

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Au cours de l'année 2018, les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF n'ont que très peu évolué, avec un montant net de souscriptions de 240 K€.

Durant le 4^e trimestre, un actif de bureaux de 2 724 m² situé à Suresnes, détenu en indivision avec d'autres fonds gérés par AEW Ciloger, et, n'offrant aucune perspective favorable, a été arbitré.

Au 31 décembre 2018, IMMO EVOLUTIF est en situation de surinvestissement pour un montant de 19,2 M€. Le taux d'occupation financier moyen 2018, à 90,58%, progresse nettement par rapport à l'exercice précédent (87,44%).

À cette même date, l'expertise immobilière réalisée valorise le patrimoine d'IMMO EVOLUTIF, détenu directement ou par l'intermédiaire de SCI, à 478,8 M€, en progression proche de 4% à périmètre constant. D'une superficie approchant 157 000 m² sur 45 sites différents, il compte 227 locataires.

Le revenu brut courant distribué au titre du 4^e trimestre a été augmenté à 183 € par part, soit une distribution 2018 de 599,25 € par part (585,00 € en 2017) et un taux de distribution de 4,00%.

Pour 2019, dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution d'IMMO EVOLUTIF est estimé entre 3,80% et 4,00% sur la base du prix de souscription en vigueur.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

Dynamisés par les investisseurs étrangers et un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement les 31 Mds€ en 2018 (+12% par rapport à 2017) et enregistrent un nouveau record historique. Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de-France, même si les volumes des marchés régionaux progressent de 16% sur cette typologie. Le commerce affiche une progression de l'ordre de 10% des volumes grâce aux pieds d'immeubles.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables, à un niveau très bas (Bureaux - QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4,15% à 5,75% ; Régions : 4% à 7,3% / Pieds d'immeuble commerces : 2,75% à 5,75% ; Centres commerciaux : 3,50% à 6,50%).

Les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au cours de l'année 2018 sont en baisse de 5% par rapport à 2017, avec moins de transactions qu'en 2017 en grandes surfaces, tout en restant au-dessus de la moyenne décennale. Le taux de vacance reste faible, à 5,3% en Île-de-France et 1,3% à Paris intra-muros.

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

Pour 2019, les perspectives d'investissement restent bien orientées, mais le climat économique et social plus incertain pourrait pousser à davantage de sélectivité.

SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE TRIMESTRE

www.aewciloger.com

→ Vous pourrez découvrir le nouveau site internet de AEW Ciloger à la fin du premier trimestre 2019.

Entièrement repensé, il vous permettra d'accéder aux informations essentielles concernant tous les fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Vous pourrez également accéder à une partie sécurisée regroupant vos informations personnelles, sous condition d'en faire la demande auprès de notre Service Clients.

Société de gestion



L'essentiel au 31/12/2018

42 associés
33 302 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
15 000,00 €

VALEUR DE RÉALISATION 2017
444 335 007 € (13 349,01 €/part)

CAPITALISATION
499 530 000 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE 2018
599,25 €/part

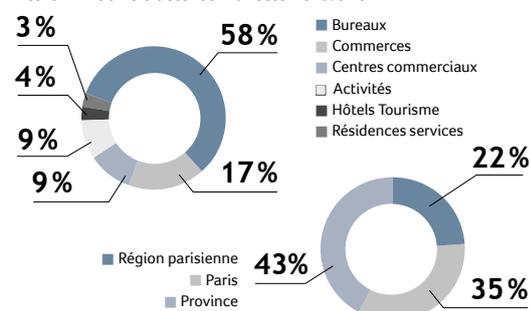
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2018
4,00%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
90,04% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 91%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 9%

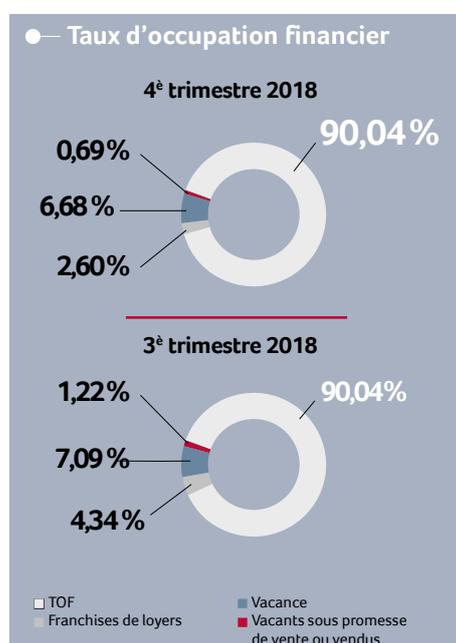


Évolution du capital

	4 ^e trimestre 2017	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^e trimestre 2018	3 ^e trimestre 2018	4 ^e trimestre 2018
Nombre d'associés	43	43	43	42	42
Nombre de parts	33 286	33 302	33 302	33 302	33 302
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	52	58	73	37	1 058
Souscriptions compensées par des retraits	0	42	73	37	1 058
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0		1 236	1 199	141
Capital social en euros	332 860 000	333 020 000	333 020 000	333 020 000	333 020 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	441 857 736	442 097 736	442 097 736	442 097 736	442 097 736

Les parts souscrites au cours du 4^e trimestre 2018, en octobre, novembre ou décembre entreront en jouissance respectivement au 1^{er} février, 1^{er} mars et 1^{er} avril 2019.

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Suresnes (92) – 22, quai Galliéni : 2 724 m² de bureaux acquis en 2003 –
Prix de cession (quote-part 25 %) : **5,6 M€** (29/11/2018)

● Investissements - Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 305 m²

Marseille (13) : **16 m²**
Châlons-en-Champagne (51) : **13 m²**
Lyon (69) : **120 m²**
Suresnes (92) : **156 m²**

Par ailleurs, deux baux portant sur 2 565 m² sur deux sites ont été renouvelés.

● Taux d'occupation physique

90,85 %

Surface totale du patrimoine : 156 852 m²
Surfaces vacantes : 13 804 m²

◆ Libérations : 29 m²

Marseille (13) : **16 m²**
Châlons-en-Champagne (51) : **13 m²**

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

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

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2018 s'établit à 2,03 % contre 0,63 % au 30/09/2018.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2018	2 ^e trimestre 2018	3 ^e trimestre 2018	3 ^e trimestre 2018
Acompte mis en paiement le	27/04/2018	24/07/2018	23/10/2018	30/01/2019
Acompte par part	138,75 €	138,75 €	138,75 €	183,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	138,75 €	138,75 €	138,75 €	183,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	138,75 €	138,75 €	138,75 €	183,00 €

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2018 (souscription effectuée avant le 1^{er} juillet 2018), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

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

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2019.

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

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

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



Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2012-2017)	5,14 %
TRI 10 ans (2007-2017)	6,60 %

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

● Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2017	14 745,10 €
Prix acquéreur moyen de la part 2018	15 000,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	1,73 %

Le prix acquéreur moyen d'une année correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés au titre de l'année sur le marché primaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

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

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

● Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2017	3,97 %
TDVM 2018	4,00 %

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



Conditions de souscription et de retrait des parts

● Conditions de souscription

Prix de la part

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

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

● Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. Depuis le 2 mai 2017, l'associé se retirant perçoit la somme de 13 650,00 euros par part.

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



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

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

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

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 179 € TTI au 1^{er} janvier 2019, quel que soit le nombre de parts cédées.

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



Fiscalité

— Déclaration des revenus 2018 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué le 1^{er} janvier 2018 à l'Impôt sur la Fortune (ISF).

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

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.



Vie sociale

10 postes seront à pourvoir au Conseil de surveillance. Si vous souhaitez vous présenter à l'élection qui aura lieu lors de la prochaine assemblée générale de juin 2019, votre candidature doit parvenir par courrier à

AEW Ciloger avant le 31 mars 2019, et comporter vos nom, prénom, activités professionnelles des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.



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

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

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



AEW Ciloger et la connaissance de ses clients

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

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW Ciloger, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.



Clients non résidents

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

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



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

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

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

contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8

ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

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

IMMO EVOLUTIF

Société civile de placement immobilier
à capital variable

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

Société de gestion : AEW Ciloger

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

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8

Service clients : 01 78 40 33 03 – service-clients@eu.aew.com – www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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

