



RAPPORT ANNUEL
2020

IMMO EVOLUTIF

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 euros
Immatriculée au registre du Commerce et des sociétés
de Paris sous le numéro 329 255 046

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI IMMO 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 Madame Marie AYMARD LEFAURE

INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE,
représentée par Monsieur Emmanuel LAVENTURE

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : DELOITTE & ASSOCIÉS, représentée
par Monsieur Sylvain GIRAUD
Et Madame Virginie GAITTE
Suppléant : Cabinet BEAS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

27

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

41

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

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

44

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

45

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

48

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 9 JUIN 2021

52

- Ordre du jour
- Les résolutions

ÉDITORIAL

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 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels. Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ». Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat. AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds plus particulièrement destinés à la clientèle de particuliers et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

■ L'économie française s'est contractée de -8,2% en 2020 et devrait rebondir de +5,0% en 2021 à date.

Après un fort rebond estival, où les ventes ont retrouvé des niveaux de pré-confinement, elles ont de nouveau diminué fin 2020 en raison des nouvelles mesures restrictives et de la chute du tourisme. Au total, les ventes du commerce de détail ont baissé de -4,7% en 2020, selon la Banque de France. Parallèlement, l'inflation a continué de diminuer en raison d'une baisse de la demande et a atteint 0,5% en fin d'année 2020.

Les PIB de la plupart des pays Européens ont été marqués négativement par la crise de la Covid-19, malgré un rebond pendant la période estivale et le chômage en zone euro a augmenté de 40 points de base en 2020 atteignant 8,0%, malgré les mesures de chômage partiel. Le fort rebond attendu en 2021 sera conditionné par la réussite des campagnes de vaccination.

Afin de soutenir les économies européennes, la BCE s'est engagée dans un plan sans précédent de 750 Mds€ intitulé «Next Generation EU» (NGEU). L'inflation devrait légèrement augmenter

en 2021 en raison de la hausse des prix de l'énergie, mais les faibles perspectives de croissance laissent supposer que la BCE devrait, à moyen terme, garder une politique de taux bas pour plus longtemps.

En France, la baisse des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise s'est confirmée en 2020 avec 31,4 Mds€ investis en France, soit une baisse de 32% par rapport à 2019, liée pour grande part à la difficulté de visiter les actifs, notamment pour les investisseurs étrangers.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée avec près de 16 Mds€ investis avoisinant 60% des volumes. Compte tenu du contexte, les investisseurs ont été plus prudents quant à la qualité des locataires et la durée des baux. Ils ont ainsi privilégié des actifs aux meilleurs emplacements avec des locataires de qualité et peu de travaux à réaliser (actifs dits « Core »), ou des actifs également bien situés mais avec un rendement un peu moins sécurisé en contrepartie d'une hausse potentielle de valeur (actifs dits « Core + »).

Une dizaine de transactions de plus de 300 M€ ont été recensées en 2020 avec notamment, en fin d'année, la cession du Siège ENGIE à Swiss Life pour 1 Md€.

Les taux de rendement des meilleurs bureaux se sont compressés à 2,75% dans Paris Quartier Central des Affaires (QCA), contre 3,50% à 4,65% à la Défense, en 2^{ème} couronne parisienne et en régions. La prime de risque immobilière bureaux à Paris QCA (différence entre taux de rendement immobilier et obligataire sans risque) demeure significative à près de 300 points de base (par rapport à une moyenne 10 ans de 200 pbb), ce qui explique le maintien de l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier.

En régions, le taux de rendement s'élève en moyenne à 4,28%, avec le taux le plus élevé à Nice (4,75%), puis Toulouse et Bordeaux (4,50%), suivi de Marseille (4,30%) et de Lille (4,15%). Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas (3,50%).

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 1,3 million de m² en 2020, soit une baisse de 45% par rapport à la même période en 2019, reflet de l'attentisme des entreprises. Les valeurs locatives prime ont augmenté de 880 €/m²/an à 930 €/m²/an à Paris QCA par rapport à 2019. Si elles demeurent stables sur un an dans les marchés de bureaux de première et deuxième couronnes et du Croissant Ouest, le secteur de La Défense enregistre une baisse de 550 €/m²/an à 520 €/m²/an.

En régions, les valeurs locatives sont également restées stables, sauf à Lille où elles ont légèrement augmenté. Malgré la stabilité affichée des loyers, les négociations en cours ajusteront à la baisse les loyers économiques de certains actifs. Ainsi, les propriétaires continuent d'accroître les mesures d'accompagnement, pour atteindre en moyenne 21,3% du loyer facial en Île-de-France pour les surfaces supérieures à 1 000 m².

Environ 3 Mds€ ont été investis en logistique en France en 2020. Ce secteur a continué d'être porté par l'intérêt croissant des investisseurs pour une classe d'actif bénéficiant d'un manque d'offre, accentué par un contexte de croissance des ventes en ligne.

Le commerce a quant à lui capté près de 4,6 Mds€ d'investissements en 2020, soit une baisse de 37% par rapport à 2019, avec des volumes gonflés par la cession par Unibail-Rodamco-Westfield de parts d'un portefeuille de cinq centres commerciaux pour plus d'1 Md€.

Les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés. En effet, ce sont les commerces de pieds d'immeubles qui ont constitué presque la moitié des volumes, avec des actifs situés notamment sur les artères « prime ».

Les taux de rendement « prime » des commerces de pieds d'immeuble en régions se sont légèrement décompressés pour atteindre 3,25%. À Paris, le même phénomène s'est observé, avec un taux qui a atteint 3,10%. Les murs de commerces alimentaires ont continué de connaître un intérêt croissant de la part des investisseurs au 4^{ème} trimestre 2020, expliquant ainsi la stabilité des taux de rendements des supermarchés à 4,00%.

Les centres commerciaux ont été les formats les plus impactés, la fréquentation ayant chuté de 28% entre janvier et décembre 2020 et de 40% entre janvier et février 2021. Conséquence des baisses de fréquentation et d'une activité de prise à bail atone, en raison de l'attentisme des enseignes, la pression à la baisse des valeurs locatives s'est fait ressentir notamment sur les commerces de pied d'immeuble et les centres commerciaux, mais également du côté des nouvelles ouvertures, les enseignes étant en position attentiste.

Les valeurs locatives prime des retail parks, quant à elles, se sont montrées plus résilientes, car moins anxiogènes (on y accède facilement en voiture et on y fait son shopping à l'air libre) avec une fréquentation relativement stable dans les meilleurs sites en périphérie. Ce format de distribution est aujourd'hui plébiscité tant par les consommateurs que les enseignes, et il bénéficie toujours de l'intérêt des investisseurs.

A noter que l'indice des loyers commerciaux (ILC) a baissé en 2020 à 0,2% mais devrait retrouver un niveau d'avant crise en 2022 à 1,4%.

Certains centres-villes (Paris, Bordeaux, Lyon, Lille, Marseille et Nantes) souffrent des mêmes maux: absence des touristes, salariés astreints au télétravail, fermetures administratives des restaurants, lieux culturels et autres lieux de socialisation, bouleversement des habitudes de consommation, tandis que l'activité de certains centres-villes de villes moyennes se redresse.

Et plus encore que les parcs d'activités commerciales, qui résistent, comme évoqué plus haut, les commerces de proximité des zones résidentielles surperforment.

Le contraste est également saisissant entre la restauration, l'habillement et la beauté, qui souffrent particulièrement, et l'alimentaire, l'équipement de la maison et l'informatique qui sont en plein boom.

Après des années de croissance, le taux de pénétration du e-commerce devrait légèrement baisser en 2021. Toutefois, même si les vaccins devraient permettre aux consommateurs de retourner dans les magasins physiques, ce taux de pénétration ne devrait pas diminuer au point de revenir aux niveaux pré-Covid.

A cet égard, les confinements et les fermetures de magasin ont affecté les valeurs locatives notamment sur le commerce de pied d'immeuble et les centres commerciaux, mais également du côté des nouvelles ouvertures, les enseignes étant en position attentiste, mais nous nous attendons, une fois les mesures de restriction levées, à une stabilisation des loyers faciaux prime et à une amélioration de la solvabilité des locataires.

D'autant que les ventes au détail devraient rebondir en Europe de plus de 4% par an sur la période 2021-2022, portées par la demande latente des consommateurs. La levée des restrictions déjà amorcée dans certains pays et attendue à partir de mai 2021 en France, laisse entrevoir une reprise de la fréquentation dans les centres commerciaux et les retail parks, à l'image de ce qui a été observé entre les périodes de confinement en 2020.

Quoi qu'il en soit, les enseignes sont en mouvement. Certaines disparaissent quand de nouvelles viennent prendre leur place et nombreuses sont celles qui adaptent en ce moment leurs concepts de vente et leur format, parfois en diminuant leur surface de vente pour laisser davantage d'espace à la logistique. En ce début d'année, nous signons de nouvelles prises à bail, et constatons que la possibilité de faire du click and collect compte de plus en plus dans la valeur locative.

Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3^{ème} plus forte collecte de leur histoire.

Après un premier trimestre dans la droite ligne de 2019 (2,6 Mds€), le second trimestre a pâti du confinement (876 M€), le troisième a fait preuve d'une reprise prudente (1 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (1,5 Md€).

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominent encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,8% et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,15% de la capitalisation (0,12% en 2019).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 8,4 Mds€ d'acquisitions en 2020 (9,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65%), les locaux commerciaux (15%), la santé et les résidences services (8%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (4%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'étranger à 40% (dont 14% en Allemagne), l'Île-de-France à 38% et les régions à 22%.

Les arbitrages représentent 1,2 Md€ et concernent à près de 80% des bureaux, essentiellement en Île-de-France.

Les points marquants concernant IMMO EVOLUTIF sont les suivants.

Les capitaux collectés ont augmenté de 0,23% en 2020, représentant un montant de souscriptions net de 1,04 M€. Le prix de souscription a augmenté de 1,3% à compter du 1^{er} juillet 2020, et a été porté de 15 000 € à 15 200 €.

IMMO EVOLUTIF a acquis un immeuble de bureaux de 2 600 m², situé au cœur du QCA parisien, à proximité du parc Monceau dans le 17^{ème} arrondissement, pour un montant de 49 M€. Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de trois actifs, majoritairement vacants, pour un montant de 25,7 M€. Ces cessions ont dégagé une moins-value globale de 101 K€.

D'une superficie proche de 146 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble 224 locataires localisés sur 42 sites.

A la clôture de l'exercice, IMMO EVOLUTIF est en situation de surinvestissement de 46,3 M€.

Un nouvel emprunt à taux variable d'un montant de 50 M€ a été négocié. Au 31 décembre 2020, un tirage global de 49 M€ est sollicité, couvrant partiellement l'investissement de l'exercice.

La valeur vénale (expertises) du patrimoine, à 518,7 M€, progresse de près de 1% à périmètre constant. Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 17% à leur prix de revient.

Le résultat d'IMMO EVOLUTIF a diminué de 3% (-0,54 M€) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 18 716 317 €. Cette baisse est principalement à corréliser avec les provisions nettes pour créances douteuses, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, qui ont impacté l'exercice pour 0,75 M€ (soit une charge nette supplémentaire de 0,86 M€ par rapport à 2019).

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2020, le montant distribué s'élève à 561,00 € par part, en contraction de 7% par rapport à 2019. Les réserves (report à nouveau) s'établissent en fin d'exercice à 109,76 € par part créée et représentent 2,3 mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution 2020 d'IMMO EVOLUTIF s'établit à 3,73%, encore significatif dans l'environnement de taux actuel.

Ainsi, 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, avoisine 4%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'IMMO EVOLUTIF, s'établissent à 5,14% sur dix ans et 6,19% sur quinze ans, en très bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, Foncières cotées, Obligations, Or et Livret A).

Le patrimoine d'IMMO EVOLUTIF, expertisé 518,7 M€, est situé pour près de la moitié dans Paris intra-muros et compte 224 locataires.

Sur 10 ans, seules les Actions françaises affichent une performance supérieure, avec une volatilité beaucoup plus élevée, et sur 15 ans votre SCPI n'est surpassée que par l'Or.

■ L'année 2021 s'annonce elle aussi difficile, notamment pour le secteur des commerces. Mais IMMO EVOLUTIF présente une bonne diversification en termes de classes d'actif, une bonne division des risques (aucun site ne représente plus de 10% de la valeur du patrimoine), et une part importante de ses immeubles de bureaux est localisée dans Paris intra-muros.

Enfin, il vous est proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur les évolutions suivantes.

■ Limitation à 75 ans de l'âge limite pour siéger au Conseil de surveillance.

■ Suppression de la limite de détention fixée à 17% de la valeur vénale du patrimoine pour les parts de SCI contrôlées, et limite fixée à 5% au lieu de 3% pour les SCI non contrôlées, afin de pouvoir saisir des opportunités d'investissements qui auront pour but d'amplifier la diversification immobilière et de satisfaire l'emploi des fonds collectés.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué d'AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2020

Chiffres clés

Année de création :
2003

Terme statutaire :
2102

Nombre d'associés :
42

Nombre de parts :
33 965

Capital social :
339 650 000 €

Capitaux propres :
411 726 126 €

Capitaux collectés :
452 046 736 €

Prix de souscription de la part :
15 200,00 €

Capitalisation au prix de souscription :
516 268 000 €

Valeur de retrait de la part :
13 832,00 €

Parts en attente de retrait :
0

Patrimoine

Nombre d'immeubles :
42

Nombre de baux :
224

Surface :
145 864 m²

Taux moyen annuel
d'occupation financier
92,42%

Taux d'occupation financier
4^{ème} trimestre 2020
94%

Taux moyen annuel
d'occupation physique
94,26%

Taux d'occupation
physique au 31/12/20
95,01%

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière en 2020	29 033 368 €
dont loyers :	22 841 218 €
dont produits des participations contrôlées :	1 157 773 €
Résultat de l'exercice (calculé sur un nombre de parts corrigé)	18 716 317 € soit 557,50 € par part
Revenu distribué (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2020)	18 841 615 € soit 561,00 € par part

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne		Taux de distribution/ valeur de marché 2020	Variation du prix acquéreur moyen
5 ans (2015-2020)	10 ans (2010-2020)	3,73%	0,39%
3,97%	5,14%		
15 ans (2005-2020)	6,19%		
		Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Bureaux 4,04%	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Bureaux 1,40%
		Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 4,18%	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 1,12%

Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	411 726 126	12 122,07	-1,08%
Valeur vénale / expertise	518 667 032	15 270,63	6,87%
Valeur de réalisation	486 559 375	14 325,32	1,35%
Valeur de reconstitution	574 068 622	16 901,77	1,48%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

en €/part depuis 5 ans



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

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La politique d'investissement

Le patrimoine immobilier de la SCPI, investi en immobilier d'entreprise, est diversifié dans sa composition et dans sa localisation. Il est situé à Paris, en Région Parisienne et en province. Il est constitué de bureaux, de locaux d'activité et de logistique, de locaux commerciaux et de locaux divers (hôtellerie, résidences services).

Ce patrimoine immobilier est constitué, à titre principal, des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens.

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 ;

La suppression de la limite de détention fixée à 17% de la valeur vénale du patrimoine pour les parts de SCI contrôlées, et une limite fixée à 5% au lieu de 3% pour les SCI non contrôlées, sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 juin 2021. Ceci afin de pouvoir saisir des opportunités d'investissements qui auront pour but d'amplifier la diversification immobilière et de satisfaire l'emploi des fonds collectés. Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.



Le patrimoine comprend directement ou indirectement les classes d'actifs suivantes :

■ Par typologie :

- investissements principalement en immeubles de bureaux : entre 30 et 80% la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
- investissements à titre de diversification en immeubles de commerce : 40% maximum la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
- investissements à titre de diversification en immeubles « autres » : 30% maximum de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

■ Critères géographiques :

- investissements principalement en immeubles situés à Paris et en région parisienne : entre 50% et 100% de la valeur vénale du patrimoine immobilier ;
- investissements à titre de diversification en immeubles situés en province : 50% maximum de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Par ailleurs, 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 (soit 84,9 M€ sur la base du capital social au 31 décembre 2019).

AEW souhaite investir les fonds disponibles en conservant un niveau de rigueur préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

A ce sujet, AEW, 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 a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Répartition du patrimoine

Le patrimoine d'IMMO EVOLUTIF se compose au 31 décembre 2020 de 42 immeubles pour une superficie de 145 864 m², localisés en valeur vénale à 46% à Paris, 18% en région parisienne, et 36% en province.

Le patrimoine est composé à hauteur de 66% de bureaux, de 14% de murs de commerces, de 6% de centres commerciaux, de 7% de locaux d'activités, de 4% d'hôtels de tourisme, et de Résidences Services Seniors à hauteur de 3%.

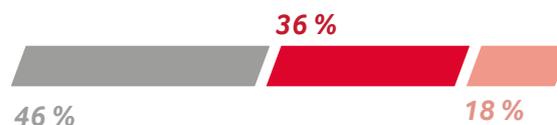
Toujours en valeur vénale, IMMO EVOLUTIF détient des immeubles en direct (94%) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 6%).

Économique en % de la valeur vénale



• Bureaux	360 100 000 €
• Commerces	72 050 000 €
• Locaux d'activités	29 520 000 €
• Centres commerciaux	21 447 032 €
• Hôtels - tourisme	20 850 000 €
• Résidences Services Seniors	14 700 000 €
Total	518 667 032 €

Géographique en % de la valeur vénale



• Paris	243 270 000 €
• Province	180 367 032 €
• Ile-de-France (hors Paris)	95 030 000 €
Total	518 667 032 €

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€)

Exercices	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2016	14,00	170,36	-25,16
2017	1,21	51,07	-4,98
2018	5,70	8,70	-19,24
2019	-	-	-19,09
2020	25,73	49,13	-46,29
Total	46,64	279,26	

Les cessions de l'exercice

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis et amplifiés en 2020. Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis, durant l'exercice, de finaliser la cession de trois lots non stratégiques pour un prix de vente total de 25 727 500 €.

COURBEVOIE (92) : 115, AVENUE DE L'ARCHE

Il s'agit d'un immeuble de bureaux vacants de 2 923 m², acquis en 2006.

L'acte de vente a été signé le 9 mars 2020, pour un prix net vendeur de 18 M€, supérieur de 49% à la valeur d'expertise au 31 décembre 2019.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 482 243 €, soit +3% par rapport au prix de revient comptable (16 931 539 €) et après imputation d'une commission d'arbitrage de 450 000 €.

GENAS (69) : 4 ET 4BIS RUE GEORGES BESSE

Il s'agit d'un immeuble de bureaux/activités de 8 631 m² (bâtiments A et B) dont 2 366 m² vacants, acquis en 2005. L'acte de vente a été signé le 24 mars 2020, pour un prix net vendeur de 7,3 M€, égal à la valeur d'expertise au 31 décembre 2019.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 877 019 €, soit +15% par rapport au prix de revient comptable (6 028 197 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 182 500 € et des honoraires de commercialisation de 235 000 €.

LOON PLAGE (59) : RUE DU CANTON DE CAILLOUTIS

Il s'agit d'un commerce de 2 380 m², acquis en 2007. Le site précédemment loué à une jardinerie est vacant depuis mai 2015 (perte de l'AEC en mai 2018).

L'acte de vente a été signé le 22 décembre 2020, pour un prix net vendeur de 427 500 €, inférieur de 11% à la valeur d'expertise au 31 décembre 2019.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 1 460 188 €, soit -49% par rapport au prix de revient comptable (1 877 000 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 10 688 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value nette de 100 925 € par rapport au prix de revient (-0,4%), après imputations d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 643 188 € et des honoraires de commercialisation de 235 000 €.

Au 31 décembre 2020, compte tenu de ces cessions de l'exercice, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de -6 240 132 €.

Les investissements de l'exercice

Au 1^{er} janvier 2020, IMMO EVOLUTIF présentait un surinvestissement 19 091 782 €.

Les prospections engagées, en liaison avec la collecte réalisée, les arbitrages et le recours éventuel aux facultés d'emprunt autorisées par l'assemblée générale, ont abouti à la réalisation d'une acquisition qualitative pour un montant de 49,1 M€ actes en mains.

PARIS (75017) : 11, RUE DE PRONY



Le 17 décembre 2020, IMMO EVOLUTIF a procédé à l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 2 600 m², situé au cœur du QCA parisien, 11 rue de Prony dans le 17^{ème} arrondissement, à proximité immédiate du parc Monceau. Composé d'un hôtel particulier historique et d'une extension moderne, il est entièrement loué à l'enseigne de prêt-à-porter « The Kooples » pour son siège social. Cet investissement offre un flux sécurisé jusqu'en 2026, avec un locataire de qualité (Groupe Maus Frères). Il a été négocié pour un prix acte en mains de 49,13 M€.

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 a été livré le 24 août 2020 avec un léger retard.

L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
FONDS COLLECTES	440 743 500	1 039 000	441 782 500
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	- 5 009 749	- 1 230 383	- 6 240 132
+ Divers	3 443 850	-	3 443 850
- Commissions de souscription	- 14 468 940	- 102 164	- 14 571 103
- Achat d'immeubles	- 389 124 336	- 49 615 061	- 438 739 397
- Titres de participations contrôlées	- 47 848 872	-	- 47 848 872
+ Vente d'immeubles	6 348 070	25 949 463	32 297 533
- Frais d'acquisition	- 23 439 541	- 3 241 663	- 26 681 204
- Divers ⁽¹⁾	10 264 236	-	10 264 236
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	- 19 091 782	- 27 200 808	- 46 292 590

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

Compte tenu de la collecte et des décaissements sur la VEFA réalisés en 2020, IMMO EVOLUTIF présente à la fin de l'exercice un surinvestissement 46 292 590 €.

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 (soit 84,9 M€ sur la base du capital social au 31 décembre 2019)

En juillet 2020, un emprunt à taux variable d'un montant de 50 M€ au taux de l'Euribor 3 mois + 1,8% a été contracté auprès de la banque PALATINE pour une durée de cinq ans (la précédente ligne de crédit négociée avec NATIXIS arrivant à échéance en novembre 2020). Ce prêt est couvert à 100 % par la mise en place d'un CAP.

Sur le montant de cet emprunt, un tirage de 29,8 M€ a été utilisé pour le remboursement anticipé de l'intégralité des sommes dues au titre des emprunts précédents. Un tirage de 19,2 M€ a été utilisé pour financer l'acquisition de l'exercice (rue de Prony).

Au 31 décembre 2020, un tirage global de 49 M€ est sollicité (29,8 M€ au 31 décembre 2019).

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 384 816 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 185 103 €.

Valeurs significatives du patrimoine

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 8 juin 2020, 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 propre 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).

VALEUR COMPTABLE NETTE	443 860 039
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	518 667 032

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	406 441 864		
- Provisions pour gros entretien	- 140 000		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	37 418 175		
- Autres éléments d'actifs	- 31 993 913	- 32 107 658	- 32 107 658
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		518 667 032	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			554 510 104
- Commissions de souscription théorique			51 666 176
TOTAL GLOBAL	411 726 126	486 559 375	574 068 622
NOMBRE DE PARTS	33 965	33 965	33 965
TOTAL EN EUROS RAMENÉ A UNE PART	12 122,07	14 325,32	16 901,77

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2020 (15 200,00 €) est inférieur de 10% à la valeur de reconstitution par part (16 901,77 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2020 (13 832,00 €) est inférieure de 3% à la valeur de réalisation par part (14 325,32 €).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION /PART sur 5 ans (en euros au 31/12)



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

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Ecart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Bureaux	279 754 922	360 100 000	28,72	385 051 720	307 880 000	16,96
Commerces	70 154 008	72 050 000	2,70	77 291 090	78 835 000	-8,61
Complexes hoteliers	14 615 412	20 850 000	42,66	22 288 650	21 300 000	-2,11
Locaux d'activités	27 157 921	29 520 000	8,70	31 644 960	38 250 000	-22,82
Résidences services seniors	14 759 602	14 700 000	-0,40	15 714 300	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	11 899 962	-
Total Actifs immobiliers détenus en direct	406 441 865	497 220 000	22,33	531 990 720	458 164 962	8,52
Commerces	37 418 175	21 447 032	-42,68	22 519 384	26 184 330	-18,09
Total immobilisations financières contrôlées	37 418 175	21 447 032	-42,68	22 519 384	26 184 330	-18,09
TOTAUX	443 860 040	518 667 032	16,85	554 510 104	484 349 293	7,09

État synthétique du patrimoine (suite)

au 31 décembre 2020

	Estimation hors droits au 31/12/2020 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Variation hors droits 2020/2019 périmètre constant
Bureaux	310 900 000	295 780 000	5,11
Commerces	72 050 000	78 355 000	-8,05
Complexes hoteliers	20 850 000	21 300 000	-2,11
Locaux d'activités	29 520 000	30 950 000	-4,62
Résidences services seniors	14 700 000	14 100 000	4,26
Immobilisations en cours	-	-	-
Total Actifs immobiliers détenus en direct	448 020 000	440 485 000	1,71
Commerces	21 447 032	26 184 330	-18,09
Total immobilisations financières contrôlées	21 447 032	26 184 330	-18,09
TOTAUX	469 467 032	466 669 330	0,60

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

Au 31 décembre 2020, IMMO EVOLUTIF détient des immeubles en direct (94% de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détenue indirecte pour 6%). 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.

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 Châlons	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2016	
Pourcentage de détention	25,00%	8,40%	
Caractéristique du portefeuille / localisation	Marseille	Châlons en Champagne	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	
Surface en m ²	2 541	2 888	5 429
Compte-courant	10 286 730	143 966	10 430 697
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	47 848 872
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	75 440 000	50 350 000	125 790 000
Actif net réévalué	17 207 300	4 239 733	21 447 032

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine **détenu directement et indirectement** enregistre une augmentation en valeur absolue de 7%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 6%.

IMMO EVOLUTIF fait preuve en 2020 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 de 1,71%. La progression est de 5% pour les actifs de bureaux et de 4% pour la résidence services seniors, alors que les commerces se contractent de 8%, les complexes hôteliers de 2%, et les locaux d'activités de 5%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 18,1% à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 518,7 M€, en progression à périmètre constant de 0,6%.

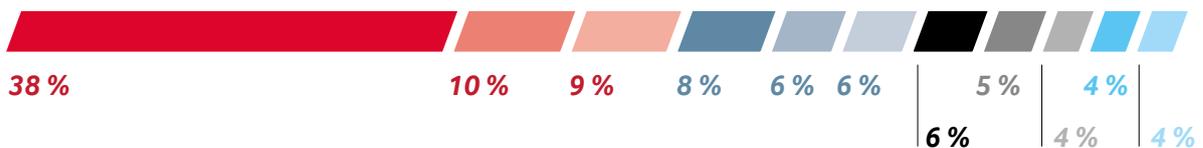
Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 17% et 25% à leur prix de revient.

Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 10 actifs sur 42 représentent 62% 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.

- 37-39, avenue Ledru Rollin - Paris 12
- 11, rue de Prony - Paris 17
- 3/3bis Villa Thoréton - Paris 15
- 63 bis rue de Sèvres - Boulogne-Billancourt (92)
- 10, rue Pierre Sépard - Lyon (69)
- 1-9, avenue René Coty - Paris 14
- 8/10 rue Barbette - Paris 3
- Lac d'Avoriaz - Morzine (74)
- 16, rue de Pythagore - Mérignac (33)
- Bonneveine - 112 avenue de Hambourg - Marseille (13)
- Autres immeubles



La gestion immobilière

Tout au long de l'année 2020, largement marquée par la crise sanitaire, AEW a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active. Le taux d'occupation financier annuel, calculé en te-

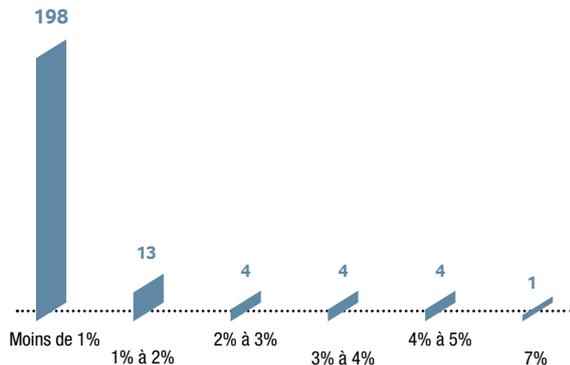
nant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 92,4% en 2020, au plus haut depuis 5 ans.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 23 998 991 € contre 24 037 098 € l'exercice précédent (-0,2%).

Division des risques locatifs

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

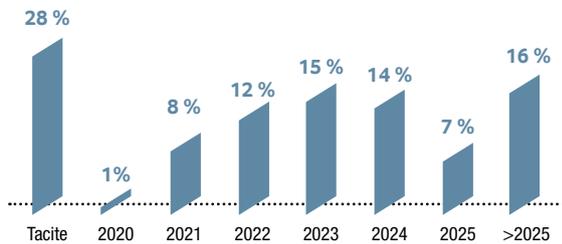
en % du montant des loyers HT facturés



Au 31 décembre 2020, IMMO EVOLUTIF compte 224 baux (229 en 2019).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 211 locataires (217 en 2019) 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.

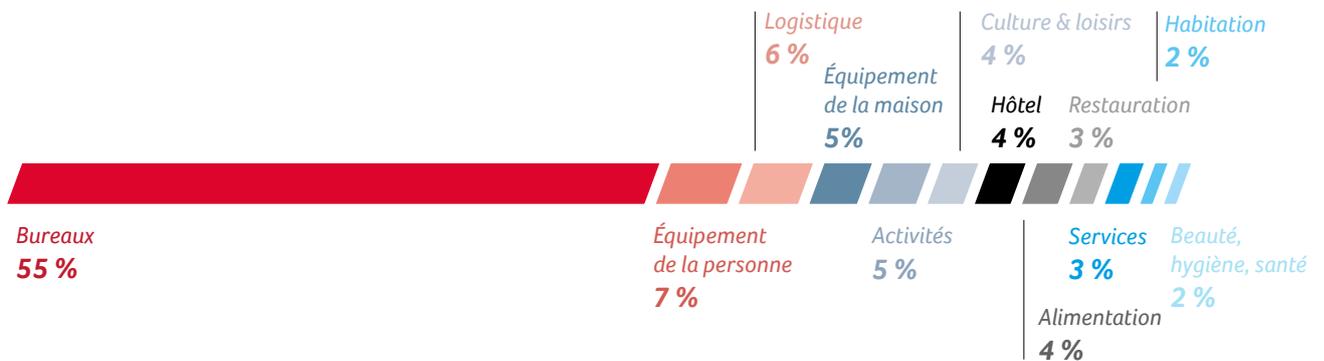
% DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2020 :

- 29% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était en 2020 ou en tacite reconduction ;
- Près de la moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2021 et 2024 ;
- 23% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2025 et au-delà.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



Taux d'occupation

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI IMMO EVOLUTIF s'établit à 94% pour le quatrième trimestre 2020, en nette progression par rapport au quatrième trimestre 2019 (89,72%).

Le taux d'occupation financier moyen 2020 ressort à 92,42%, au plus haut sur les cinq derniers exercices (89,64% en 2019). À noter que le taux d'occupation financier intègre une partie des abandons de loyers consentis aux locataires commerces sur le 2^{ème} trimestre.

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui également en progression à la fin de l'exercice, à 95,01% contre 91,30% en début d'année. Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 94,26% (vs 90,75% pour l'année 2019).

DÉCOMPOSITION DU TOF TRIMESTRIEL

1^{er} trimestre 2020



2^e trimestre 2020



3^e trimestre 2020



4^e trimestre 2020



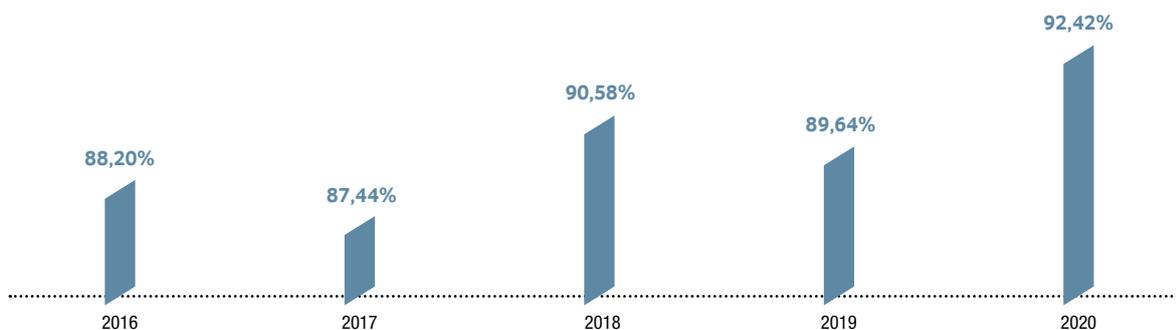
- TOF
- Loyers potentiels
- Franchises, paliers
- Sous promesse ou vendu

DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2020



- TOF
- Loyers potentiels
- Sous promesse ou vendu
- Franchises, paliers

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL SUR 5 ANS



Locations et libérations

Durant l'exercice, l'acquisition et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée (hors VEFA) à 145 864 m² contre 151 212 m² à la fin de l'exercice 2019 (-4%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 4%.

L'activité locative de l'année 2020 fait ressortir un solde négatif de 1 851 m² entre les libérations (4 843 m²), et les relocations (2 992 m²).

Ce sont 17 845 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 2 992 m² de relocations (nouveaux baux), 919 m² de renouvellements de baux et 13 934 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 16 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 4 843 m² pour un total de loyers de 1,07 M€, dont 4 représentant 0,23 M€ sur le seul 4^{ème} trimestre.

Les libérations sont concentrées en loyers pour 77% sur les immeubles de bureaux de Mérignac et Paris Ledru-Rollin, et un commerce à Issy-les-Moulineaux.

Parallèlement, 11 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 2 992 m² pour un total de loyers en année pleine de 0,89 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour un peu plus de la moitié sur l'immeuble de bureaux de Paris Ledru-Rollin et des commerces à Issy-les-Moulineaux et Livry-Gargan.

Par ailleurs, 8 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 919 m² pour un total de loyers en année pleine de 0,20 M€, dont 3 représentant 0,14 M€ sur le seul 4^{ème} trimestre.

Les renouvellements sont concentrés en loyers à un peu plus de la moitié sur le centre commercial Croix Dampierre à Châlons-en-Champagne.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2020 s'établissent à 7 282 m², en diminution sensible de 55% par rapport à l'année précédente (13 153 m²), du fait des cessions d'actifs vacants concrétisées durant l'exercice. Elles représentent une valeur locative de marché de 1,1 M€ contre 2 M€ en 2019.

Ces surfaces sont concentrées sur trois lignes qui représentent 80% de la vacance : l'immeuble de bureaux Pelus Plaza à Mérignac (3 576 m²), les commerces de Normanville (1 222 m²) et Avesnes-sur-Helpe (1 007 m²).

Gestion immobilière liée à la crise sanitaire

L'exercice 2020 a connu deux vagues de restrictions et fermetures liées à la crise sanitaire, au 1^{er} semestre et au 4^{ème} trimestre, qui ont impacté les locataires d'IMMO EVOLUTIF.

Les gérants immobiliers d'AEW ont pris les décisions adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, en particulier des commerçants touchés par les obligations de fermeture (suspensions temporaires de loyers et charges, reports d'échéances, voire, au cas par cas, mesures d'allègement). Ceci afin d'éviter à court terme la défaillance des entreprises saines et viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs.

Sur les 224 locataires d'IMMO EVOLUTIF, dont 149 de commerces, 14 concernent des enseignes alimentaire qui n'ont pas été contraintes de fermer à partir du 15 mars 2020 soit environ 6% des loyers annuels.

Au 31 décembre, 18 restaurants, 1 cinéma et 1 salle de sport sont toujours fermés. Ces locataires représentent 6,5% des loyers annuels.

Environ 120 commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes ces demandes ont fait l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...).

Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, ce sont essentiellement des reports ou des fractionnements du paiement des loyers (mensuels au lieu de trimestriels) portant sur 1,6 M€, qui ont été sollicités.

A la clôture de l'exercice :

- Concernant les accompagnements des commerçants au titre du 1^{er} semestre 2020
Compte tenu des 59 accords déjà pris, les abandons de loyers sur l'exercice sont chiffrés à 0,44 M€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) à 5 K€. Les 63 négociations encore en cours représentent un accompagnement estimé à 0,76 M€. Au global, les mesures finalisées représentent de l'ordre de 2% du montant des produits locatifs d'IMMO EVOLUTIF comptabilisés sur 2020 (24 M€).
- Concernant les abandons de loyers des commerçants au titre du mois de novembre 2020
Ces abandons, qui représentent une aide pour 100 locataires, entrent dans le dispositif de la loi de finance 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt. Le montant total prévisionnel est de 0,4 M€, soit de l'ordre de 2% du montant des produits locatifs d'IMMO EVOLUTIF comptabilisés sur 2020. Le crédit d'impôt total correspondant, dont les associés pourraient bénéficier sur les revenus fonciers de 2021 (déclaration 2022), est estimé à 229 K€.

Les travaux

Au cours de l'année 2020, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 251K€. 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 250 538 € en 2019 (543 766 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 331 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour 86 400 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2020 un montant total de 140 000 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

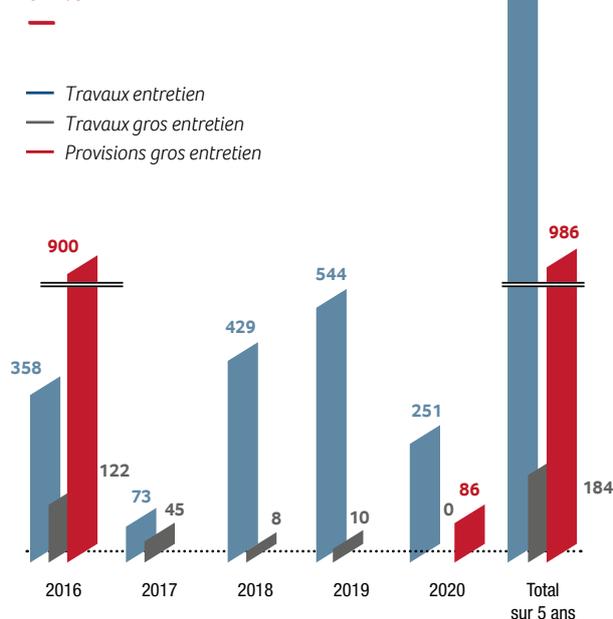
En 2020, aucune charge de travaux de gros entretien n'a été engagée (10 490 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 37 K€.

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.

Au cours de l'exercice 2020, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 1,4 M€, dont 800 K€ pour des travaux structurels sur le site de Boulogne-Billancourt.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

en K€



Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 983 038 €, essentiellement liée aux accompagnements de locataires dans le cadre de la pandémie.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 231 383 €, le solde net de l'exercice 2020 est une charge de 751 655 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2020 s'élève à 1 176 087 €. 10 locataires représentent 90% des provisions constituées.

L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2020 est de 3,29% des loyers facturés (-0,28% au 31 décembre 2019).

Les principaux contentieux, qui concernent 4 locataires, représentent 505 K€.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat d'IMMO EVOLUTIF a diminué de 3% par rapport à l'exercice précédent, et s'établit à 18 716 317 €. Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2020, la distribution par part s'établit à 561 €, en contraction de 7% par rapport à 2019. Le taux de distribution se fixe à 3,73%, toujours notable dans l'environnement financier actuel. Le report à nouveau (réserves) est à 109,76 € par part, et il représente en fin d'exercice 2,3 mois de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 18 716 317 €, en contraction de 3% par rapport à l'exercice précédent (soit - 544 K€). Les loyers et les dividendes des participations contrôlées sont restés stables à 23 998 991 € (-0,2%). L'investissement de l'exercice, finalisé mi-décembre, aura une incidence sur l'exercice 2021.

Toutefois, l'exercice est fortement impacté par des provisions nettes pour créances douteuses de 0,75 M€ liées essentiellement aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire (soit une charge nette de + 856 K€ par rapport à 2019).

Afin de tenir compte du ralentissement des encaissements de loyers dû aux confinements, des mesures de soutien et des défaillances potentielles, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a, par prudence, été diminué à 135 € pour les trois premiers trimestres, puis porté à 156 € pour le dernier trimestre (contre 150 € pour les quatre trimestres 2019).

Au total, le revenu distribué pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2020 s'établit à 561,00 €, en diminution de 7% par rapport à l'exercice précédent (600,00 € par part).

Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 557,50 €. Le report à nouveau a donc été sollicité pour un montant de 125 298 € par part (0,7% du revenu courant distribué).

De plus, conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 18 juin 2020, un prélèvement de 113,45 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice soit au total 7 828 €, afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2019.

Ainsi, au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 3 727 980 €, soit 109,76 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 2,3 mois de dernière distribution courante (2,3 mois à la fin de l'année 2019) qui permet à IMMO EVOLUTIF, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix de souscription d'une part a été porté de 15 000 € à 15 200 € le 1^{er} juillet 2020. Le prix acquéreur moyen de l'exercice 2020 s'établit à 15 057,97 € en augmentation de 0,4% par rapport à l'exercice précédent.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 1,40%.

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

Le taux de distribution 2020 diminue à 3,73% (4% en 2019), conséquence de l'augmentation du prix acquéreur moyen et de la diminution du montant distribué sur l'exercice. A l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,04% pour 2020.

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, avoisine 4%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

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 2020 sur la base de la valeur de retrait, la performance d'IMMO EVOLUTIF est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 3,97%, 5,14% et 6,19% pour des périodes de respectivement 5 ans, 10 ans et 15 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux : de l'Or (-1,60%), du Livret A (1,52%), des Obligations (2,18%), des Foncières cotées (4,57%) ou des SCPI d'immobilier d'entreprise et des SCPI de bureaux (5,03%). Seules les Actions françaises (7,9%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte. Sur 15 ans, IMMO EVOLUTIF est surpassé par l'Or (6,8%).

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).

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
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
2019	15 000,00	600,00	15 000,00	4,00%	113,45
2020	15 000,00	561,00	15 057,97	3,73%	109,76

(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.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

LE MARCHÉ DES PARTS

Les capitaux collectés ont augmenté de 0,2% en 2020, représentant un montant de souscriptions net de 1,04 M€. Le prix de souscription a été porté de 15 000 € à 15 200 € à compter du 1^{er} juillet 2020.

Sur l'exercice 2020, 69 parts ont été souscrites par 10 associés, soit une collecte brute de 1 039 000 € (96% par rapport à l'exercice précédent).

En l'absence de retraits de parts, la collecte nette se monte à 1 039 000 €, pour 69 parts nouvelles.

A l'échelon national, IMMO EVOLUTIF ne représente pas un montant significatif de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2020, le capital social de la SCPI est de 339 650 000€, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Il est réparti entre 42 associés, composés à hauteur de 99,96% de personnes morales et de 0,04% de personnes physiques. Le plus gros porteur de parts détient 48,09% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 12,3 M€ (809 parts) au prix de souscription en vigueur.

Au 31 décembre 2020, les capitaux collectés s'élèvent à 452 046 736 €, en légère augmentation de 0,23% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des quatre derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 19%.

Le prix de souscription a été porté de 15 000 € à 15 200 € à compter du 1^{er} juillet 2020.

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 DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	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
Au 31/12/2019	Société ouverte	33 896	338 960 000	451 007 736
Au 31/12/2020	Société ouverte	33 965	339 650 000	452 046 736

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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
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
2018	333 020 000	240 000	33 302	42	1 655 100	15 000,00
2019	338 960 000	8 910 000	33 896	41	2 612 250	15 000,00
2020	339 650 000	1 039 000	33 965	42	93 510	15 200,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

L'activité du marché secondaire

Durant l'exercice 2020, aucune part n'a été retirée du capital.

Au 31 décembre 2020, 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.

Calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2020, le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation nul.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est également nul (3,96% à fin 2019), à comparer à 1,95% pour l'ensemble des SCPI à dominante bureaux à capital variable.

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 ^{er} janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2016	0	-	0	0
2017	0	-	0	0
2018	1 211	3,64%	141	0
2019	1 341	4,03%	0	0
2020	0	0,00%	0	0

COMPTES ANNUELS

ET ANNEXE

État du patrimoine au 31 décembre 2020

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽²⁾ 31/12/2019
ÉTAT DU PATRIMOINE				
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	402 527 551	497 220 000	366 536 593	446 265 000
Immobilisations en cours	3 914 313	0	16 239 673	11 899 962
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-140 000		-71 100	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	37 418 175	21 447 032	37 418 175	26 184 330
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (Placements Immobiliers)	443 720 039	518 667 032	420 123 341	484 349 292
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	10 537 288	10 537 288	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
TOTAL II (Immobilisations Financières)	10 537 288	10 537 288	10 430 697	10 430 697
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
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

État du patrimoine au 31 décembre 2020 (suite)

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽²⁾ 31/12/2019
ÉTAT DU PATRIMOINE				
ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	12 303 379	12 303 379	8 621 679	8 621 679
Autres créances	6 670 804	6 670 804	8 719 232	8 719 232
Provisions pour dépréciation des créances	-1 176 087	-1 176 087	-424 432	-424 432
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	18 470 823	18 470 823	38 899 531	38 899 531
TOTAL III	36 271 313	36 271 313	55 818 404	55 818 404
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
	-553 748	-553 748	-533 030	-533 030
Dettes				
Dettes financières	-53 457 027	-53 305 272	-33 955 535	-34 435 433
Dettes d'exploitation	-14 766 085	-14 766 085	-12 767 891	-12 767 891
Dettes diverses	-10 130 998	-10 130 998	-23 599 521	-23 599 521
TOTAL IV	-78 907 858	-78 756 103	-70 855 978	-71 335 876
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	870	870	23 368	23 368
Produits constatés d'avance	-161 026	-161 026	-161 026	-161 026
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	265 500	0		
TOTAL V	105 344	-160 156	-137 658	-137 658
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	411 726 126		415 378 807	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾	486 559 375		479 124 860	

(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.

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
Capital				
Capital souscrit	338 960 000		690 000	339 650 000
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	112 047 736		349 000	112 396 736
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-34 464 630		-3 343 827	-37 808 458
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-5 009 749		-1 230 383	-6 240 132
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	4 393 418	-547 968	7 828	3 853 278
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	19 260 282	-19 260 282	18 716 317	18 716 317
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-19 808 250	19 808 250	-18 841 615	-18 841 615
TOTAL GÉNÉRAL	415 378 807	0	-3 652 680	411 726 126

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	22 841 218	22 616 762
Charges facturées	4 734 139	5 506 196
Produit des participations contrôlées	1 157 773	1 420 335
Produits annexes	51 355	146 964
Reprises de provisions pour gros entretiens	17 500	66 100
Reprises de provisions pour créances douteuses	231 383	173 048
Transferts de charges immobilières	0	0
TOTAL I : Produits immobiliers	29 033 368	29 929 405

Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-4 734 139	-5 506 196
Travaux de gros entretiens	0	-10 490
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-250 538	-543 766
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-86 400	0
Autres charges immobilières	-1 180 999	-1 671 423
Dépréciation des créances douteuses	-983 038	-69 137
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	-7 235 113	-7 801 012
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	21 798 254	22 128 393
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	45 000	0
Transferts de charges d'exploitation	4 214 187	2 613 107
TOTAL I : Produits d'exploitation	4 259 187	2 613 107
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-2 252 167	-4 087 416
Charges d'exploitation de la société	-4 353 256	-709 762
Diverses charges d'exploitation	-12 000	-12 002
Dotations aux provisions d'exploitation	-65 718	-200 329
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-6 683 141	-5 009 509
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-2 423 954	-2 396 402
Produits financiers		
Produits d'intérêts des comptes courants	209 732	208 597
Autres produits financiers	184 173	280 930
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	393 905	489 527
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 051 888	-961 235
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	-1 051 888	-961 235
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-657 983	-471 709
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	18 716 317	19 260 282

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.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

FAITS SIGNIFICATIFS ET INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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

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

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

FAITS SIGNIFICATIFS

En 2020 un nouvel actif situé à Nancy, a été livré en VEFA pour un investissement de 14.759.602 €.

La SCPI Immo Evolutif a également acquis un nouvel actif sis au 11 rue de Prony à Paris pour un montant d'investissement total de 45.810.000 €.

Par ailleurs, la SCPI Immo Evolutif a cédé 4 actifs durant l'exercice 2020.

- Un actif situé Avenue de l'Arche à La Défense.
- Deux actifs situés à Gênas.
- Un actif sis à Loon Plage.

Le montant total de cession est de 29 327 500 € TTC (dont 3 600 000 € de TVA à reverser au Trésor).

Ces opérations ont généré une moins-value nette de 100 925,13 €.

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 2020 la collecte nette correspondante s'élève à 1.039.000 € 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 93.510 €, constatée dans les comptes de l'exercice 2020.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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 attribuée, lors de l'assemblée générale du 8 juin 2020, à la société, CREDIT FONCIER EXPERTISE 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 trois méthodes d'évaluation :

- Méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² 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.

La valorisation des titres de participation détenus

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielle, 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.

INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

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.

La SCPI Immo Evolutif a souscrit, en Novembre 2020, auprès de Palatine un nouvel emprunt de 50.000 K€. Cet emprunt contracté en remplacements de l'emprunt précédemment souscrits en 2013 auprès de Natixis.

Sur le montant de cet emprunt, un tirage de 29.800K€ a été utilisée pour le remboursement anticipé de l'intégralité des sommes dues au titre des emprunts précédents. Cet emprunt a une durée de 5 ans au taux Euribor 3 mois. Un tirage de 19 200 K€ a été utilisé pour financer l'acquisition de la SCI Prony.

Au 31-12-2020, il reste sur l'emprunt de 50.000K€, une possibilité de tirage d'un montant de 1 000 K€.

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 113.45 € par part souscrite en 2020 afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2019 (résolution 3 de l'AG du 8 juin 2020).

La commission de souscription acquise à la société de gestion au titre des souscriptions au 31/12/20 s'élève à 100 602 € 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 re-facturées. 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 financières 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 produits locatifs H.T et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales).

Charges financières

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

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2020

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	361 021 474	60 731 723	26 002 351	395 750 845
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 515 120	1 405 014	143 427	6 776 706
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours (*)	16 239 673	5 204 473	17 529 833	3 914 313
TOTAL	382 776 266	67 341 210	43 675 612	406 441 864

(*) montant des transferts d'immobilisations en cours en immobilisations compris dans le montant des augmentations et diminutions.

Actifs immobilisés au 31 décembre 2020

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	2 394			2 394
Dépôts et cautionnements versés	2 394	0	0	2 394
TOTAL	2 394	0	0	2 394

Ventilation des immeubles en cours 2020

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2020	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2020
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	16 239 673	5 204 473	17 529 833	3 914 313
Total	16 239 673	5 204 473	17 529 833	3 914 313

Immobilisations financières contrôlées – clôture au 31 décembre 2020

En euros	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	23 211 732	23 089 400	22 392 661	26 270 100
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	14 206 443	- 1 642 368	15 025 514	- 85 770
TOTAL GÉNÉRAL	37 418 175	21 447 032	37 418 175	26 184 330

IMMO EVOLUTIF détient 1081115 parts sociales dans la SCI MARVEINE.

Le capital social de la SCI MARVEINE est fixé à la somme de 4324460 euros, il est divisé en 4324460 parts sociales.

IMMO EVOLUTIF détient 126 parts sociales dans la SCI ELYSEES CHALONS

Le capital social de la SCI ELYSEES CHALONS est fixé à la somme de 1500 euros, il est divisé en 1500 parts sociales.

	SCI Marveine	SCI Elysées Châlons
Année d'acquisition	2016	2016
Pourcentage de détention	25,00%	8,40%
Caractéristique du portefeuille / Localisation	Marseille	Châlons en Champagne
Type d'actifs	Commerces	Commerces
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906
Compte-courant		
Droit d'enregistrement		
Coûts d'acquisition		
Valeurs estimées du patrimoine (€)	18 860 000	4 229 400
Actif net réévalué (€)	17 207 300	4 239 733

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2020

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 ⁽¹⁾	Surfaces en m ²
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
Paris	75017	11, rue de Prony	P	2 596
Massy	91300	15, avenue du Maréchal Juin	IDF	5 979
Boulogne Billancourt	92100	63 bis rue de Sèvres	IDF	6 705
Courbevoie	92400	115, avenue de l'Arche	IDF	
Rueil Malmaison	92500	85, avenue Albert 1 ^{er}	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
TOTAL BUREAUX				64 318
Paris	75014	72, rue d'Alésia	P	121
Paris	75014	105, rue d'Alésia	P	183
Paris	75014	76-80, avenue du Général Leclerc	P	44
Paris	75014	74, rue d'Alésia	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	420
Bondy	93140	100/104, avenue Galliéni	IDF	1 994
Livry-Gargand	93190	Bld de l'Europe	IDF	4 360
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
Hellemnes	59260	Boulevard de Lezennes	PR	3 500
Loon Plage	59279	Rue du Canton de Caillouti	PR	
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
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				33 667
Morzine	74110	Lac d'Avoriaz (quote-part 50%)	PR	6 543
TOTAL HOTELS				6 543
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	
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE				29 870
Nancy	54000	Ilôt 7DS ZAC Stanislas Meurthe	PR	6 037
TOTAL RESIDENCES SERVICES SENIORS				6 037
Nancy	54000	Ilôt 7DS ZAC Stanislas Meurthe	PR	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS				-
TOTAL GÉNÉRAL				140 435

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
2004	7 750 000	1 954 526	9 704 526	9 704 526
2015	10 000 000	11 202	10 011 202	10 000 000
2010	28 375 000	1 168 759	29 543 759	29 544 268
2016	24 455 981	1 534 244	25 990 225	26 354 129
2010	8 207 450	198 159	8 405 609	8 563 713
2017	33 900 000		33 900 000	33 900 000
2020	45 810 000		45 810 000	-
2018	8 181 274		8 181 274	8 181 274
2016	26 500 000	2 148 131	28 648 131	27 892 387
VENDU LE 9 MARS 2020				16 981 386
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	5 635	1 520 635	1 515 000
2016	19 352 129	2 204	19 354 333	19 354 333
2004	7 941 931	225 117	8 167 048	8 167 048
2006	8 480 134	228 737	8 708 872	8 600 932
2016	26 979 860		26 979 860	26 979 860
2003	2 900 000	33 750	2 933 750	2 933 750
2007	3 916 585	60 000	3 976 585	4 045 944
	271 974 034	7 780 888	279 754 922	250 637 665
2010	1 420 000		1 420 000	1 420 000
2010	2 369 906	18 050	2 387 956	2 387 956
2015	797 000		797 000	797 000
2010	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
VENDU LE 22 DECEMBRE 2020				-
2010	1 427 000	5 098	1 432 098	1 427 000
2010	2 394 000		2 394 000	2 394 000
2010	2 865 000	8 295	2 873 295	2 865 000
	70 067 487	86 521	70 154 008	72 017 615
2006	11 763 750	2 851 662	14 615 412	14 379 398
	11 763 750	2 851 662	14 615 412	14 379 398
2016	13 923 201	7 903	13 931 104	13 937 903
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
VENDU LE 24 MARS 2020				6 039 675
	27 150 018	7 903	27 157 921	33 204 395
2017	14 759 602		14 759 602	
	14 759 602	-	14 759 602	-
2017	-	-	-	12 537 195
	-	-	-	12 537 195
	395 714 891	10 726 974	406 441 865	382 776 267

État des créances et des dettes au 31 décembre 2020

CRÉANCES	31/12/2020	31/12/2019	DETTES	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	5 103 518	2 283 129	Emprunt	49 000 000	29 800 000
Charges locatives	7 080 567	6 219 256	Intérêts courus sur emprunt	147 542	0
Charges contractuelles	119 294	119 294	Dépôts reçus	4 309 485	4 155 535
Locataires et comptes rattachés	12 303 379	8 621 679	Dettes financières	53 457 027	33 955 535
Créances fiscales	1 181 284	2 351 508	Locataires créditeurs	1 009 363	647 395
Fournisseurs débiteurs	2 410 831	3 760 762	Provisions charges locatives	7 320 744	6 980 008
Syndics	1 462 340	832 483	Gérants	51 941	51 941
Autres débiteurs	1 616 349	1 774 479	Fournisseurs	5 059 164	4 455 460
Autres créances	6 670 804	8 719 232	Dettes fiscales	1 324 872	633 088
Provisions pour locataires douteux	-1 176 087	-424 432	Dettes d'exploitation	14 766 085	12 767 891
Provisions pour dépréciation des créances	-1 176 087	-424 432	Autres dettes d'exploitation	4 827 077	6 762 539
TOTAL GÉNÉRAL	17 798 096	16 916 479	Associés	5 303 922	16 836 982
			Dettes diverses	10 130 998	23 599 521
			TOTAL GÉNÉRAL	78 354 110	70 322 947

État des provisions au 31 décembre 2020

PROVISIONS	Au 31.12.2019	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2020
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros Entretiens	71 100	86 400	0	17 500	140 000
Risques et charges	533 030	65 718	0	45 000	553 748
Créances douteuses	424 432	983 038	231 383	0	1 176 087
TOTAL	1 028 563	1 135 155	231 383	62 500	1 869 835

Provisions pour gros entretien au 31 décembre 2020

MONTANT PROVISION 01 01 2020	Passage en capitaux propres lors de la cession	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 jan 2020	Vente d'immeuble	REPRISE	MONTANT PROVISION 2020
71 100	0	0	86 400	0	17 500	140 000
	0		0			

	Montant provision 01 01 2020	Montant provision 31 12 2020
Dépenses prévisionnelles sur N	17 500	0
Dépenses prévisionnelles sur N+1	25 600	8 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2	0	48 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3	28 000	84 000
Dépenses prévisionnelles sur N+4	0	0
TOTAL	71 100	140 000

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2020

	2020	2019
Charges immobilières non récupérables en euros		
Impôts & taxes non récupérables	631 618	667 548
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	250 538	543 766
Charges non récupérables	549 381	964 032
Pertes sur créances irrécouvrables	-	39 843
Dotations pour créances douteuses	983 038	69 137
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2 414 574	2 284 326
charges immobilières récupérables en euros		
Impôts & taxes diverses	2 001 165	2 236 811
Charges immobilières refacturables	1 358 908	2 576 321
Autres charges refacturables	1 374 066	693 065
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	4 734 139	5 506 196
Charges d'exploitation		
Honoraires Commissaires aux comptes	32 692	31 757
Honoraires Notaires	306 925	0
Honoraires Dépositaire	-13 482	13 080
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	0	50
Frais d'acquisition des immeubles	0	0
Frais de cession des immeubles	773	857
Autres frais	717 758	342 308
Contribution Economique Territoriales	373 026	321 710
Droits d'enregistrements	2 935 564	0
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	4 353 256	709 762
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 000	12 000
Charges diverses	-	2
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	12 000	12 002
COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	1 515 469	1 475 166
Commissions sur arbitrages	643 188	0
Commissions de souscription	93 510	2 612 250
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2 252 167	4 087 416

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2020 *(en euros)*

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNT À TAUX FIXE⁽¹⁾	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
EMPRUNT À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	49 000 000	-	-	49 000 000
Total	49 000 000	-	-	49 000 000
VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF	Exercice 2020	Exercice 2019		
Emprunts immobiliers	49 000 000	29 800 000		
Autres emprunts	-	-		
Total	49 000 000	29 800 000		

Financement 2020

Au 31.12.2020, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	50 000 000 €
Montant tiré au 31.12.2020 :	49 000 000 €
Intérêts sur tirage	384 816 €
Commissions de non-utilisation	133 104 €
Etalement du CAP	51 999 €
Intérêts Swap	481 969 €
Facilité de caisse	- €
Taux moyen annualisé global	2,10%
Ratio d'endettement (LTV)	9,45%

Engagements hors bilan *(en euros)*

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente	0	7 400 000
sommes à verser sur VEFA	0	2 640 045
Engagements reçus	0	2 640 045
Ligne de crédit non tirée	1 000 000	7 500 000
Facilités de caisse	0	0
SWAP		479 898
CAP	151 755	
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	3 775 949	3 998 025

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	705,83	59,46%	649,83	66,99%	687,36	84,05%	689,52	83,43%	681,90	79,89%
Produits financiers avant P.L.	56,31	4,74%	81,01	8,35%	62,05	7,59%	57,85	7,00%	46,22	5,41%
Produits divers	424,65	35,79%	239,14	24,66%	68,40	8,37%	79,15	9,58%	125,53	14,71%
TOTAL	1 186,78	100,00%	969,99	100,00%	817,81	100,00%	826,52	100,00%	853,64	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	107,69	9,07%	199,68	20,59%	103,77	12,69%	123,81	14,98%	67,09	7,86%
Autres frais de gestion	423,67	35,71%	129,31	13,34%	62,15	7,61%	50,98	6,18%	161,36	18,91%
Entretien du Patrimoine	21,46	1,80%	3,92	0,40%	13,19	1,61%	16,79	2,03%	7,46	0,87%
Charges locatives non récupérables	47,48	4,00%	47,74	4,92%	43,02	5,26%	50,63	6,13%	35,18	4,12%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	600,30	50,58%	380,65	39,25%	222,13	27,17%	242,21	29,31%	271,09	31,76%
AMORTISSEMENTS NETS										
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%
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	13,49	1,13%	-26,06	-2,68%	-23,04	-2,81%	-2,00	-0,24%	0,71	0,08%
Autres	-17,71	-1,49%	-0,03	0,00%	18,15	2,22%	2,92	0,35%	24,35	2,85%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-4,22	-0,36%	-26,09	-2,68%	-4,89	-0,60%	0,92	0,12%	25,06	2,94%
TOTAL DES CHARGES	596,09	50,22%	354,56	36,57%	217,25	26,57%	243,13	29,43%	296,15	34,70%
RÉSULTAT COURANT	590,69	49,77%	615,43	63,43%	600,56	73,45%	583,39	70,60%	557,50	65,32%
Variation du report à nouveau	0,69	0,06%	30,43	3,13%	1,31	0,18%	-16,61	-1,99%	-3,50	-0,39%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	590,00	49,71%	585,00	60,30%	599,25	73,28%	600,00	72,60%	561,00	65,72%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	590,00	49,71%	585,00	60,31%	599,25	73,27%	600,00	72,59%	561,00	65,72%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 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 complémentaires issues de la directive européenne AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

AEW 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 2020, 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 SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER 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 im-

mobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 collaborateurs.

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

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2020, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (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 : 4 468 669 €
- Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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 : 116%

Levier selon Méthode Engagement : 110%

EXPERTS IMMOBILIERS

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

Expert en Évaluation

CREDIT FONCIER EXPERTISE

Responsabilité à hauteur de 23,5 M€ maximum



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

La gérance de la SCPI IMMO EVOLUTIF est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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 établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. 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 opérationnels 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 délégués.

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

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.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2020.

Durant l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 23 mars et 17 novembre 2020, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts.

Le 16 mars 2021, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2020 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, toutes les réunions se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence.

Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont néanmoins pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance statutaires et réglementaires.

Dans ce même temps, plusieurs échanges de correspondance ont eu lieu avec la Société de gestion AEW pour des précisions ou compléments d'informations à propos des conséquences de la pandémie.

La Société de gestion nous a fourni les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'année 2020 a été largement marquée par la crise sanitaire de la Covid-19 qui a été déclarée pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020.

En France, le premier confinement national a été mis en place du 17 mars au 11 mai 2020. Les restrictions liées à ce premier confinement ont rendu obligatoire la fermeture temporaire des magasins et des entreprises « non essentiels pour la vie de la nation », et des lieux de sociabilité et de loisirs que sont les bars, restaurants, cafés, cinémas, et commerces de détail, à l'exception des pharmacies et des magasins d'alimentation.

Un second confinement national a été mis en place du 30 octobre 2020 au 15 décembre 2020. Il s'est à nouveau accompagné de la fermeture des commerces dits « non essentiels » et des établissements recevant du public comme les bars et les restaurants ou les établissements sportifs.

Les commerces ont repris leurs activités le 28 novembre 2020 avec un protocole sanitaire strict. Les restaurants et bars n'ont pu ouvrir et seules les activités à emporter sont restées possibles pour ces établissements.

Lors de la rédaction de ce rapport, un troisième confinement national a été décidé à pour une durée de quatre semaines, avec une nouvelle fois la fermeture des commerces dits « non essentiels ».

De toute évidence, cette situation exceptionnelle a obéré significativement la croissance économique mondiale. En France, le PIB s'est effondré de 8,3%, et la consommation des ménages a chuté de 28% en volume. A l'échelon européen, des mesures restrictives similaires ont été prises, avec des séquençages différents mais avec des objectifs communs et des conséquences similaires à celles observées en France.

Toutefois, les mesures gouvernementales ont permis d'atténuer l'impact économique de la pandémie et une sortie de crise est espérée dans un avenir proche, notamment grâce à une vaccination massive.

COLLECTE DE CAPITAUX

A l'échelon national, la collecte des SCPI d'immobilier d'entreprise s'est contractée d'un tiers mais est restée à un niveau élevée, enregistrant même la 3^{ème} plus forte collecte de leur histoire, proche de 5,9 Mds€

La collecte nette de notre SCPI s'élève à 1 039 000 € en 2020 contre 8 910 000 € en 2019. Il faut noter qu'il n'y a eu aucun retrait de parts en 2020.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2020 à 93 510 €. Au 31 décembre 2020, les capitaux collectés par IMMO EVOLUTIF depuis l'origine s'élèvent à 452 046 736 €, pour une capitalisation au prix de souscription en vigueur de 516,27M€.

A ce sujet, il faut rappeler que le prix de souscription a été augmenté de 1,3% à compter du 1^{er} juillet 2020, et donc porté de 15 000 € à 15 200 €.

Au 31 décembre 2020, le prix de souscription est inférieur de 10% à la valeur de reconstitution par part (sachant qu'il doit réglementairement évoluer dans une fourchette de + ou - 10% par rapport à cette valeur). Une nouvelle augmentation du prix de souscription sera donc effectuée en 2021.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La Société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'actifs non stratégiques ou sur lesquels un risque a été décelé.

Ainsi, 3 actifs, majoritairement vacants, ont été cédés durant l'exercice pour un prix de vente total de 25,73 M€. Ces cessions font globalement ressortir une moins-value nette de 101 K€, mais elles seront à terme sources d'économies de charges pour notre SCPI.

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

Parallèlement, dans un contexte de compétition toujours vive entre les acteurs du marché de l'investissement immobilier, et ce malgré la pandémie, IMMO EVOLUTIF a renforcé son patrimoine de bureaux parisiens avec un investissement de qualité négocié pour un montant de 49,13 M€.

Notre SCPI a ainsi acquis un immeuble de bureau rue de Prony (17^{ème} arrondissement) dans le quartier central des affaires, à un taux de rendement immobilier cohérent dans le marché actuel.

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

Compte tenu des cessions d'actifs précitées et de cet investissement, notre SCPI présente en fin d'année un surinvestissement proche de 46 M€, intégralement couvert par un emprunt à taux variable renégocié durant l'exercice.

VALEURS DU PATRIMOINE

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 16 mars 2021, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2020 par CREDIT FONCIER EXPERTISE 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 2020, sont en progres-

sion, s'établissant respectivement par part à 14 325,32€ (+ 1,3% par rapport au 31/12/2019) et 16 901,77 € (+1,5% par rapport au 31/12/2019).

Cette hausse s'explique principalement par l'investissement de l'exercice et la relative bonne tenue globale de notre patrimoine en matière de valorisation. Il s'est apprécié en 2020, selon l'expertise, de 0,6% à périmètre constant (dont 5% pour les seuls bureaux) et représente 518,7 M€.

Les actifs de commerce enregistrent quant à eux une baisse significative de 11% à périmètre constant.

Cette baisse prend en compte les effets sur les loyers et les incertitudes sur l'évolution de la situation.

Elle est à néanmoins à mettre en perspective avec l'espérance d'une amélioration de la situation sanitaire, avec un rebond anticipé du PIB.

GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

L'activité locative est restée intense avec près de 3 000 m² qui ont été loués ou reloués. Mais le différentiel négatif de 1 850 m² entre libérations et locations n'est pas en notre faveur.

Toutefois, à la clôture de l'exercice, nous constatons une nette amélioration des taux d'occupation physique et financier du patrimoine.

En moyenne annuelle, le taux d'occupation financier est de 92,42% contre 89,64% en 2019.

L'impact sur ces taux des cessions d'actifs vacants est sensible.

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

La fermeture des commerces a évidemment fortement impacté les 149 locataires commerçants d'IMMO EVOLUTIF. Environ 120 ont demandé une aide. La Société de gestion a examiné la recevabilité de ces demandes au cas par cas afin, d'accompagner au mieux les locataires qui en avaient besoin, et de préserver en même temps les intérêts des porteurs de parts. En lien avec les recommandations gouvernementales, les demandeurs les plus en difficulté ont bénéficié d'étalements de loyers et, au cas par cas, de mesures de suspension temporaire de loyers et de charges, ou de reports d'échéance. In fine, la Société de gestion estime le manque à gagner pour notre SCPI, à 1,2 M€. Ce montant significatif s'avère nécessaire pour

soutenir nos locataires en difficulté et conforter ainsi nos sources de revenus locatifs.

Pour ce qui concerne les bureaux, ce sont essentiellement des reports de paiement qui ont été sollicités.

Le Conseil de Surveillance a délibéré sur l'ensemble des questions évoquées dans ce qui précède et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion.

Au cours de l'exercice 2020, 251 K€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 554 K€ en 2019.

Après dotation au titre de l'exercice 2020, la provision pour gros entretien s'établit à 140 000 € au terme de ce dernier contre 71 100 € au 31/12/2019.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Conséquence des aides aux commerçants, les provisions nettes pour créances douteuses sont supérieures de 0,9 M€ à celles de 2019. A noter qu'une partie de l'effort consenti pourra être remboursé au prorata des parts par l'intermédiaire d'un crédit d'impôt, estimé pour le moment à environ 0,23 M€, sur les revenus fonciers de 2021 (et donc restituable en 2022).

Le résultat d'IMMO EVOLUTIF s'établit à 18,71 M€, en diminution de 3% par rapport à l'exercice précédent.

La distribution a été arrêtée à 561 € par part contre 600 € en 2019, une baisse somme toute limitée eu égard à cette année exceptionnelle (-7 % par rapport à 2019).

Comparée à un résultat de 557,50 € par part, cela signifie qu'un prélèvement très modéré de 3,50 € par part a été opéré pour assurer cette distribution.

Le report à nouveau à l'issue de ladite distribution s'établira à 109,76 € par part et représentera 2,1 mois de distribution.

Le taux de distribution 2020 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix acheteur moyen de l'année) s'élève à 3,73 %.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 1 515 469 € H.T, soit 6 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le mandat du Commissaire aux comptes de la SCPI, la société Deloitte et Associés, arrive à échéance. Après appel d'offre effectué par la Société de gestion, il nous est proposé de nommer la société KPMG pour une durée réglementaire de 6 ans.

Corrélativement, il nous est également proposé de nommer un nouveau Commissaire aux comptes suppléant.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE - MODIFICATION DES ARTICLES 2, 19 ET 22 DES STATUTS

Il nous est proposé, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire, d'apporter les modifications suivantes aux statuts.

- Article 2 : suppression de la limite de détention pour les parts de SCI contrôlées et limite à 5% de la valeur vénale au lieu de 3% pour les participations non contrôlées.
Ceci devrait nous permettre d'être en mesure de saisir plus d'opportunités d'investissements.
- Article 19: modification de cet article afin de se mettre en conformité avec l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.
- Article 22 : limitation à 75 ans de l'âge limite pour candidater et siéger au Conseil de surveillance.

À la date de rédaction du présent rapport (mars 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont en vigueur. Il est dès lors possible que notre Assemblée Générale (ordinaire et extraordinaire) de juin se tienne encore à huis clos (c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister). Nous vous recommandons d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, 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.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler. Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE

AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

Le rapport sur les comptes annuels

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 votre 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, 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 im-

mobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 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 12 mai 2021

—

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie GAITTE



Le rapport spécial sur les conventions réglementées

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conventions conclues avec la société de gestion AEW Ciloger

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

■ Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission représentant 10,8% TTC du produit de chaque souscription (prime d'émission incluse).

Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 93 510 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 2020, cette commission s'élève à 1 515 469 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.

Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 643 188 euros HT.

Paris-La Défense, le 12 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie GAITTE

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

du 9 juin 2021

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 2020 ;
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices ;
3. Prélèvement sur la prime d'émission ;
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier ;
5. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
6. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;

7. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
8. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2020 ;
9. Quitus à la Société de gestion ;
10. Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine ;
11. Nomination de membres du Conseil de surveillance ;
12. Nomination du Commissaire aux Comptes titulaire ;
13. Nomination du Commissaire aux Comptes suppléant ;
14. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

15. Modification de l'article 19 des statuts afin de mettre en conformité les statuts avec le Code monétaire et financier ;
16. Modification de l'article 22 des statuts afin de préciser la limite d'âge applicable aux membres du Conseil de surveillance.
17. Modification des ratios de détention d'actifs immobiliers indirects par la Société et modification corrélative de l'article 2 des statuts ;
18. Autorisation donnée à la Société de gestion de modifier la note d'information.

Les résolutions

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2020.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 18 716 316,96 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 22 569 595,28 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 3 845 450,27 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 7 828,05 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux associés une somme de 18 841 615 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 3 727 980,28 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 561,00€.

TROISIÈME RÉOLUTION

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 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021, d'un montant de 109,76 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2020.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 411 726 126 €, soit 12 122,07 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

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 486 559 375 € soit 14 325,32 € pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 574 068 622 € soit 16 901,77 € pour une part.

HUITIÈME RÉOLUTION

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 2020 à la somme de 339 650 000 €.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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 2020.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

DIXIÈME RÉOLUTION

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 2021.

ONZIÈME RÉOLUTION

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 4), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nbs de voix	Élu	non Élu
CNP ASSURANCES représentée par M. Romain VAUCEL (c)			
MUTEX représentée par M. Gabrièle BALAGNA (c)			

(C) : Nouvelle candidature

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.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, nomme KPMG S.A., sis Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, CS 60055, 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, en remplacement de Deloitte et Associés.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, nomme SALUSTRO REYDEL, sis Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, CS 60055, 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX, en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant en remplacement de BEAS.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

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

QUINZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, et afin de se mettre en conformité avec l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, décide de modifier l'article 19 des statuts de la Société comme suit :

AVANT

« ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION
(...)

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société ;
 - contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).
- (...)

APRÈS

« ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION
(...)

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas **effectuer les opérations suivantes** sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- ~~effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société ;~~
 - contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).
- (...)

Les autres dispositions de l'article 19 des statuts demeurant inchangées.

SEIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de préciser la limite d'âge applicable aux membres du Conseil de surveillance en modifiant l'article 22 des statuts de la Société comme suit :

AVANT

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE
(...)

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée.

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.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 73 ans.

(...)

APRÈS

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE
(...)

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Pour pouvoir valablement faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de Surveillance de la SCPI, l'associé ne doit pas être âgé de plus de 75 ans au jour de sa nomination ou de son éventuel renouvellement lors de l'Assemblée Générale.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée.

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.

L'âge limite pour siéger au Conseil de Surveillance est fixé à 75 ans révolus. En conséquence, tout membre ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire d'office et son mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire suivant la date anniversaire de ses 75 ans. Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 73 ans.

(...)

Les autres dispositions de l'article 22 demeurant inchangées.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier les ratios de détention d'actifs immobiliers indirects (parts de SCI) par la Société pour les porter, d'une part de 17 % à 100 % s'agissant des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées, d'autre part, de 3 % à 5 % s'agissant des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées.

En conséquence, l'article 2 des statuts de la Société est modifié comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>« ARTICLE 2 - OBJET (...) Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ; • à titre accessoire : <ul style="list-style-type: none"> - des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ; - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société, étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier. <p>Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.</p> <p>Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus.</p>	<p>« ARTICLE 2 - OBJET (...) Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la société ; • à titre accessoire : <ul style="list-style-type: none"> - des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ; - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société, étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier. <p>Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.</p> <p>Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul du ratio mentionné des ratios indiqués ci-dessus.</p>

Les autres dispositions de l'article 2 demeurant inchangées.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information, d'autoriser la Société de gestion à apporter toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

IMMO EVOLUTIF

**Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable**
449 134 857 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles
L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa 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:

