



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# IMMO EVOLUTIF

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## SOCIETE DE GESTION



Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
329 255 046 RCS 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 EVOLUTIF

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : Monsieur Arnaud NICOLLON des ABBAYES

### **Membres du Conseil**

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 BANQUE POPULAIRE, représentée par Monsieur Didier SAMPIC

INSTITUTION DE PREVOYANCE AUSTERLITZ, représentée par Monsieur Éric de la CHAISE

MACSF EPARGNE RETRAITE, représentée par Monsieur Nicolas LEPERE

OPCI 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 : Cabinet BEAS

### **EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE**

CUSHMAN & WAKEFIELD

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# IMMO EVOLUTIF

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE



RAPPORT ANNUEL **2019**

## SOMMAIRE

### RAPPORT DE GESTION

- 2 Editorial
- 4 Les données essentielles au 31 décembre 2019
- 5 Le patrimoine immobilier
- 13 Les résultats et la distribution
- 14 Le marché des parts

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- 16 Les comptes
- 20 L'annexe aux comptes annuels

### LES AUTRES INFORMATIONS

- 29 L'évolution par part des résultats financiers
- 30 Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE D'AEW CILOGER

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- 34 Le rapport sur les comptes annuels
- 36 Le rapport spécial sur les conventions réglementées

### L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 8 JUIN 2020

- 37 Ordre du jour
- 37 Les résolutions

## EDITORIAL

### Mesdames, Messieurs, Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'IMMO EVOLUTIF, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2019.

- En 2019, les investissements en immobilier d'entreprise hexagonaux ont légèrement dépassé 35 Mds€, soit une hausse de 9% par rapport à 2018.

Le marché français a continué d'attirer les investisseurs en immobilier, notamment étrangers (44% des volumes), en offrant une prime de risque attractive entre rendements immobiliers et rendements obligataires.

Dans un contexte international relativement incertain (négociations du Brexit, tensions commerciales), les investisseurs ont privilégié les marchés avec une conjoncture économique et locative favorable tels que la France. Le Grand Paris est ainsi ressorti comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis, soit 75% de l'activité en France.

L'année 2019 a été marquée par les grandes transactions de plus de 200 M€ (44% des engagements contre 39% en 2018) tandis que les opérations de moins de 100 M€ ont connu une légère baisse.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs majoritaire avec plus de 69% des volumes investis, la moyenne décennale étant de 60%.

En matière de commerces, les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, tels que les commerces de pied d'immeuble très bien situés, notamment les artères où sont concentrées les enseignes du luxe. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, a réservé de belles opportunités à condition d'être sélectif.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, les taux de rendement immobiliers des bureaux sont restés à un niveau très bas : Paris (quartier central des affaires), entre 2,85% et 4% ; La Défense, entre 4,15% et 5,5% ; 1<sup>ère</sup> couronne, entre 3,9% et 8,5% ; 2<sup>ème</sup> couronne, entre 5% et 11% ; régions, entre 3,7% et 7,5%.

Il en est de même pour les taux de rendement des emplacements commerciaux : de 2,75% à 5,50% pour les emplacements pieds d'immeubles, et de 3,85% à 6,85% pour les centres commerciaux. Les retail-parks (parcs d'activités commerciales), qui ont attiré les enseignes grâce à des niveaux de charges contenus, ont pu constituer des cibles d'investissement alternatives sur la base de rendements compris entre 4,75% et 7%.

- La demande placée de bureaux en Ile-de-France (surfaces commercialisées aux utilisateurs) a totalisé 2,3 millions de m<sup>2</sup> en 2019, soit un volume en baisse de 10% par rapport au niveau exceptionnel enregistré en 2018 mais qui reste en phase avec la moyenne annuelle décennale. Le niveau d'activité s'est amélioré de trimestre en trimestre, avec un 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 actif, les transactions supérieures à 30 000 m<sup>2</sup> ayant dynamisé le marché. Une baisse de la demande placée est observable dans Paris intra-muros, due au manque d'offre, avec un taux de vacance très bas notamment dans le Quartier Central des Affaires (1,3%). En Ile-de-France, le taux de vacance du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'établit à 4,7%.

1,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont actuellement en chantier en Ile-de-France. L'offre future est essentiellement concentrée à La Défense, en Péri-Défense et en Première Couronne Nord. Les valeurs locatives prime sont demeurées stables dans les marchés de bureaux en Ile-de-France, à l'exception du nord de Paris où les valeurs locatives atteignent 600 €/m<sup>2</sup>/an. Dans le QCA parisien, les valeurs locatives prime atteignent 880 €/m<sup>2</sup>/an. Les mesures d'accompagnement en Ile-de-France ont atteint désormais près de 21% en moyenne, en accentuant leur polarisation : elles ont en effet baissé de 12% à 9,2% dans Paris Centre Ouest mais ont augmenté de 24,9% à 25,2% à La Défense.

En régions, Lyon et Lille sont ressorties comme les marchés de bureaux les plus dynamiques, tant à la commercialisation qu'à l'investissement. A Lyon, 439 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placées en 2019 et 1,1 Md€ investis en bureaux. A Lille, la demande placée atteint 264 000 m<sup>2</sup> et 318 M€ ont été investis. Dans un contexte de demande active, le taux de vacance régional s'est établi en moyenne à 5%, illustrant la baisse de l'offre immédiate.

Le loyer prime s'est affiché à 325 €/m<sup>2</sup> à Lyon. Il a oscillé entre 210 et 300 €/m<sup>2</sup> dans les autres marchés.

- La confiance des ménages a baissé en fin d'année 2019 après plus d'un an de hausse, notamment en raison du mouvement social commencé le 5 décembre. Les ventes du commerce de détail ont néanmoins augmenté de 2,6% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019. Le marché des commerces de pieds d'immeuble est demeuré très polarisé. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 est restée très importante, ce qui a maintenu les valeurs locatives prime à des niveaux élevés, notamment sur les artères du luxe. Certaines artères moins prisées ont toutefois souffert d'une moindre demande de la part d'enseignes massmarket, notamment dans la mode.

Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter en 2019 (+0,3%), après quatre ans de baisse. Du fait de la force de leur attractivité (taille critique et merchandising), les centres commerciaux supra régionaux ont bien résisté à la problématique de suroffre, contrairement aux pôles secondaires moins dominants. Ces derniers se sont révélés plus vulnérables aux fluctuations de chiffres d'affaires, effet ressenti lors des renouvellements où les valeurs locatives ont peiné à s'aligner sur les niveaux précédents.

Les créations de nouvelles surfaces de centres commerciaux ont été très limitées en 2019, les développements de nouvelles surfaces étant essentiellement des extensions de centres existants ainsi que des restructurations.

Les retail-parks bénéficient d'une forte attractivité grâce à des niveaux de charges contenus. Les valeurs locatives en retail parks sont comprises entre 160 € et 220 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France et entre 130 € et 180 €/m<sup>2</sup>/an en régions.

- Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68% par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36% par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

## La capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€

Les SCPI de bureaux avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Md€ (26%), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14%), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7%).

Pour ces dernières l'augmentation a été particulièrement sensible puisqu'en 2018 elles représentaient 173 M€ (+235%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

Avec un total de 1 Md€ échangé sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire a connu une inflexion de 8% par rapport à 2018.

Le taux de rotation annuel des parts est resté modéré, à 1,53% des parts. Aucune tension n'est notable sur la liquidité du marché secondaire, le cumul des parts en attente de cessions et de retrait se limitant à 0,21% de la capitalisation.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont également réalisé une année record avec 9,2 Mds€ d'acquisitions, dont 28% à l'étranger (la moitié en Allemagne et le quart au Bénélux), soit un peu plus que dans les régions françaises (24%). L'Ile-de-France est restée la zone privilégiée et a concentré 48% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux a représenté 63%, devant les commerces (12%), les centres de santé et résidences services (10%), la logistique et locaux d'activité (6%) et les autres actifs. Les arbitrages ont représenté 1,7 Md€, le double de l'année précédente, et ont principalement concerné des bureaux en Ile-de-France hors Paris.

- Dans un environnement de taux à leurs plus bas historiques, les points marquants concernant IMMO EVOLUTIF sont les suivants.
- Les capitaux collectés ont augmenté de 2% en 2019, représentant un montant de souscriptions net de 8,9 M€.
- Aucun arbitrage, ni investissement n'a été effectué sur l'exercice 2019. Toutefois, la société de gestion étudie les arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité et poursuit la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'IMMO EVOLUTIF.
- D'une superficie proche de 151 000 m<sup>2</sup>, le patrimoine de votre SCPI rassemble 229 locataires localisés sur 45 sites.
- A la clôture de l'exercice, IMMO EVOLUTIF est en situation

de surinvestissement de 19,1 M€ (21,7 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 484,3 M€, a progressé de près de 4% à périmètre constant.
- Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le montant distribué en 2019 s'élève à 600,00 € par part, en progression de 0,13% par rapport à l'année 2019. Les réserves (report à nouveau) s'établissent en fin d'exercice à 113,45 € par part créée et représentent 2,3 mois de distribution courante.
- Le taux de distribution 2019 d'IMMO EVOLUTIF s'établit à 4%, encore significatif dans l'environnement de taux actuel. La « prime de risque » d'IMMO EVOLUTIF, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT 10 ans), avoisine 4%, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'IMMO EVOLUTIF, s'établissent à 5,44% sur dix ans et 6,54% sur quinze ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, Foncières cotées, SCPI bureaux, Obligations, Or et Livret A).

Par ailleurs, il vous est proposé, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, d'apporter une modification aux statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne.

La Loi de finances pour 2020 amène AEW Ciloger à souhaiter opter pour un assujettissement à la TVA.

Cela induit une augmentation de la commission de souscription (pour les nouveaux associés) qui passera à 10,80% TTC contre 9,25% auparavant. Cette augmentation sera sans impact sur le prix de souscription, et compte tenu de la possibilité de récupération de TVA, sans impact sur la somme à investir de chaque nouvelle souscription de parts.

Cette option à TVA sera également sans impact sur la commission de gestion à la charge de la SCPI, qui demeure à 6% HT, soit 7,20% TTC.

### Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, le ralentissement économique engendré par cette crise sanitaire va probablement provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de certains locataires de votre SCPI, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la Société de gestion pourra être amenée à proposer des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement. Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la Société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus en 2020, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

#### Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué d'AEW Ciloger

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2019

## CHIFFRES CLÉS

Année de création 2003	Capital social 338 960 000 €	Capitalisation au prix de souscription 508 440 000 €
Terme statutaire 2102	Capitaux propres 415 378 807 €	Valeur de retrait de la part 13 650,00 €
Nombre d'associés 41	Capitaux collectés 451 007 736 €	Parts en attente de retrait 0
Nombre de parts 33 896	Prix de souscription de la part 15 000,00 €	

## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles  
**45**

Nombre de baux  
**229**

Surface  
(hors VEFA en cours de construction)  
**151 212 m<sup>2</sup>**

Taux moyen annuel d'occupation financier  
**89,64%**

Taux d'occupation financier  
4<sup>ème</sup> trimestre 2019  
**89,72%**

Taux moyen annuel d'occupation physique  
**90,75%**

Taux d'occupation physique  
au 31/12/19  
**91,30%**

## INDICE DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne

5 ans (2014-2019)	10 ans (2009-2019)	15 ans (2004-2019)
<b>3,84%</b>	<b>5,44%</b>	<b>6,54%</b>

Taux de distribution/  
valeur de marché 2019  
**4,00%**

Moyenne nationale 2019  
SCPI dominante Bureaux 4,28%

Moyenne nationale 2019  
SCPI Immobilier d'entreprise 4,40%

Variation du prix  
acquéreur moyen 2019  
**0,00%**

Moyenne nationale 2019  
SCPI dominante Bureaux 1,43%

Moyenne nationale 2019  
SCPI Immobilier d'entreprise 1,20%

## COMPTE DE RÉSULTAT

**Produits de l'activité immobilière en 2019** **29 929 405 €**  
dont loyers : 22 616 762 €  
dont produits des participations contrôlées : 1 420 435 €

**Résultat de l'exercice** **19 260 282 €**  
(calculé sur un nombre de parts corrigé) soit 583,39 € par part

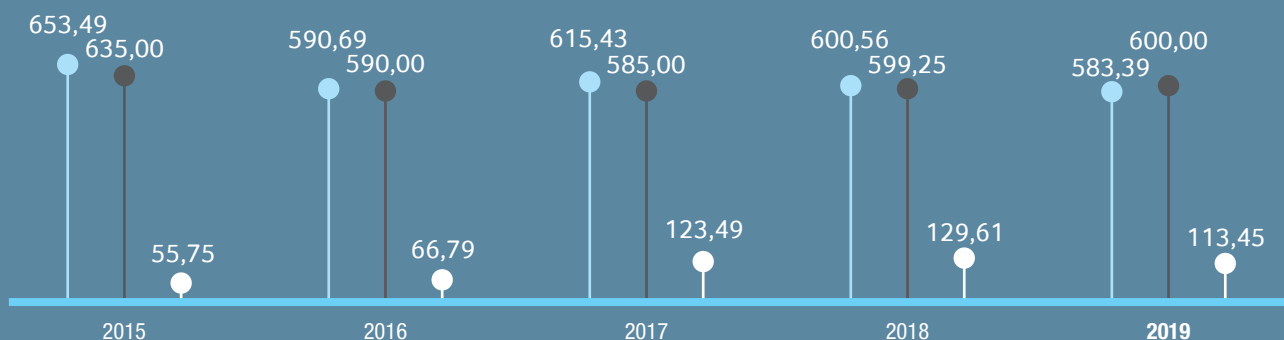
**Revenu distribué** **19 808 250 €**  
(pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2019) soit 600,00 € par part

## VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part	Variation 2019/2018
<b>Valeur comptable</b>	415 378 807	12 254,51	0,07%
<b>Valeur vénale / expertise</b>	484 349 293	14 289,28	3,08%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>479 124 860</b>	<b>14 135,14</b>	<b>3,16%</b>
<b>Valeur de reconstitution</b>	564 556 345	16 655,54	3,20%

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (EN €/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.

■ Résultat  
■ Distribution  
■ Report à nouveau

# LA PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

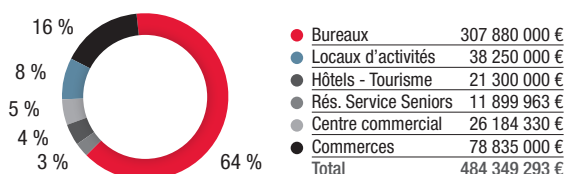
Le patrimoine d'IMMO EVOLUTIF se compose au 31 décembre 2019 de 45 immeubles pour une superficie de 151 212 m<sup>2</sup> (157 263 m<sup>2</sup> en intégrant la VEFA en cours de construction), localisés en valeur vénale à 38% à Paris, 23% en région parisienne et 40% en province.

Le patrimoine est composé à hauteur de 64% de bureaux, de 16% de murs de commerces, de 5% de centres commerciaux, de 8% de locaux d'activités, de 4% d'hôtels de tourisme, et de Résidences Services Seniors à hauteur de 3%.

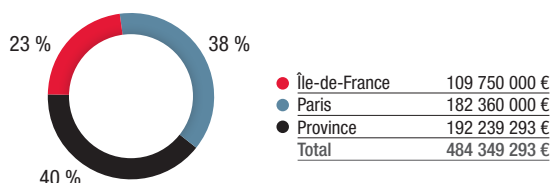
Toujours en valeur vénale, IMMO EVOLUTIF détient des immeubles en direct (93%) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 7%).

### Répartition du patrimoine

Economique en % de la valeur vénale



Géographique 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€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2015	0,95	10,01	151,14
2016	14,00	170,36	-25,16
2017	1,21	51,07	-4,98
2018	5,70	8,70	-19,24
2019	-	-	-19,09
<b>TOTAL</b>	<b>21,86</b>	<b>240,14</b>	

### ■ CESSIONS DE L'EXERCICE

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Aucun arbitrage n'a été effectué durant l'exercice. Toutefois, la société de gestion, en accord avec le Conseil de surveillance, étudie ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité.

Ainsi, à la clôture de l'exercice, deux bâtiments de locaux d'activité en province, partiellement vacants, sont sous promesse de vente pour un montant total de 7,4 M€, supérieur de 23% au prix de revient.

### ■ INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, IMMO EVOLUTIF présentait un surinvestissement de 19 244 477 €.

Aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice. En liaison avec la collecte réalisée, les arbitrages et le recours éventuel aux facultés d'emprunt autorisées par



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

A 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 EVOLUTIF 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 EVOLUTIF dans la limite de 17% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier ;
- des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées par IMMO EVOLUTIF 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 EVOLUTIF la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec lequel les investissements sont sélectionnés pour son compte.

#### ■ LIVRAISONS

IMMO EVOLUTIF a acquis en 2017, pour un montant de 14,7 M€, une résidence services seniors de 116 logements, située à proximité immédiate du centre-ville de Nancy. L'actif est livrable au deuxième trimestre 2020.

## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/1/2019
<b>FONDS COLLECTES</b>	<b>433 467 000</b>	<b>7 276 500</b>	<b>440 743 500</b>
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	- 5 008 892	- 857	- 5 009 749
+ Divers	-	3 443 850	3 443 850
- Commissions de souscription	- 11 779 702	- 2 689 238	- 14 468 940
- Achat d'immeubles	- 381 246 776	- 7 877 559	- 389 124 336
- Titres de participation contrôlées	- 47 848 872	-	- 47 848 872
+ Vente d'immeubles	6 348 070	-	6 348 070
- Frais d'acquisition	- 23 439 541	-	- 23 439 541
- Divers <sup>(1)</sup>	10 264 236	-	10 264 236
<b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>- 19 244 477</b>	<b>152 695</b>	<b>- 19 091 782</b>

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Compte tenu de la collecte et des décaissements sur la VEFA réalisés en 2019, IMMO EVOLUTIF présente à la fin de l'exercice un surinvestissement 19 091 782 €, proche de celui de début d'exercice.

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 21,7 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 EVOLUTIF.

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 900 374 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du SWAP s'élève pour l'exercice à 60 862 €.



## 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 EVOLUTIF.
- 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 EVOLUTIF 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).

COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	382 776 266
COUT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIETES CONTROLEES	37 418 175
VALEUR COMPTABLE NETTE	420 194 441
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	484 349 293

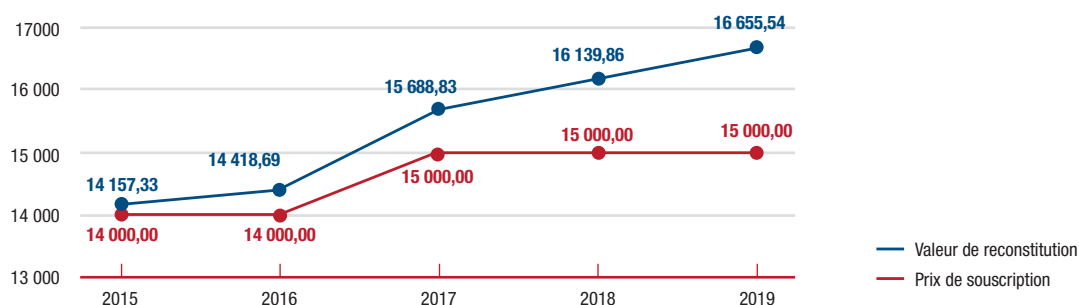
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	382 776 266		
- Provisions pour gros entretien	- 71 100		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	37 418 175		
- Autres éléments d'actifs	- 4 744 535	- 5 224 433	- 5 224 433
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		484 349 293	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			518 970 707
- Commission de souscription théorique			50 810 071
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>415 378 807</b>	<b>479 124 860</b>	<b>564 556 345</b>
NOMBRE DE PARTS	<b>33 986</b>	33 896	33 896
<b>TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART</b>	<b>12 254,51</b>	<b>14 135,14</b>	<b>16 655,54</b>

La valeur de réalisation par part à 14 135,14 € est inférieure de 5,8% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2019 (15 000,00 €).

La valeur de reconstitution par part à 16 655,54 € est supérieure de 11,04% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2019 (15 000,00 €).

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.

## ■ ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION / PAR PART SUR 5 ANS AU 31 DÉCEMBRE 2019



## ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Prix de revient au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Ecart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Variation hors droits 2019/2018 en %
Bureaux	250 637 664	307 880 000	22,84	330 406 000	285 685 000	7,77
Commerces	72 017 615	78 835 000	9,47	84 573 000	80 440 000	-2,00
Complexes hoteliers	14 379 398	21 300 000	48,13	22 770 000	21 000 000	1,43
Locaux d'activités	33 204 395	38 250 000	15,20	41 010 000	36 300 000	5,37
Immobilisations en cours	12 537 195	11 899 962	-5,08	12 718 160	6 766 541	75,86
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>382 776 267</b>	<b>458 164 962</b>	<b>19,70</b>	<b>491 477 160</b>	<b>430 191 541</b>	<b>6,50</b>
Commerces	37 418 175	26 184 330	-30,02	27 493 547	31 432 875	-16,70
<b>Total Immobilisations financières contrôlées</b>	<b>37 418 175</b>	<b>26 184 330</b>	<b>-30,02</b>	<b>27 493 547</b>	<b>31 432 875</b>	<b>-16,70</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>420 194 442</b>	<b>484 349 293</b>	<b>15,27</b>	<b>518 970 707</b>	<b>461 624 416</b>	<b>4,92</b>

	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2018 périmètre constant	Variation hors droits 2019/2018 périmètre constant
Bureaux	307 880 000	285 685 000	7,77
Commerces	78 835 000	80 440 000	-2,00
Complexes hoteliers	21 300 000	21 000 000	1,43
Locaux d'activités	38 250 000	36 300 000	5,37
Immobilisations en cours	14 100 000	14 100 000	-
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>460 365 000</b>	<b>437 525 000</b>	<b>5,22</b>
Commerces	26 184 330	31 432 875	-16,70
<b>Total Immobilisations financières contrôlées</b>	<b>26 184 330</b>	<b>31 432 875</b>	<b>-16,70</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>486 549 330</b>	<b>468 957 875</b>	<b>3,75</b>

Conformément à ses statuts, IMMO EVOLUTIF 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 2019, IMMO EVOLUTIF détient des immeubles en direct (93% de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 7%). 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 EVOLUTIF 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 EVOLUTIF.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW Ciloger.

Ainsi, IMMO EVOLUTIF 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 Chalons	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>	2 559	2 888	<b>5 447</b>
Coûts d'acquisition	31 970 235	5 447 940	<b>37 418 175</b>
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	85 290 000	58 900 000	<b>144 190 000</b>
Actif net réévalué	21 309 052	4 875 278	<b>26 184 330</b>

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation en valeur absolue de 5%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 2%.

IMMO EVOLUTIF fait preuve en 2019 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'incidence de la VEFA) de 5,22%.

La progression est de 8% pour les actifs de bureaux, de 1% pour les complexes hôteliers, de 5% pour les locaux d'activités, alors que les commerces se contractent de 2%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 16,7% à périmètre constant.

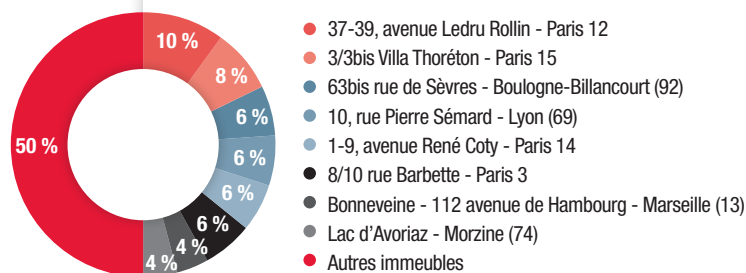
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 484,3 M€, en progression à périmètre constant de 3,8%.

Au 31 décembre 2019, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 15% et 24% à leur prix de revient

## ■ DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 8 actifs sur 45 représentent 50% de la valeur vénale du patrimoine.
- 6 actifs représentent chacun plus de 5% de la valeur globale du patrimoine.
- 1 actif représente 10% de la valeur globale du patrimoine.



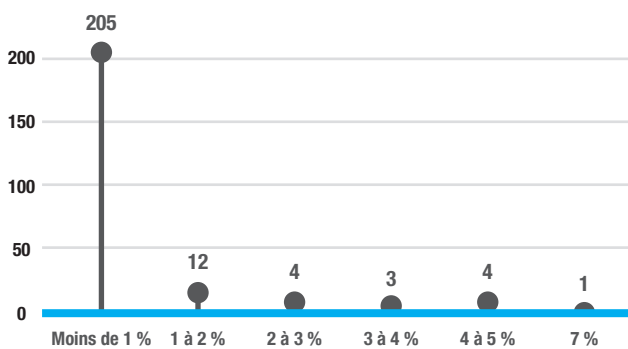
## LA GESTION IMMOBILIÈRE

Les produits immobiliers (principalement les loyers et charges facturés, et les produits des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 29 929 405 € contre 29 443 990 € l'exercice précédent, soit + 485 K€ (+1,6%).

### ■ DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

#### Répartition des risques locatifs

En pourcentage du montant des loyers HT facturés

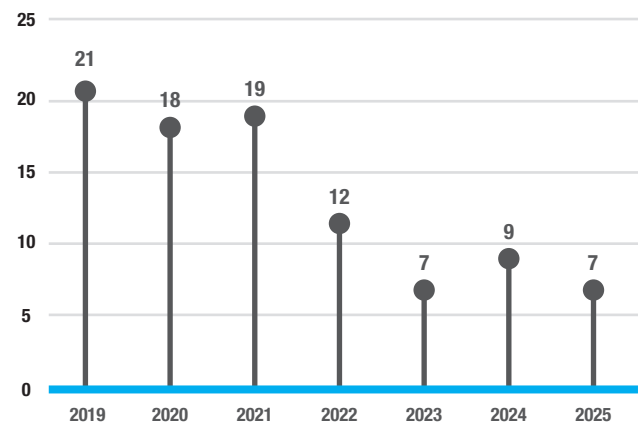


Au 31 décembre 2019, la SCPI compte 229 locataires (227 en 2018).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 217 locataires (215 en 2018) 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.

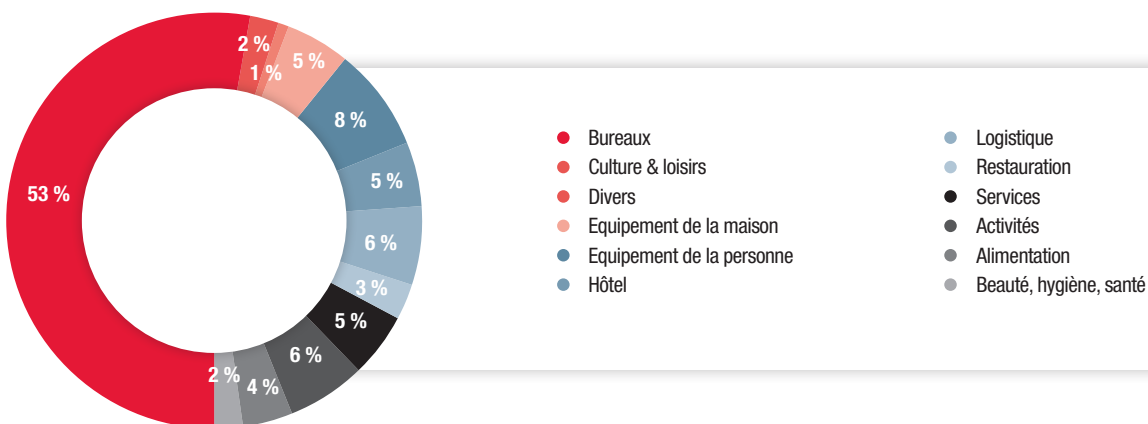
### % des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2019 :

- 21% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était en 2019 ou en tacite reconduction ;
- Près de la moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2020 et 2022 ;
- Un peu moins d'un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2023 et au-delà.

### ■ RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



### ■ 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.

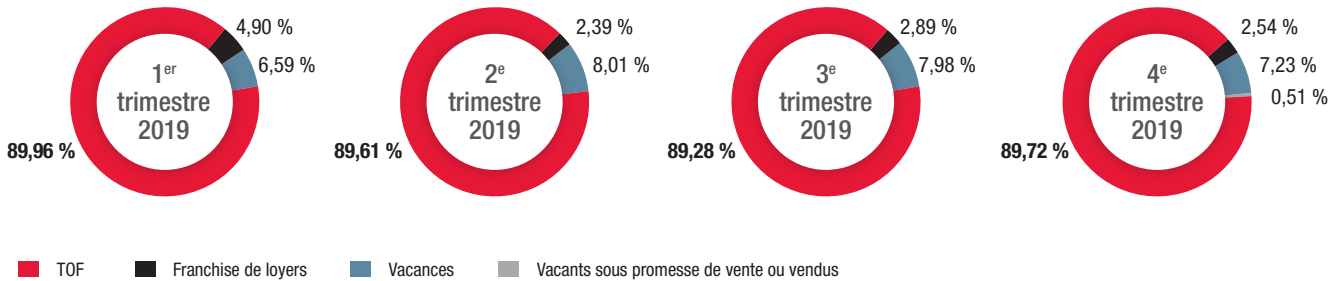
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Calculé au 31 décembre 2019, il s'établit à 91,30%, en progression par rapport au 31 décembre 2018 (90,85%). Il est en moyenne de 90,75% sur l'exercice (90,34% en 2018).

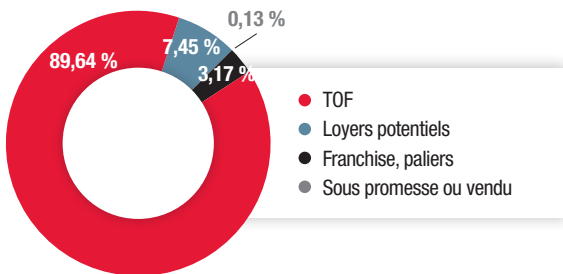
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de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

Il s'établit en légère diminution, à 89,72% au quatrième trimestre 2019, contre 90,04% au quatrième trimestre 2018.

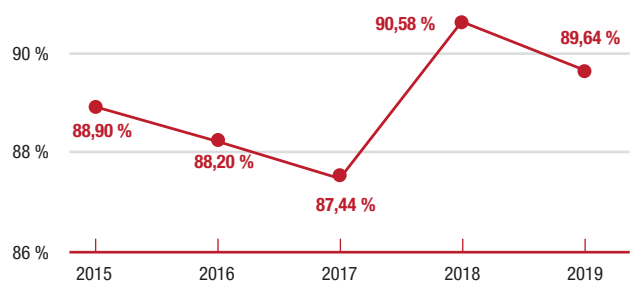
En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier se contracte également, à 89,64% contre 90,58% l'année précédente.



### Décomposition du TOF 2019



### évolution des taux d'occupation financier moyens sur 5 ans



### ■ LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

L'activité locative de l'année 2018 fait ressortir un solde positif de 711 m<sup>2</sup> entre les libérations (9 358 m<sup>2</sup>), et les relocations (10 069 m<sup>2</sup>).

Ce sont environ 10 600 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 10 069 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux) et 568 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux.

Les départs, qui ont concernés 19 baux pour une surface de 9 358 m<sup>2</sup> et un montant de loyers total de 2,78 M€, sont concentrés pour 62% sur 3 sites (Paris 14<sup>ème</sup>, Boulogne-Billancourt et Mérignac).

Parallèlement, les prises à bail, ont concerné 25 locataires, pour une surface de 10 069 m<sup>2</sup> et un montant de loyers total de 3,03 M€. Elles sont concentrées pour près de 60% sur les 3 sites précités.

Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 568 m<sup>2</sup> sur 5 sites et ont sécurisé un montant de loyers total de 127 K€. Ce montant, reflet de négociations souvent tendues, est toutefois en légère contraction de 1,5% par rapport aux loyers sortants.

Compte tenu du solde locatif positif, les surfaces vacantes au 31 décembre 2019 s'établissent à 13 153 m<sup>2</sup>, en diminution par rapport à l'année précédente (13 804 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 2 M€.

Les surfaces de plus de 2 000 m<sup>2</sup> vacantes au 31 décembre 2019 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, sous promesse de vente à la clôture de l'exercice).

## ■ TRAVAUX

Au cours de l'année 2019, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 554 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.

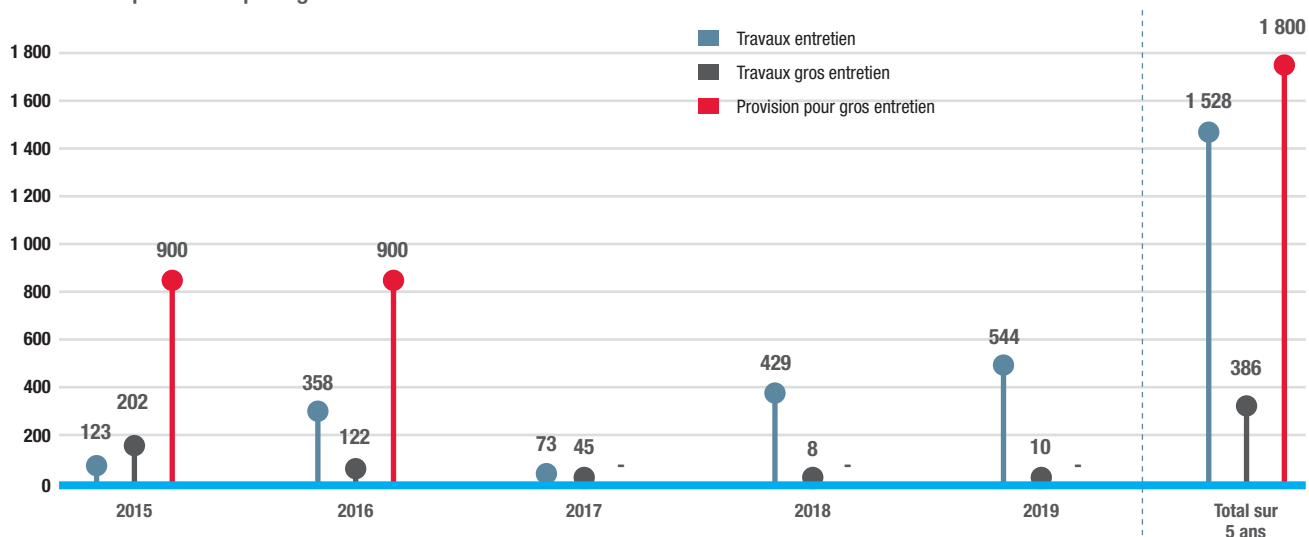
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés

à 543 766 € en 2019 (429 331 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 306 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 2019 un montant total de 71 100 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2019, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 10 490 € (8 115 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 77 K€.

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



Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Les principaux travaux réalisés ou engagés durant l'exercice sont les suivants :

- Paris - 37/39 avenue Ledru Rollin (bureau) : remplacement étanchéité et enlèvement amiante, pour un montant de 1,1 M€ ;
- Paris - 1/9 avenue René Coty (bureau) : remplacement total de la climatisation (dans le cadre du renouvellement du bail du locataire), pour un montant de 865 K€ ;
- Boulogne-Billancourt - 63 rue de Sèvres (bureau) : remplacement de l'étanchéité toiture terrasse, pour un montant de 137 K€ ;
- Avoriaz (Hôtel) : remplacement de l'étanchéité de 4 toitures, pour un montant de 107 K€ ;
- Lyon - 20 rue de la Villette (bureau) : raccordement Chaud/Froid, pour un montant de 111 K€ ;
- Paris - 99/101 rue Leblanc (bureau) : rénovation des ascenseurs, pour un montant de 98 K€ ;

- Saint Priest – Parc Technologique de Lyon (bureau) : remplacement de la pompe à chaleur, pour un montant de 60 K€ ;
- Paris - 74 rue d'Alésia (commerce) : réfection de la toiture, pour un montant de 32 K€.

## ■ LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 69 137 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 173 048 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2019 est un produit de 103 910 €.

Au 31 décembre 2019, le cumul des provisions est de 424 432 €. Un locataire représente près d'un tiers des provisions constitués.

L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2019 est de -0,28% des loyers facturés (2,03% au 31 décembre 2018).

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat d'IMMO EVOLUTIF a diminué de 3% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 19 260 282 €.**

**Pour un associé présent au 1er janvier 2019, la distribution par part s'établit à 600 €, en légère progression (0,13%) par rapport à 2018. Le taux de distribution se fixe à 4,00%, toujours notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est à 113,45 € par part, et il représente en fin d'exercice 2,3 mois de distribution.**

Le résultat de l'année s'élève à 19 260 282 € en baisse de 3% par rapport à l'exercice précédent (- 655 K€ en valeur absolue).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 150 €. Au total, le revenu distribué pour une part en jouissance au 1er janvier 2019 s'établit à 600,00 €, en légère progression de 0,13% par rapport à l'exercice précédent (599,25 € par part).

Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 583,39 €. Le report à nouveau a donc été sollicité pour un montant global de 547 968 € (2,8% du revenu courant distribué).

De plus, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 7 juin 2019, un prélèvement de 129,61 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice (soit au total 76 988 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2018.

Ainsi, au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 3 845 450 €, soit 113,45 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 2,3 mois de distribution courante (2,8 mois à la fin de l'année 2018) qui permet à IMMO EVOLUTIF, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix de souscription d'une part, fixé à 15 000 € en mai 2017, n'a pas été modifié durant l'exercice. Le prix acquéreur moyen de l'exercice 2019 est donc inchangé à 15 000 €.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 1,43%.

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 excep-

tionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Le taux 2019 de distribution sur la valeur de marché (TDVM) s'établit à 4,00% (4,00% en 2018).

A l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,28% pour 2019.

Le taux de distribution d'IMMO EVOLUTIF 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 EVOLUTIF, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT 10 ans), avoisine 4%, le taux de l'OAT 10 ans étant actuellement proche de zéro.

Cette performance est d'autant plus notable qu'IMMO EVOLUTIF, en raison de la variabilité de son capital, investit 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 2019 sur la base de la valeur de retrait, la performance d'IMMO EVOLUTIF est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 3,84%, 5,44% et 6,54% pour des périodes de respectivement 5 ans, 10 ans et 15 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est supérieur à ceux des : l'Or (5,1%), les Obligations (3%), ou le Livret A (1,2%). Seules les Foncières cotées (9,10%) et les Actions françaises (8,5%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs. (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 <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution sur valeur de marché en % <sup>(3)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
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
2018	15 000,00	599,25	15 000,00	4,00%	129,61
<b>2019</b>	<b>15 000,00</b>	<b>600,00</b>	<b>15 000,00</b>	<b>4,00%</b>	<b>113,45</b>

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

(2) 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.

(3) 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 augmenté de 2% en 2019, représentant un montant de souscriptions net de 8,9 M€. 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 2019, 1 935 parts ont été souscrites par 3 associés, soit une collecte brute de 29 025 000 € (+58% par rapport à l'exercice précédent).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 8 910 000 €, pour 594 parts nouvelles.

A l'échelon national, IMMO EVOLUTIF représente 0,1% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2019, le capital social de la SCPI est de 338 960 000 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €. Il est réparti entre 41 associés, composés à hauteur de 99,96% de personnes morales et de 0,04% de personnes physiques.

Le plus gros porteur de parts détient 48,19% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 12,4 M€ (826 parts) au prix de souscription en vigueur.

Au 31 décembre 2019, les capitaux collectés s'élèvent à 451 007 736 €, en augmentation de 2% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 18%.

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 2019.

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 EVOLUTIF, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

## ■ LE DETAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
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
Au 31/12/2018	Société ouverte	33 302	333 020 000	442 097 736
<b>Au 31/12/2019</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>33 896</b>	<b>338 960 000</b>	<b>451 007 736</b>

\* passage en capital variable 03/03/2015

## ■ L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création  
**5 juin 2003**

Capital initial  
**800 000 €**

Nominal de la part  
**10 000 €**

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>
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
Au 31/12/2018	333 020 000	240 000	33 302	42	1 655 100	15 000,00
<b>Au 31/12/2019</b>	<b>338 960 000</b>	<b>8 910 000</b>	<b>33 896</b>	<b>41</b>	<b>2 612 250</b>	<b>15 000,00</b>

(1) Diminué des retraits réalisés.

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

**Durant l'exercice 2019, 1 341 parts détenues par 2 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 20 115 000 € en valeur de souscription.**

Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de retrait.

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

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1er janvier 2019, de 4,03%.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 3,96%, à comparer à 1,65% pour les SCPI à capital variable à dominante bureaux.

## ■ L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

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 en € HT
2015	0	-	0	0
2016	0	-	0	0
2017	0	-	0	0
2018	1 211	3,64%	141	0
<b>2019</b>	<b>1 341</b>	<b>4,03%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

## LES COMPTES

### ■ ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2018
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	366 536 593	446 265 000	360 258 780	423 425 000
Immobilisations en cours	16 239 673	11 899 962	14 639 927	6 766 541
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-71 100		-137 200	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	37 418 175	26 184 330	37 418 175	31 432 875
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>420 123 341</b>	<b>484 349 293</b>	<b>412 179 682</b>	<b>461 624 416</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
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
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	8 621 679	8 621 679	8 986 939	8 986 939
Autres créances	8 719 232	8 719 232	12 770 361	12 770 361
Provisions pour dépréciation des créances	-424 432	-424 432	-528 343	-528 343

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2018
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)</b>				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	38 899 531	38 899 531	38 162 138	38 162 138
<b>TOTAL III</b>	<b>55 818 404</b>	<b>55 818 404</b>	<b>59 393 489</b>	<b>59 393 489</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges	- 533 030	- 533 030	- 332 701	- 332 701
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-33 955 535	-34 435 433	-33 401 582	-34 370 792
Dettes d'exploitation	-12 767 891	-12 767 891	-12 962 435	-12 962 435
Dettes diverses	-23 599 521	-23 599 521	-27 373 755	-27 373 755
<b>TOTAL IV</b>	<b>-70 855 978</b>	<b>-71 335 876</b>	<b>-74 070 474</b>	<b>-75 039 683</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	23 368	23 368	14 343	14 343
Produits constatés d'avance	-161 026	-161 026	-128 205	-128 205
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V</b>	<b>-137 658</b>	<b>-137 658</b>	<b>-113 862</b>	<b>-113 862</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>415 378 807</b>		<b>407 819 532</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		<b>479 124 860</b>		<b>456 295 057</b>

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

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

## ■ LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>	Situation de clôture 2018	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture 2019
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	333 020 000		5 940 000	338 960 000
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	109 077 736		2 970 000	112 047 736
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-33 585 742		-878 888	-34 464 630
<b>Ecart 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>				
	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
	-5 008 892		-857	-5 009 749
<b>Réserves</b>				
	0		0	0
<b>Report à nouveau</b>	4 262 020,30	54 409,65	76 988,34	4 393 418,29
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Acomptes sur résultat en instance d'affectation</b>				
			0,00	0,00
Résultat de l'exercice	19 915 561,15	-19 915 561,15	19 260 281,98	19 260 281,98
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-19 861 151,50	19 861 151,50	-19 808 250,00	-19 808 250,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>407 819 532</b>	<b>0</b>	<b>7 559 275</b>	<b>415 378 807</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2020

## ■ LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	22 616 762	22 541 704
Charges facturées	5 506 196	4 419 249
Produit des participations contrôlées	1 420 335	1 487 976
Produits annexes	146 964	251 873
Reprises de provisions pour gros entretiens	66 100	739 152
Reprises de provisions pour créances douteuses	173 048	4 036
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>29 929 405</b>	<b>29 443 990</b>

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-5 506 196	-4 419 249
Travaux de gros entretiens	-10 490	-8 115
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-543 766	-429 331
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-1 671 423	-1 426 493
Dépréciation des créances douteuses	-69 137	-460 741
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-7 801 012</b>	<b>-6 743 929</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>22 128 393</b>	<b>22 700 061</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	0	25 000
Transferts de charges d'exploitation	2 613 107	2 268 374
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>2 613 107</b>	<b>2 293 374</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-4 087 416	-3 441 133
Charges d'exploitation de la société	-709 762	-1 082 753
Diverses charges d'exploitation	-12 002	-12 001
Dotations aux provisions d'exploitation	-200 329	-145 201
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-5 009 509</b>	<b>-4 681 088</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-2 396 402</b>	<b>-2 387 714</b>
<b>Dividendes des participations non contrôlées</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	208 597	208 597
Autres produits financiers	280 930	360 974
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>489 527</b>	<b>569 571</b>
<b>Charges financières</b>		
<b>Charges d'intérêts des emprunts</b>	<b>-961 235</b>	<b>-966 357</b>
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>-961 235</b>	<b>-966 357</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>-471 709</b>	<b>-396 786</b>
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>19 260 282</b>	<b>19 915 561</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 REGLES GENERALES 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 bilancielles, 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

En 2017 un nouvel actif a été acquis en VEFA pour un investissement en-cours de construction de 12.537.195 € au 31/12/2019. Aucun investissement ni arbitrage n'ont été effectués en 2019.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de 27 Février 2015, la SCPI IMMO Evolutif a adopté la variabilité de son Capital. A ce titre, en 2019 la collecte nette correspondante s'élève à 8.910.000 € prime d'émission incluse. Les fonds correspondants ont été entièrement appelés et versés. Cette augmentation du capital a généré une commission de souscription acquise à la société de gestion de 9% TTC, au taux de TVA en vigueur, pour un montant hors taxes de 2 612 250€, constatée dans les comptes de l'exercice 2019.

### ■ 2 – INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES 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 af-

fectant 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 dépendant 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. A 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 EVOLUTIF.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

### ■ 3 – INFORMATIONS DIVERSES

#### Etat du patrimoine au 31 décembre 2019

##### 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'Etat
- 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 syndicats 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 disponibilité** 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 29.800K€ 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 2019.

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 syndicats 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 129.61 € par part souscrite en 2019 afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2018 (résolution 3 de l'AG du 7 juin 2019).

La commission de souscription acquise à la société de gestion au titre des souscriptions au 31/12/19 s'élève à 2 728 350 € TTC.

## COMPTE DE RESULTAT

### 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).

Les grosses réparations effectuées figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'elles ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.

#### 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.

#### ■ 4 - EVENEMENTS POST CLÔTURE

Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

#### ■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DECEMBRE 2019

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	354 743 660	6 527 813	250 000	361 021 474
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 515 120	0	0	5 515 120
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	14 639 927	7 903 906	6 304 160	16 239 673
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>374 898 707</b>	<b>14 431 719</b>	<b>6 554 160</b>	<b>382 776 266</b>

#### ■ ACTIFS IMMOBILISES AU 31 DECEMBRE 2019

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>Immobilisations financières</b>	2 394			2 394
<b>Dépôts et cautionnements versés</b>	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 AU 31 DECEMBRE 2019

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2019	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2019
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	14 639 927	7 903 906	6 304 160	16 239 673
<b>Total</b>	<b>14 639 927</b>	<b>7 903 906</b>	<b>6 304 160</b>	<b>16 239 673</b>

## ■ IMMOBILISATIONS FINANCIERES CONTROLEES AU 31 DECEMBRE 2019

En euros	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>Immeubles</b>	22 392 661	26 270 100	22 392 661	30 186 200
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs <sup>(1)</sup>	15 025 514	- 85 770	15 025 514	1 246 675
(actifs et passifs d'exploitation)				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>37 418 175</b>	<b>26 184 330</b>	<b>37 418 175</b>	<b>31 432 875</b>

(1) Les autres actifs et passifs peuvent comporter des dettes financières dont des comptes courants associés

	SCI Marveine	SCI Elysées Chalons	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>	2 559	2 888	<b>5 447</b>
Coûts d'acquisition	31 970 235	5 447 940	<b>37 418 175</b>
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	85 290 000	58 900 000	<b>144 190 000</b>
Actif net réévalué	21 309 052	4 875 278	<b>26 184 330</b>

## ■ LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT AU 31 DECEMBRE 2019

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.

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	Surface en m <sup>2</sup>
Paris	75003	8/10, rue Barbette	P	1 966
Paris	75007	176, rue de Grenelle	P	700
Paris	75012	37-39, avenue Ledru Rollin	P	4 669
Paris	75014	1-9, avenue René Coty	P	2 483
Paris	75015	99/101, rue Leblanc	P	1 581
Paris	75015	3/3bis Villa Thoréton	P	4 952
Massy	91300	15, avenue du Maréchal Juin	IDF	5 979
Boulogne Billancourt	92100	63 bis rue de Sèvres	IDF	6 739
Courbevoie	92400	115, avenue de l'Arche	IDF	2 923
Rueil Malmaison	92500	85, avenue Albert 1er	IDF	1 084
Toulouse	31000	Rue Michel Labrousse	PR	2 678
Pessac	33600	26 bis, avenue Léonard de Vinci	PR	1 183
Mérignac	33700	16, rue de Pythagore	PR	10 838
Lille	59000	Axe Europe - Bâtiment Euronord	PR	3 712
Lyon	69003	20, rue de la Villette-le-Bonnel (QP 20%)	PR	2 464
Lyon	69007	10, rue Pierre Sépard - Oxaya	PR	7 186
Saint Priest	69800	Rue Joliot Curie	PR	1 763
Saint Priest	69800	Place Berthe Morisot - Bâtiment B2	PR	1 781
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>64 679</b>
Paris	75014	72, rue d'Alésia - 75014 Paris	P	121
Paris	75014	74, rue d'Alésia - 75014 Paris	P	183
Paris	75014	105, rue d'Alésia - 75014 Paris	P	44
Paris	75014	76-80, avenue du Général Leclerc	P	1 282
Versailles	78000	13, rue Colbert	IDF	353
Coignières	78310	5, boulevard des Arpents	IDF	5 633
Issy les Moulineaux	92130	36 bis, rue Ernest Renan	IDF	478
Bondy	93140	100/104, avenue Galliéni	IDF	1 994
Livry-Gargand	93190	Bld de l'Europe -	IDF	4 298
Normanville	27930	Centre Commercial Leclerc - Cap Caer	PR	1 222
Bordeaux	33000	118-120, rue Sainte Catherine	PR	376
Biganos	33800	Porte du Delta	PR	9 787
Hellemmes	59260	Boulevard de Lezennes	PR	3 500
Loon Plage	59279	Rue du Canton de Caillouti	PR	2 380
Avesnes sur Helpe	59440	Route de Cartignies	PR	1 007
Villeneuve d'Ascq	59650	Zac de Valmy	PR	1 151
Orange	84100	53, rue d'Italie - Zac du Coudoulet	PR	2 235
<b>TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b>				<b>36 043</b>
Morzine	74110	Lac d'Avoriaz (quote-part 50%)	PR	6 543
<b>TOTAL HOTELS</b>				<b>6 543</b>
Bondoufle	91070	6, rue Désir Prévost	IDF	18 997
Wissous	91320	Parc d'activité du Haut de Wissous	IDF	5 688
Rognac	13340	323, avenue Denis Papin	PR	3 035
Valence	26000	8, rue Robert Schumann	PR	2 150
Genas	69470	4/4bis, rue G.Besse - Batiment A et B	PR	8 631
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE</b>				<b>38 501</b>
Nancy	54000	Ilôt 7DS ZAC Stanislas Meurthe	PR	6 051
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				<b>6 051</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>151 816</b>

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
2004	7 750 000	1 954 526	9 704 526	9 704 526
2015	10 000 000		10 000 000	10 000 000
2010	28 375 000	1 169 268	29 544 268	28 815 745
2016	25 350 000	1 004 129	26 354 129	25 350 000
2010	8 350 000	213 713	8 563 713	8 458 904
2017	33 900 000		33 900 000	33 900 000
2018	8 181 274		8 181 274	8 181 274
2016	26 500 000	1 392 387	27 892 387	27 283 497
2006	16 931 539	49 847	16 981 386	16 732 353
2006	4 400 000	210 424	4 610 424	4 610 424
2003	3 308 690		3 308 690	3 308 690
2003	1 515 000		1 515 000	1 515 000
2016	19 352 129	2 204	19 354 333	19 602 129
2004	7 941 931	225 117	8 167 048	8 167 048
2006	8 480 134	120 798	8 600 932	8 600 932
2016	26 979 860		26 979 860	26 979 860
2003	2 900 000	33 750	2 933 750	2 900 000
2007	3 970 714	75 230	4 045 944	3 985 944
	<b>244 186 271</b>	<b>6 451 394</b>	<b>250 637 665</b>	<b>248 096 326</b>
2010	1 420 000		1 420 000	1 420 000
2010	2 369 906	18 050	2 387 956	2 369 906
2010	797 000		797 000	797 000
2015	12 500 000		12 500 000	12 500 000
2005	2 550 000		2 550 000	2 550 000
2009	8 488 000		8 488 000	8 488 000
2010	1 770 000		1 770 000	1 770 000
2004	3 100 000		3 100 000	3 100 000
2006	7 931 081	55 078	7 986 159	7 986 159
2010	894 000		894 000	894 000
2012	2 557 000		2 557 000	2 557 000
2013	14 854 500		14 854 500	14 854 500
2006	4 150 000		4 150 000	4 150 000
2010	1 877 000		1 877 000	1 877 000
2010	1 427 000		1 427 000	1 427 000
2010	2 394 000		2 394 000	2 394 000
2010	2 865 000		2 865 000	2 865 000
	<b>71 944 487</b>	<b>73 128</b>	<b>72 017 615</b>	<b>71 999 565</b>
2006	11 763 750	2 615 648	14 379 398	14 248 024
	<b>11 763 750</b>	<b>2 615 648</b>	<b>14 379 398</b>	<b>14 248 024</b>
2016	13 930 000	7 903	13 937 903	13 930 000
2004	6 500 000		6 500 000	6 500 000
2016	4 294 000		4 294 000	4 294 000
2016	2 432 817		2 432 817	2 432 817
2005	5 900 000	139 675	6 039 675	6 029 355
	<b>33 056 817</b>	<b>147 578</b>	<b>33 204 395</b>	<b>33 186 172</b>
2017	12 537 195		12 537 195	7 368 621
	<b>12 537 195</b>	-	<b>12 537 195</b>	<b>7 368 621</b>
	<b>373 488 520</b>	<b>9 287 748</b>	<b>382 776 267</b>	<b>374 898 708</b>

## ■ CREANCES ET DETTES AU 31 DECEMBRE 2019

CREANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	2 283 129	1 931 796	Emprunt	29 800 000	29 800 000
Charges locatives	6 219 256	6 935 848	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	119 294	119 294	Dépôts reçus	4 155 535	3 601 582
<b>Locataires et comptes rattaches</b>	<b>8 621 679</b>	<b>8 986 939</b>	<b>Dettes financieres</b>	<b>33 955 535</b>	<b>33 401 582</b>
Créances fiscales	2 351 508	5 444 315	Locataires créditeurs	647 395	439 919
Fournisseurs débiteurs	3 760 762	4 517 616	Provisions charges locatives	6 980 008	8 144 699
Syndics	832 483	1 108 910	Gérants	51 941	554 945
Autres débiteurs	1 774 479	1 699 521	Fournisseurs	4 455 460	3 220 464
<b>Autres creances</b>	<b>8 719 232</b>	<b>12 770 361</b>	Dettes fiscales	633 088	602 409
Provisions pour locataires douteux	-424 432	-528 343	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>12 767 891</b>	<b>12 962 435</b>
			Autres dettes d'exploitation	6 762 539	6 899 164
			Associés	16 836 982	20 474 591
<b>Provisions pour depreciation des creances</b>	<b>-424 432</b>	<b>-528 343</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>23 599 521</b>	<b>27 373 755</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 916 479</b>	<b>21 228 957</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>70 322 947</b>	<b>73 737 773</b>

## ■ ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2019 (EN EUROS)

PROVISIONS	Au 31.12.2018	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2019
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Gros Entretiens	137 200		0	0	66 100	71 100
Risques et charges	332 701	0	200 329	0	0	533 030
Créances douteuses	528 343	0	69 137	173 048	0	424 432
<b>TOTAL</b>	<b>998 244</b>	<b>0</b>	<b>269 466</b>	<b>173 048</b>	<b>66 100</b>	<b>1 028 563</b>

## ■ PROVISION POUR GROS ENTRETIENS AU 31 DECEMBRE 2019

MONTANT PROVISION 01 01 2019	Dotation		Reprise			MONTANT PROVISION 31 12 2019
	Passage en capitaux propres lors de la cession	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2019	Vente d'immeuble	Reprise	
137 200	0	0	0	0	66 100	71 100

	montant provision 01 01 2019	montant provision 31 12 2019
Dépenses prévisionnelles sur N+1		
Dépenses prévisionnelles sur N+2	25 000	25 600
Dépenses prévisionnelles sur N+3	64 000	0
Dépenses prévisionnelles sur N+4	19 200	28 000
Dépenses prévisionnelles sur N+5	0	0
Dépenses prévisionnelles sur N+6	29 000	0
<b>TOTAL</b>	<b>137 200</b>	<b>71 100</b>

## ■ VENTILATION DES CHARGES – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

	2019	2018
<b>Ventilation charges immobilières non récupérables en euros</b>		
Impôts & taxes non récupérables	667 548	486 833
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	543 766	429 331
Charges non récupérables	964 032	939 660
Pertes sur créances irrécouvrables	39 843	-
Dotations pour créances douteuses	69 137	460 741
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>2 284 326</b>	<b>2 316 565</b>
<b>Ventilation charges immobilières récupérables en euros</b>		
Impôts & taxes diverses	2 236 811	2 404 863
Charges immobilières refacturables	2 576 321	1 881 643
Autres charges refacturables	693 065	132 743
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>5 506 196</b>	<b>4 419 249</b>
<b>Ventilation des charges d'exploitation</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	31 757	27 692
Honoraires Notaires	0	-45 885
Honoraires Dépositaire	13 080	12 000
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	50	794
Frais d'acquisition des immeubles	0	12 400
Frais de cession des immeubles	857	4 886
Autres frais	342 308	235 713
Contribution Economique Territoriales	321 710	341 842
Droits d'enregistrements	0	493 310
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>709 762</b>	<b>1 082 753</b>
<b>Ventilation des diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	2	1
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 002</b>	<b>12 001</b>
<b>Ventilation des commissions</b>		
Commissions Gestion Immobilière	1 475 166	1 507 158
Commissions Gestion Administrative	0	135 312
Commissions sur arbitrages	0	143 563
Commissions de souscription	2 612 250	1 655 100
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>4 087 416</b>	<b>3 441 133</b>



## ■ DECOMPOSITION DES EMPRUNTS – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

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>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	29 800 000	-	-	29 800 000
<b>Total</b>	<b>29 800 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29 800 000</b>

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts immobiliers	29 800 000	29 800 000
Autres emprunts	-	-
<b>Total</b>	<b>29 800 000</b>	<b>29 800 000</b>

## ■ FINANCEMENT 2019 (EN EUROS)

Au 31/12/2019, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	37 300 000 €
Montant tiré au 31/12/2019	29 800 000 €
Intérêts sur tirage	349 281,66 €
Commissions de non-utilisation	34 218,75 €
Etalement du CAP	26 642,84 €
Intérêts Swap	551 092,21 €
Facilité de caisse	- €
Montant moyen tiré	29 800 000 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	3,02%
Taux moyen annualisé global	2,58%
Ratio d'endettement (LTV)	7,54%

## ■ ENGAGEMENTS HORS-BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesse de vente	7 400 000	0
Sommes à verser sur VEFA	2 640 045	7 333 459
<b>Engagements reçus</b>		
Ligne de crédit non tirée	7 500 000	7 500 000
Facilités de caisse	0	0
SWAP	479 898	969 209
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	3 998 025	2 312 949

# AUTRES INFORMATIONS

## ■ EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	946,95	76,44%	705,83	59,46%	649,83	66,99%	687,36	84,05%	689,52	83,43%
Produits financiers avant P.L.	1,45	0,12%	56,31	4,74%	81,01	8,35%	62,05	7,59%	57,85	7,00%
Produits divers	290,37	23,44%	424,65	35,79%	239,14	24,66%	68,40	8,37%	79,15	9,58%
<b>TOTAL</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>826,52</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	60,12	4,85%	107,69	9,07%	199,68	20,59%	103,77	12,69%	123,81	14,98%
Autres frais de gestion	411,49	33,22%	423,67	35,71%	129,31	13,34%	62,15	7,61%	50,98	6,18%
Entretien du Patrimoine	19,52	1,58%	21,46	1,80%	3,92	0,40%	13,19	1,61%	16,79	2,03%
Charges locatives non récupérables	23,76	1,92%	47,48	4,00%	47,74	4,92%	43,02	5,26%	50,63	6,13%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</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>242,21</b>	<b>29,31%</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	41,94	3,39%	13,49	1,13%	-26,06	-2,68%	-23,04	-2,81%	-2,00	-0,24%
Autres	28,45	2,30%	-17,71	-1,49%	-0,03	0,00%	18,15	2,22%	2,92	0,35%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</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>0,92</b>	<b>0,12%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</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>243,13</b>	<b>29,43%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>										
Variation du report à nouveau	18,49	1,49%	0,69	0,06%	30,43	3,13%	1,31	0,18%	-16,61	-1,99%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	635,00	51,26%	590,00	49,71%	585,00	60,30%	599,25	73,28%	600,00	72,60%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	635,00	51,26%	590,00	49,71%	585,00	60,31%	599,25	73,27%	600,00	72,59%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 16 655 parts pour l'exercice 2015, 22 344 parts pour l'exercice 2016, 30 083 parts pour l'exercice 2017, 33 161 parts pour l'exercice 2018, et 33 014 parts pour l'exercice 2019.

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

### ■ GESTION DE LA LIQUIDITE

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 2019, la SCPI IMMO EVOLUTIF 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 SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

La SCPI IMMO EVOLUTIF 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 REMUNERATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2019 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 966 983 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2019 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 667 287 €

L'effectif total en 2019 était de 273 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 2019, à 45 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2019 (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 : 5 342 240 €
- Autres personnels identifiés : 3 019 689 €

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	= 104 €
Levier selon Méthode Engagement	= 106 €

### ■ 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 Evaluation  
Responsabilité à hauteur de 1 500 000 €  
CUSHMAN & WAKEFIELD

# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE D'AEW CILOGER

La gérance de la SCPI IMMO EVOLUTIF 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 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 délégataires.

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.



# IMMO EVOLUTIF

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### EXERCICE 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 EVOLUTIF clos le 31 décembre 2019.

Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2019, mars 2020) afin d'examiner l'activité de la société. La dernière réunion, en date du 23 mars 2020, 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.

En préambule, événement majeur survenu après la clôture de l'exercice 2019, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant certain que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la société de gestion pourra être amenée à proposer des modalités d'étalement, voire d'allègement des loyers.

Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus.

Il ne faut pas oublier, par ailleurs, qu'à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences.

#### ■ COLLECTE DE CAPITAUX

A l'échelon national, les SCPI d'immobilier d'entreprise ont enregistré un nouveau plus haut, effaçant celui de 2017, avec une collecte nette proche de 8,5 Mds€ (+68% par rapport à 2018)

Compte tenu des retraits de parts (associés qui ont vendu leurs parts), la collecte nette de notre SCPI s'élève à 8 910 000 € en 2019 contre 240 000 € en 2018.

La rémunération de la société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2019 à 2 612 250 €.

Au 31 décembre 2019, les capitaux collectés par IMMO EVOLUTIF depuis l'origine s'élèvent à 451 007 736 €, pour une capitalisation au prix de souscription en vigueur de 508,4 M€.

#### ■ ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie au cours de l'année 2019. Elle vise à saisir des opportunités et à adapter le patrimoine.

Si aucun arbitrage n'a été concrétisé durant l'exercice, au 31 décembre, deux actifs sont sous promesse de vente pour un montant total de 7,4 M€.

La Société de gestion nous a systématiquement tenus informés des cessions engagés.

Aucun investissement n'a été finalisé durant l'exercice. Nous constatons toutefois que notre SCPI présente en fin d'année un surinvestissement proche de 21,7 M€ (en intégrant les acomptes restant à verser sur l'acquisition en VEFA), ce qui est satisfaisant.

#### ■ VALEURS DU PATRIMOINE

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 23 mars 2020, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2019 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 2019, sont en nette progression, s'établissant respectivement par part à 14 135,14 € (+ 3,16% par rapport au 31/12/2018) et 16 655,54 € (+3,20% par rapport au 31/12/2018).

Cette hausse substantielle s'explique principalement par la performance significative de notre patrimoine en matière de valorisation. Il s'est apprécié en 2019, selon l'expertise, de 3,75% à périmètre constant (dont près de 8% pour les seuls bureaux) et représente 484,3 M€.



## ■ GESTION IMMOBILIERE

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.

A la clôture de l'exercice, nous constatons une légère contraction du taux d'occupation financier du patrimoine. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, il s'établit à 89,72% contre 90,04% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018.

En moyenne annuelle, le taux d'occupation financier est de 89,64%, inférieur à 2018 (90,85%).

Il faut toutefois noter une diminution de la vacance de surfaces en fin d'année (13 153 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2019 contre 13 804 m<sup>2</sup> en début d'année).

Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine.

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 diminué sensiblement. Elle représente 0,3% des loyers facturés en 2019, contre 2% au titre de l'exercice 2018 et 0,4% au titre de l'exercice 2017. 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 2019, 554 K€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 438 K€ en 2018. Après dotation au titre de l'exercice 2019, la provision pour gros entretien (anciennement provision pour grosses réparations) s'établit à 71 100 € au terme de ce dernier contre 137 200 € au 31/12/2018.

## ■ RESULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat de notre SCPI ressort à un montant 19 260 282 € contre 19 915 561 en 2018, en diminution de 3%.

La proposition de distribution des produits ci-dessus s'établit à 600,00 € par part, en légère augmentation de 0,13% par rapport à 2018 (599,25 €). Comparée à un résultat de 583,39 € par part, cela signifie qu'un prélèvement de 16,61 € par part a été opéré pour assurer cette distribution.

Le report à nouveau à l'issue de ladite distribution s'établira à 113,45 € par part et représentera 2,3 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 de maintenir un minimum de rendement de 4%, en limitant autant que faire se peut le prélèvement sur le report à nouveau.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 1 475 166 € H.T, soit 6 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

## ■ ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE - MODIFICATION DE L'ARTICLE 21 DES STATUTS (RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION)

Il vous est proposé, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, d'apporter une modification aux statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne.

La Loi de finances pour 2020 amène la société de gestion à souhaiter opter pour un assujettissement à la TVA.

Cette option à la TVA et ses conséquences sur les charges de notre SCPI ont fait l'objet d'une présentation détaillée à votre Conseil de surveillance lors de sa réunion de mars 2020.

Cela induit une augmentation de la commission de souscription (pour les nouveaux associés) qui passerait à 10,80% TTC contre 9,25% auparavant.

Nous vous précisons toutefois que cette augmentation est sans impact sur le prix de souscription, et compte tenu de la possibilité de récupération de TVA, sans impact sur la somme à investir de chaque nouvelle souscription de parts de notre SCPI.

Par ailleurs, cette option à TVA est également sans incidence sur la commission de gestion, et n'entraînera pas de frais supplémentaire à la charge 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

# IMMO EVOLUTIF

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS (EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019)

A l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier IMMO EVOLUTIF,

#### ■ OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier IMMO EVOLUTIF relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 23 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 civile de placement immobilier 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 1er janvier 2019 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 des articles 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. 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 et indirectement 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, arrêté le 23 mars 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier 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 2020

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Virginie GAITTE

## LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 2019, cette commission s'élève à 2 612 250 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 2019, cette commission s'élève à 1 475 166 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.  
Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

Paris-La Défense, le 20 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés  
Virginie GAITTE

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## DU 8 JUIN 2020

### ORDRE 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 2019.
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 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 2019.

9. Quitus à la Société de gestion.

10. Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine.

11. Nomination de l'expert externe en évaluation.

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 modifier les conditions de rémunération de la Société de gestion.

### LES RÉOLUTIONS

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

##### Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des 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 2019.

##### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 19 260 281,98 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 23 653 700,27 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 4 316 429,95 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 76 988,34 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux associés

une somme de 19 808 250,00 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 3 845 450,27 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 600,00 €.

##### 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 nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1er janvier 2020 et le 31 décembre 2020, d'un montant de 113,45 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2019.

##### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum

et de majorité des 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 des Assemblées Générales Ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 415 378 807 €, soit 12 254,51 € pour une part.

#### Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 479 124 860 € soit 14 135,14 € pour une part.

#### Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 564 556 345 € soit 16 655,54 € pour une part.

#### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2019 à la somme de 338 960 000 €.

#### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 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 2020.

#### Onzième Résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, nomme la société CREDIT FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier. Son mandat d'une durée de cinq ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

#### 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 5), décide, de nommer en qualité de membres 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 2022, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	Nombre de voix	élu	Non élu
BPCE VIE (R)			
Monsieur Arnaud NICOLON DES ABBAYES (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 modifier les conditions de rémunération de la Société de gestion à compter du 1er juillet 2020.

En conséquence, et à compter du 1er juillet 2020, l'article 21 des statuts de la SCPI est modifié comme suit :

AVANT	APRES
<p>« Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription de 9,40 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.</li> </ul> <p>Cette commission de souscription est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à hauteur de 7 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;</li> <li>à hauteur de 2 % HT, soumis à TVA, soit 2,40 % TTC à la recherche des investissements</li> </ul> <p>La Société de Gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 126 € H.T. (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. La nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.</li> </ul> <p>(...)</p>	<p>« Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription de <b>9 % HT (soit 10,8 % TTC au taux de TVA en vigueur)</b> du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.</li> </ul> <p>Cette commission de souscription est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à hauteur de <b>7,75 % HT</b>, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;</li> <li>à hauteur de <b>1,25 % HT, soumis à TVA, soit 2,40 % TTC</b> à la recherche des investissements</li> </ul> <p>La Société de Gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de <b>150,83 € H.T. (valeur 2005)</b> par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. La nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.</li> </ul> <p>(...)</p>

### Les autres dispositions de l'article 21 des statuts demeurant inchangées.

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de Gestion afin de modifier corrélativement la Note d'Information de la SCPI.





# IMMO EVOLUTIF

**Société Civile de Placement Immobilier**  
**A 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.



**Société de gestion de portefeuille**  
SAS au capital de 828 510 euros  
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  
329 255 046 RCS PARIS

**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:

