13 360 503</b>
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée	7 500 000	7 500 000
<b>Facilités de caisse</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SWAP</b>	<b>969 209</b>	<b>1 350 208</b>
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
<b>Cautions reçues des locataires</b>	<b>2 312 949</b>	<b>1 904 560</b>

# LES AUTRES INFORMATIONS



## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
- Recettes locatives brutes	1 044,31	93,68%	946,95	76,44%	705,83	59,46%	649,83	66,99%	687,36	84,05%
- Produits financiers avant P.L.	0,94	0,08%	1,45	0,12%	56,31	4,74%	81,01	8,35%	62,05	7,59%
- Produits divers	69,55	6,24%	290,37	23,44%	424,65	35,79%	239,14	24,66%	68,40	8,37%
<b>TOTAL</b>	<b>1 114,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 238,77</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 186,78</b>	<b>100,00%</b>	<b>969,99</b>	<b>100,00%</b>	<b>817,81</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commissions de gestion	68,41	6,14%	60,12	4,85%	107,69	9,07%	199,68	20,59%	103,77	12,69%
- Autres frais de gestion	206,46	18,52%	411,49	33,22%	423,67	35,71%	129,31	13,34%	62,15	7,61%
- Entretien du Patrimoine	46,73	4,19%	19,52	1,58%	21,46	1,80%	3,92	0,40%	13,19	1,61%
- Charges locatives non récupérables	20,11	1,80%	23,76	1,92%	47,48	4,00%	47,74	4,92%	43,02	5,26%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>341,71</b>	<b>30,65%</b>	<b>514,89</b>	<b>41,56%</b>	<b>600,30</b>	<b>50,58%</b>	<b>380,65</b>	<b>39,25%</b>	<b>222,13</b>	<b>27,17%</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Provisions nettes</b>										
- Pour travaux	27,84	2,50%	41,94	3,39%	13,49	1,13%	-26,06	-2,68%	-23,04	-2,81%
- Autres	-5,55	-0,50%	28,45	2,30%	-17,71	-1,49%	-0,03	0,00%	18,15	2,22%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>22,29</b>	<b>2,00%</b>	<b>70,39</b>	<b>5,68%</b>	<b>-4,22</b>	<b>-0,36%</b>	<b>-26,09</b>	<b>-2,68%</b>	<b>-4,89</b>	<b>-0,60%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>364,00</b>	<b>32,65%</b>	<b>585,28</b>	<b>47,25%</b>	<b>596,09</b>	<b>50,22%</b>	<b>354,56</b>	<b>36,57%</b>	<b>217,25</b>	<b>26,57%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>750,80</b>	<b>67,35%</b>	<b>653,49</b>	<b>52,75%</b>	<b>590,69</b>	<b>49,77%</b>	<b>615,43</b>	<b>63,43%</b>	<b>600,56</b>	<b>73,45%</b>
- Variation du report à nouveau	0,80	0,07%	18,49	1,49%	0,69	0,06%	30,43	3,13%	1,31	0,18%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	750,00	67,28%	635,00	51,26%	590,00	49,71%	585,00	60,30%	599,25	73,28%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	750,00	67,28%	635,00	51,26%	590,00	49,71%	585,00	60,31%	599,25	73,27%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 14 934 parts pour l'exercice 2014, 16 655 parts pour l'exercice 2015, 22 344 parts pour l'exercice 2016, 30 083 parts pour l'exercice 2017 et 33 161 parts pour l'exercice 2018.

# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

## ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE AIFM

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2018, la SCPI IMMO ÉVOLUTIF est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

### LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI IMMO ÉVOLUTIF investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

### LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants :

Rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €.

Rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €.

L'effectif total en 2018 était de 267 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW Ciloger et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2018, à 46 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2018 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 237 926 €.
- Autres personnels identifiés : 2 819 783 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

### EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- **La méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- **La méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	=	105%
Levier selon Méthode Engagement	=	107%

### EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- expert en évaluation : CUSHMAN & WAKEFIELD ;
- responsabilité à hauteur de 1 500 000 €.

# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW Ciloger



La gérance de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs,

Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social d'IMMO ÉVOLUTIF clos le 31 décembre 2018.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2018, mars 2019) afin d'examiner l'activité de la société.

La dernière réunion, en date du 5 mars 2019, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a fourni toutes les informations et explications nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

### COLLECTE DE CAPITAUX

À l'échelon national, les SCPI d'immobilier d'entreprise ont enregistré une collecte nette de 5 Mds€ après avoir enregistré un plus haut en 2017 (6,1 Mds€).

Cette baisse de la collecte nette peut être qualifiée de salubre compte tenu des possibilités d'investissement dans les actifs immobiliers qui peuvent être limitées.

Compte tenu des retraits de parts (associés qui ont vendu leurs parts), la collecte nette de notre SCPI s'élève à 240 000 € en 2018 contre 60,9 M€ en 2017.

La rémunération de la société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2018 à 1 655 100 €.

Au 31 décembre 2018, les capitaux collectés par IMMO ÉVOLUTIF depuis l'origine s'élèvent à 442 097 736 €, pour une capitalisation au prix de souscription en vigueur de 499,5 M€.

### ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie au cours de l'année 2018. La société de gestion nous a systématiquement tenus informés des cessions engagées.

Conformément aux autorisations obtenues en Assemblée générale des associés, 2 actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été cédés au cours de l'exercice 2018 pour un montant total de 5,7 M€. L'ensemble de ces opérations fait ressortir une moins-value nette globale de 1 173 561 € (après une commission d'arbitrage de 143 563 € versée à la société de gestion).

Par ailleurs, nous prenons acte d'une part de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

Parallèlement, dans un contexte de compétition toujours vive entre les acteurs du marché de l'investissement immobilier, IMMO ÉVOLUTIF a renforcé la diversification de son patrimoine avec un investissement de qualité négocié pour un montant de 8,7 M€.

Notre SCPI a ainsi acquis un immeuble de bureau et d'activités dans le quartier tertiaire de Massy (91), à un taux de rendement immobilier cohérent dans le marché actuel.

Les caractéristiques détaillées de cet investissement nous ont été présentées par la société de gestion.

Votre Conseil de surveillance constate que ces opérations répondent, dans l'ensemble, aux critères de la politique d'investissement et d'arbitrage de notre société.

Compte tenu des cessions d'actifs précitées et des investissements réalisés, notre SCPI présente en fin d'année un surinvestissement proche de 26,5 M€ (en intégrant les acomptes restant à verser sur l'acquisition en VEFA), ce qui est satisfaisant.

### VALEURS DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de surveillance du 5 mars 2019, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2018 par Cushman & Wakefield ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion.

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2018, sont en progression, s'établissant respectivement par part à 13 701,73 € (+ 2,64% par rapport au 31/12/2017) et 16 139,86 € (+ 2,87% par rapport au 31/12/2017).

Cette hausse substantielle s'explique principalement par la performance significative de notre patrimoine en matière de valorisation. Il s'est apprécié en 2018, selon l'expertise, de près de 5% à périmètre constant et représente 461,6 M€.

## GESTION IMMOBILIÈRE

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre société.

La société de gestion nous a, ainsi, fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

Nous constatons que le taux d'occupation financier moyen du patrimoine de l'exercice est de 90,58% contre 87,44 % à la fin de l'exercice antérieur.

Cette amélioration de la situation locative a été réalisée en dépit d'une vacance de surfaces stable (13 804 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2018 contre 13 819 m<sup>2</sup> en début d'année).

Toutefois, le taux d'occupation financier moyen demeure encore inférieur à ce qu'il était durant l'année 2014 (proche de 95%) Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine et de retrouver un niveau conforme à la qualité de ce dernier.

Par ailleurs, nous avons bien noté que les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que, malgré l'engagement de quelques procédures de recouvrement, l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux.

Nous constatons à cet égard que la dotation aux provisions pour créances douteuses a augmenté sensiblement. Elle représente 2% des loyers facturés en 2018 contre 0,4% au titre de l'exercice précédent. Nous avons rappelé à la société de gestion l'attention permanente qu'il convient de porter aux impayés et au suivi attentif des contentieux.

Au cours de l'exercice 2018, 438 K€ de travaux ont été réalisés, contre 118 K€ en 2017.

Après dotation au titre de l'exercice 2018, la provision pour gros entretien (anciennement provision pour grosses réparations) s'établit à 137 200 € au terme de ce dernier contre 876 352 € au 31/12/2017.

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat de notre SCPI ressort à un montant 19 915 561 € contre 18 514 116 en 2017. Cette progression de + 8% du résultat provient principalement de la hausse des loyers facturés (+16% à 22 541 704 €) consécutive aux investissements de l'année 2017.

La proposition de distribution des produits ci-dessus s'établit à 599,25 € par part, en augmentation de 2,4% par rapport à 2017 (585,00 €). Le report à nouveau à l'issue de ladite distribution s'établira à 129,61 € par part et représentera 2 mois de distribution.

Sur ce point, nous avons également insisté, en demandant à la société de gestion de tout mettre en œuvre pour atteindre un résultat permettant d'obtenir et de maintenir un minimum de rendement de 4%.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 1 642 470 € H.T, soit 9% des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

## SUPPRESSION D'UNE MENTION PORTANT SUR LA COMMISSION D'ARBITRAGE

Dans un souci de meilleure lisibilité, il nous est proposé, dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire, de supprimer la mention portant sur la commission d'arbitrage de 1,25% HT en cas d'utilisation du produit des arbitrages dans le seul but de remboursement d'un crédit bancaire. C'est l'objet de la résolution N°14 qui modifie en conséquence l'article 21 des statuts de notre SCPI.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

**D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun autre commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité.**

**Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.**

Pour le Conseil de surveillance  
**Arnaud NICOLLON des ABBAYES**  
Président du Conseil de surveillance

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier IMMO EVOLUTIF

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI IMMO EVOLUTIF relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur vénale. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 20 mai 2019

Le Commissaire aux comptes

**Deloitte & Associés**  
**Sylvain GIRAUD    Virginie GAITTE**

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### *Conventions conclues avec la société de gestion AEW Ciloger*

L'article 21 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission représentant 9,40% TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 1 655 100 euros HT.
- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre SCPI et des sociétés dans lesquelles votre SCPI détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission représentant 6% HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 1 642 470 euros HT.
- Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,5% HT du prix de vente des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Le taux de cette commission sera ramené à 1,25% en cas d'emploi du produit de la vente des actifs au remboursement en principal d'un emprunt bancaire. Au titre de l'exercice 2018, la commission comptabilisée s'élève à 143 563 euros HT.

Paris-La Défense, le 20 mai 2019

Le Commissaire aux comptes

**Deloitte & Associés**  
**Sylvain GIRAUD    Virginie GAITTE**



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2019

## ORDRES DU JOUR

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2018
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
3. Prélèvement sur la prime d'émission
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214- 106 du Code monétaire et financier
5. Approbation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice
7. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice
8. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2018
9. Quitus à la société de gestion
10. Autorisation donnée à la société de gestion de recourir à l'emprunt
11. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine
12. Nomination de membres du Conseil de surveillance
13. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

14. Modification de l'article 21 des statuts en vue de supprimer la commission d'arbitrage de 1,25% HT prévue en cas d'utilisation du produit des arbitrages pour rembourser le crédit.

## LES RÉSOLUTIONS

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### Première résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2018.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 19 915 561,15 euros telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 24 177 581,45 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 4 262 020,30 euros, il convient de répartir aux associés une somme de 19 861 151,50 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 4 316 429,95 euros.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 599,25 euros.

#### Troisième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part émise représentative de la collecte nette entre le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et le 31 décembre 2019, d'un montant de 129,61 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2018 (soit 129,61 € par part).

#### Quatrième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

#### Cinquième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires approuve telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 407 819 532 euros, soit 12 246,10 euros pour une part.

#### Sixième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 456 295 056 euros, soit 13 701,73 euros pour une part.



### Septième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 537 489 661 euros, soit 16 139,86 euros pour une part.

### Huitième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2018 à la somme de 333 020 000 euros.

### Neuvième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

### Dixième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25% du capital social de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et demeure en vigueur jusqu'à décision contraire prise par l'assemblée générale.

### Onzième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires autorise, la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier, y compris lot par lot, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et par les statuts.

À ce titre, la société de gestion percevra un honoraire d'arbitrage conformément à l'article 21 des statuts.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

### Douzième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 10) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les 7 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
INSTITUTION DE PREVOYANCE AUSTERLITZ (R)			
PREPAR VIE (R)			
INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUES POPULAIRES (R)			
OPCI VIVALDI (R)			
BTP PREVOYANCE (R)			
MACSF Epargne Retraite (R)			
CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE France (R)			

(R) Candidat en renouvellement

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

### Treizième résolution

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### Quatorzième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer la commission d'arbitrage de 1,25% HT prévue en cas d'utilisation du produit des arbitrages pour rembourser le crédit.

Par conséquent, l'article 21 des statuts de la société est modifié comme suit :

#### « ARTICLE 21 - RÉMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

(...)

- Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la société ou aux sociétés dans lesquelles la société détient une participation, le cas échéant, par la société de gestion et prélevée par la société de gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la société.

~~Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25% HT.~~

(...)

L'Assemblée générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la société de gestion afin de mettre à jour corrélativement la note d'information de la SCPI.

# NOTES



# NOTES



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Crédits photos : Olivier Boucherat - Clan d'œil, AEW Ciloger.  
Conception-réalisation : **Apaloza**  
Mai 2019



# IMMO ÉVOLUTIF

**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 SCPI n° 17-16 en date du 23/06/2017.

## **AEW Ciloger**

**Société de gestion de portefeuille**

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

**Siège social :**

22, rue du Docteur Lancereaux -75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

service-clients@eu.aew.com

**www.aewciloger.com**

Signatory of:

