

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Au cours de l'année 2020, les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF ont peu évolué (0,23%), avec un montant net de souscriptions de 1,39 M€. À la fin de l'exercice, aucune part n'est en attente de retrait.

Durant le 2^e semestre 2020, un investissement qualitatif et sécurisé a été effectué dans le QCA parisien (voir rubrique « À la une »). Parallèlement, un commerce vacant de 2 380 m² situé à Loon-Plage, n'offrant aucune perspective favorable, a été arbitré. Au 31 décembre 2020, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 42 sites différents, totalisant près de 146 000 m², et compte 224 locataires. L'expertise immobilière valorise le patrimoine à 528,7 M€. À cette même date, IMMO EVOLUTIF est en surinvestissement de l'ordre de 46 M€.

Tout au long de l'année, largement marquée par la crise sanitaire, AEW Ciloger a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Environ 120 commerçants ont demandé à bénéficier de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes ces demandes ont fait l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...). Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, ce sont essentiellement des reports ou des fractionnements du paiement des loyers (mensuels au lieu de trimestriels) portant sur 1,6 M€, qui ont été sollicités.

À ce jour, les abandons de loyers et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) sont estimés à 1,6 M€ (dont 0,4 M€ au titre du mois de novembre) soit de l'ordre de 5% du montant des produits locatifs 2019 de votre SCPI (29,9 M€).

Si ces mesures ont un impact sur le résultat de l'exercice, les aménagements au titre du mois de novembre donneront partiellement lieu à un crédit d'impôt en votre faveur sur les revenus 2021, conformément à la Loi de finances. À noter que le taux d'occupation financier annuel, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 92,4% en 2020 contre 89,6% en 2019.

Le revenu brut courant distribué au titre du 4^e trimestre 2020 a été augmenté à 156 € par part (135 € au titre des 3 premiers trimestres), soit une distribution 2020 de 561,00 € par part, supérieure à la prévision de juin 2020 (540 €), et un taux de distribution de 3,73%. Par ailleurs, en fin d'année, votre SCPI dispose de réserves équivalentes à 2,2 mois de distribution courante.

IMMO EVOLUTIF dispose de nombreux atouts pour affronter une année 2021 qui s'annonce elle aussi difficile.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

Sur l'année 2020, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a atteint 27 Mds€, en baisse de 32% sur un an, avec un très bon 1^{er} trimestre et un dernier plus dynamique. Le marché a été porté par les transactions de plus de 100 M€ qui représentent plus de 50% des volumes.

Le bureau reste le type d'actifs majoritaire avec 58% du volume total d'investissements. Le commerce, très impacté par la crise sanitaire, a capté 4,6 Mds€, soit une baisse de 37% sur un an. D'une manière générale, les investisseurs restent prudents, quant à la qualité des locataires et la durée des baux, et sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, comme les commerces alimentaires.

Alors que les taux de rendement « prime » ont continué de se contracter pour les actifs de bureaux (-10 pdb sur un an : Paris QCA 2,75% -3,75%), ils se sont décompressés pour les commerces en pied d'immeuble (3,10% -6%) et les centres commerciaux.

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisés en Île-de-France pour l'année 2020 sont en baisse de 44% par rapport à 2019. Les taux de vacance restent orientés à la hausse au 4^e trimestre 2020 (6% en Île-de-France). Les négociations en cours vont conduire à une baisse des loyers économiques de certains actifs.

En régions, la forte dynamique de la demande a été enrayerée par la crise sanitaire, ce qui se traduit par une hausse du taux de vacance moyen à 4,6%.

Dans le secteur des commerces, la pression à la baisse des valeurs locatives s'est faite ressentir pour les commerces de pieds d'immeubles et les centres commerciaux. Après une forte baisse au 3^e trimestre 2020, les loyers prime se sont stabilisés fin 2020.

L'essentiel au 31/12/2020

42 associés
33 965 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
15 200,00 €/part
(à compter du 1^{er} juillet 2020)

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

CAPITALISATION
516 268 000 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE 2020
561,00 €/part

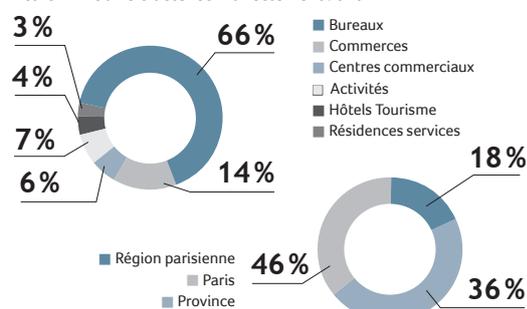
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2020
3,73%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
94,00% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 94%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 6%



SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ Paris 17^e 11 rue de Prony

Le 17 décembre 2020, IMMO EVOLUTIF a procédé à l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 2 600 m², situé au cœur du QCA parisien, 11 rue de Prony dans le 17^e arrondissement, à proximité immédiate du parc Monceau.

Composé d'un hôtel particulier historique et d'une extension moderne, il est entièrement loué à l'enseigne de prêt-à-porter « The Kooples » pour son siège social.

Cet investissement offre un flux sécurisé jusqu'en 2026 avec un locataire de qualité (Groupe Maus Frères) Il a été négocié pour un prix acte en mains de 49 M€.



Crédit: photo Eric Avenel

Société de gestion

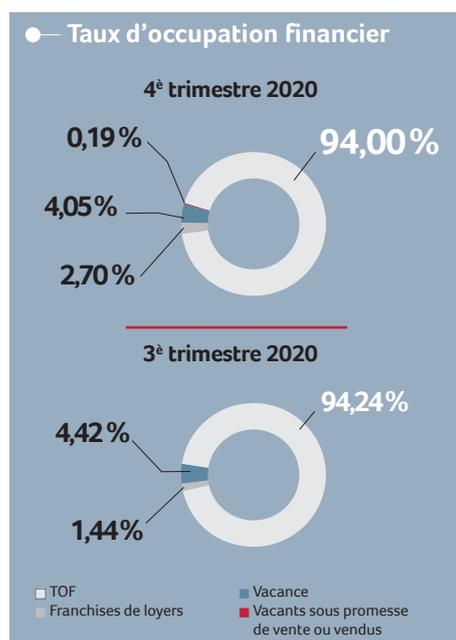


Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2020	2 ^e semestre 2020
Nombre d'associés	42	42
Nombre de parts	33 945	33 965
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	49	20
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	339 450 000	339 650 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	451 742 736	452 046 736

Les parts souscrites au cours du 2^e semestre 2020, en juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre entreront en jouissance respectivement au 1^{er} novembre 2020, 1^{er} décembre 2020, 1^{er} janvier 2021, 1^{er} février 2021, 1^{er} mars 2021 et 1^{er} avril 2021.

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Loon Plage (59) – rue du Canton de Cailloutis : commerce vacant de 2 380 m², acquis en 2007
Prix de cession : **0,43 M€** (22/12/2020)

● Investissements

- Paris 17^e – 11, rue de Prony : immeuble de bureaux de 2 596 m² – 49 M€ (17/12/2020)

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 1 718 m²

Paris (12 ^e) :	418 m²
Marseille (13) :	22 m²
Châlons-en-Champagne (51) :	72 m²
Saint-Priest (69) :	90 m²
Issy-les-Moulineaux (92) :	420 m²
Livry-Gargand (93) :	696 m²

● Taux d'occupation physique

95,01 %

Surface totale du patrimoine : 145 648 m²
Surfaces vacantes : 7 282 m²

◆ Libérations : 2 409 m²

Marseille (13) :	72 m²
Mérignac (33) :	1 159 m²
Châlons-en-Champagne (51) :	62 m²
Issy-les-Moulineaux (92) :	420 m²
Livry-Gargand (93) :	696 m²

Par ailleurs, 6 baux portant sur 865 m² sur 3 sites ont été renouvelés ou renégociés.

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2020, calculés mi-janvier 2021, s'établissent respectivement à 91,04 % et 81,85 %.

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

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

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2020 s'établit à 3,29 % contre 18,67 % au 30/06/2020.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2020	3 ^e trimestre 2020	4 ^e trimestre 2020
Acompte mis en paiement le	12/05/2020	31/07/2020	27/10/2020	28/01/2021
Acompte par part	135,00 €	135,00 €	135,00 €	156,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	135,00 €	135,00 €	135,00 €	156,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	135,00 €	135,00 €	135,00 €	156,00 €

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

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

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2020 (souscription effectuée avant le 1^{er} avril 2020) et au 1^{er} octobre 2020 (souscription effectuée avant le 1^{er} juillet 2020), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

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

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2021.

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



Indicateurs de performances

— Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2015-2020)	3,97 %
TRI 10 ans (2010-2020)	5,14 %
TRI 15 ans (2005-2020)	6,19 %

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

— Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2019	15 000,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2020	15 057,97 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,39 %

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

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

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

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

— Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2019	4,00 %
TDVM 2020	3,73 %

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



Conditions de souscription et de retrait des parts

— Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	10 000,00 €
Prime d'émission	5 200,00 €
Prix de souscription	15 200,00 €

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

— Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. Depuis le 1^{er} juillet 2020, l'associé se retirant perçoit la somme de **13 832,00 euros** par part.

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



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

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

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

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 181 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

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



Fiscalité

— Déclaration des revenus 2020 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2021 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

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

La définition des redevables, le fait générateur 1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition 1 300 000 et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

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



Vie sociale

Service Clients

Notre service clients est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9 H 00 et 12 H 00 et les mardi et jeudi entre 14 H 00 et 17 H 00 joignable par téléphone 01 78 40 33 03 ou par courriel (service-clients@eu.aew.com)**. Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

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

Conseil de surveillance - appel à candidature

Lors de la prochaine assemblée générale prévue en juin 2021, 3 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées au titre 6 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2021. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewciloger.com (Actualités Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2021).

Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.



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

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

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



AEW Ciloger et la connaissance de ses clients

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

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

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

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



Clients non résidents

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

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



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

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

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

contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8 ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

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

IMMO EVOLUTIF

Société civile de placement immobilier à capital variable
449 134 857 RCS PARIS
Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

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

Société de gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.
Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».
329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris
Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8
Service clients : 01 78 40 33 03 – service-clients@eu.aew.com - www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet : www.aewciloger.com

