

SCPI IMMO ÉVOLUTIF

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2017



Organes de direction et de contrôle

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

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

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI IMMO ÉVOLUTIF

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Monsieur Arnaud NICOLLON des ABBAYES

Membres du conseil

- BPCE PRÉVOYANCE,
représentée par Madame Assia OUDNI
- BPCE VIE,
représentée par Nicolas DENOJEAN
- BTP PRÉVOYANCE,
représentée par Monsieur Claude GALPIN
- CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MÉDECINS
DE FRANCE, représentée par Monsieur Éric MICHEL
- INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE POPULAIRE,
représentée par Monsieur Didier SAMPIC
- INSTITUTION DE PRÉVOYANCE AUSTERLITZ,
représentée par Monsieur Éric de la CHAISE
- FONCIÈRE ÉCUREUIL II,
représentée par Monsieur Stéphane BERNARD
- MACSF ÉPARGNE RETRAITE,
représentée par Monsieur Nicolas LEPERE
- OPCI VIVALDI,
représentée par Monsieur Guy CHARLOT
- PREPAR VIE,
représentée par Madame Céline REY-CAMPAGNOLLE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Titulaire :** DELOITTE & ASSOCIÉS,
représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD
- **Suppléant :** Cabinet BEAS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL	2
LES DONNÉES ESSENTIELLES	4
LE PATRIMOINE IMMOBILIER	5
LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION	11
LE MARCHÉ DES PARTS	12
COMPTES ANNUELS ET ANNEXES	14
Les comptes	14
L'annexe aux comptes annuels	17
LES AUTRES INFORMATIONS	24
Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	24
Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM.....	25
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger	26
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2018	27
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	29
Le rapport sur les comptes annuels.....	29
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	31
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2018	32
Ordre du jour	32
Les résolutions	32



Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'IMMO ÉVOLUTIF, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2017.

- Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3%), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36% du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.

- Le marché des bureaux en Île-de-France clôture l'année avec près de 854 000 m² de surfaces commercialisées au 4^e trimestre 2017, portant la performance globale pour 2017 à 2,6 millions de m² soit une hausse annuelle de 8%.

43% du volume global de la demande placée de l'année a été apporté par de grandes transactions (surface supérieure à 5 000 m²). On compte 88 signatures en 2017 face à 65 signatures l'an dernier.

Les surfaces intermédiaires (entre 1 000 et 5 000 m²) enregistrent une légère baisse de 2%. Les transactions inférieures à 1 000 m² enregistrent 167 transactions de moins qu'en 2016.

Le stock vacant passe sous le seuil des 3,4 millions de m², soit un taux de vacance de 6,4%, taux le plus bas depuis 2009. L'offre de première main reste faible et ne représente plus que 14% de l'offre totale. À Paris, la situation de sous-offre est accentuée avec un taux de vacance de 3% en moyenne.

Face à un manque d'offre, la demande placée à Paris est en légère baisse fin 2017 (-2%). Cependant, le QCA réalise une belle performance en 2017 en dépassant 480 000 m² de demande placée, niveau observé pour la dernière fois en 2007. En 2017, c'est la première périphérie qui domine avec 48% de la demande placée (première couronne, croissant ouest et La Défense), avec une progression des transactions de 40% dans le croissant ouest et de 52% en première couronne. La Défense clôt l'année avec un recul de 36% des transactions par rapport à son record de 2016, faute de grandes offres et de produits neufs disponibles immédiatement.

Au 4^e trimestre 2017, le loyer prime facial est en hausse pour atteindre 775 €/m²/an dans le QCA et 510 €/m²/an à La Défense.

Avec 1 657 900 m² placés en 2017, le marché des bureaux en régions enregistre un nouveau record, en hausse de 7% par rapport à 2016 et de 22% par rapport à la moyenne 10 ans.

La hausse est portée par les transactions neuves, qui comptent pour un tiers du volume global, et par les surfaces supérieures à 5 000 m².

Lyon, Lille, Bordeaux et Toulouse, concentrent près de la moitié de la demande placée. Tandis que les marchés de Lille, Bordeaux et Aix-Marseille progressent sensiblement, les autres métropoles sont stables ou accusent un léger repli. Lyon reste en première position avec une demande placée de 270 000 m². En raison de la rareté de l'offre neuve sur certains marchés régionaux, les valeurs locatives moyennes augmentent dans le neuf. À l'inverse, les valeurs locatives moyennes de seconde main sont sous tension en raison de l'excès d'offre de seconde main qui n'a cessé d'être en hausse depuis 2011.

De nombreuses livraisons sont attendues pour 2018 notamment les projets de développement Euratlantique à Bordeaux, Euralille et Confluence.

- Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23% par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. D'une manière générale, les taux de rendement des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25% pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5% pour les centres commerciaux et 4,25% pour les parcs d'activités commerciales.

Le contexte économique reste favorable au marché des commerces avec une reprise économique durable basée sur des taux d'intérêt bas. Après 1,9% de croissance sur l'année 2017, l'acquis de croissance mi-2018 s'établirait à 1,7%.

En 2017, tous les secteurs ont pu profiter de la hausse des ventes cet été (+5,3% en juillet) en particulier le secteur de l'habillement et de l'équipement de la maison. En novembre, les résultats consolidés du commerce spécialisé depuis début 2017 sont légèrement négatifs, à -0,1%, dû à un mois d'octobre difficile (-12,7%). Les concepts changent et les gammes s'élargissent dans l'ensemble des secteurs.

Les valeurs locatives « prime » restent stables pour les petites surfaces des centres-villes, qui restent des cibles de développement pour les enseignes. Dans les autres localisations secondaires, les valeurs locatives devraient connaître à terme une tendance baissière, car les enseignes, notamment internationales, ont davantage de force de négociation vis-à-vis des propriétaires.

À Paris, le pôle de la Rive Droite reste très demandé et totalise près de 75% des ouvertures parisiennes cumulées sur 2017. Le secteur de l'équipement de la personne (45%) est le secteur le plus actif en centre-ville suivi de la restauration (18%) et des services (11%).

En province, à Lyon et Marseille, les commercialisations de projets de centre-ville continuent de capter une majeure partie des transactions locatives.

Les centres commerciaux ont été favorisés par la conjoncture, accompagnée d'une hausse de la fréquentation en fin d'année (+3,4% en novembre). Le cumul des ouvertures au 3^e trimestre totalise près de 70 000 m² dont une majorité portant sur des extensions ou rénovations de sites existants (80%). En 2018, les surfaces de création seront majoritaires à 54%.

- Avec une collecte nette de 6,3 Mds€ en 2017, en progression de 14% par rapport à l'année 2016, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, la progression régulière des montants collectés est une preuve de leur attractivité et de leur dynamisme.

Il faut toutefois noter que la collecte du second semestre (2,5 Mds€) a été sensiblement moins forte qu'au premier semestre (3,8 Mds€). Ce ralentissement de tendance s'explique par la volonté de certaines sociétés de gestion, dont AEW Ciloger, de freiner volontairement d'une manière drastique le rythme de la collecte, dans un contexte de raréfaction d'actifs immobiliers en adéquation avec les stratégies d'investissement.

Le marché secondaire des parts de SCPI d'immobilier d'entreprise connaît également une progression notable de 19%, et atteint un volume de transactions de 840 M€. Il fait toujours preuve d'une bonne liquidité avec des parts en attentes de vente ou de retrait qui restent limitées à 0,24% de la capitalisation.

Stimulée par la collecte primaire et secondaire, la capitalisation des SCPI affiche une hausse de 16% par rapport au début de l'année, et s'établit à un nouveau niveau historique de 50 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 17 Mds€ il y a 10 ans. Il faut également souligner la même tendance, quoique dans des proportions moindres, pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2017, soit une hausse de 5% par rapport à 2016, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 13 Mds€ contre à peine 1 Md€ en 2012.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse légèrement 63 Mds€.

- Dans un environnement de taux toujours très bas, les points marquants concernant IMMO ÉVOLUTIF sont les suivants :
 - les capitaux collectés ont augmenté de 16% en 2017, représentant un montant de souscriptions net de 60,9 M€, soit un peu plus du double de l'exercice précédent,
 - les capitaux collectés ont permis de concrétiser deux acquisitions de qualité pour un montant total avoisinant 51 M€ actes en mains, améliorant la mutualisation des risques géographiques et locatifs,
 - d'une superficie dépassant 140 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble désormais 237 locataires localisés sur 46 sites,

- à la clôture de l'exercice IMMO ÉVOLUTIF est en situation de surinvestissement de près de 5 M€ (18 M€ si l'on intègre les sommes restant à verser sur les acquisitions en VEFA qui sont en cours de construction),
- la valeur vénale (expertises) du patrimoine, à 435,2 M€, a progressé de 3,12% à périmètre constant,
- pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2017, le montant distribué en 2017 s'élève à 585,00 € par part, en retrait de 0,8% par rapport à l'année 2016. Toutefois, les réserves (report à nouveau) ont pu être parallèlement confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 123,49 € par part créée et représentent près de 2,5 mois de distribution courante,
- dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2017 d'IMMO ÉVOLUTIF s'établit à 3,97%, encore significatif dans l'environnement de taux actuel. Parallèlement, le prix acquéreur moyen de la part a augmenté de 5,3% sur l'exercice, en raison de l'augmentation de la commission de souscription et du prix de la part réalisés au début d'année,
- sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'IMMO ÉVOLUTIF, s'établissent à 5,14% sur cinq ans et 6,60% sur dix ans, également notables par rapport aux autres typologies courantes de placements. En effet, parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur 10 ans seules les Foncières cotées le dépassent.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

Les données essentielles

au 31 décembre 2017

CHIFFRES CLÉS

Date de création 2003	Capitaux collectés 441 857 736 €
Terme statutaire 2102	Prix de souscription de la part 15 000,00 €
Nombre d'associés 43	Capitalisation au prix de souscription 499 290 000 €
Nombre de parts 33 286	Valeur de retrait de la part 13 650,00 €
Capital social 332 860 000 €	Parts en attente de retrait Néant
Capitaux propres 409 180 108 €	

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 46	Taux d'occupation financier 4 ^e trimestre 2017 90,47 %
Nombre de baux 237	Taux moyen annuel d'occupation physique 89,56 %
Surface 140 553 m ²	Taux d'occupation physique au 31/12/17 90,17 %
Taux moyen annuel d'occupation financier 87,44 %	

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2017 <i>dont loyers</i>	26 018 174 € 19 513 712 €
Résultat de l'exercice	18 514 116 € soit 615,43 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)
Revenu distribué	17 837 454 € soit 585,00 € par part (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2017)

INDICATEURS DE PERFORMANCE

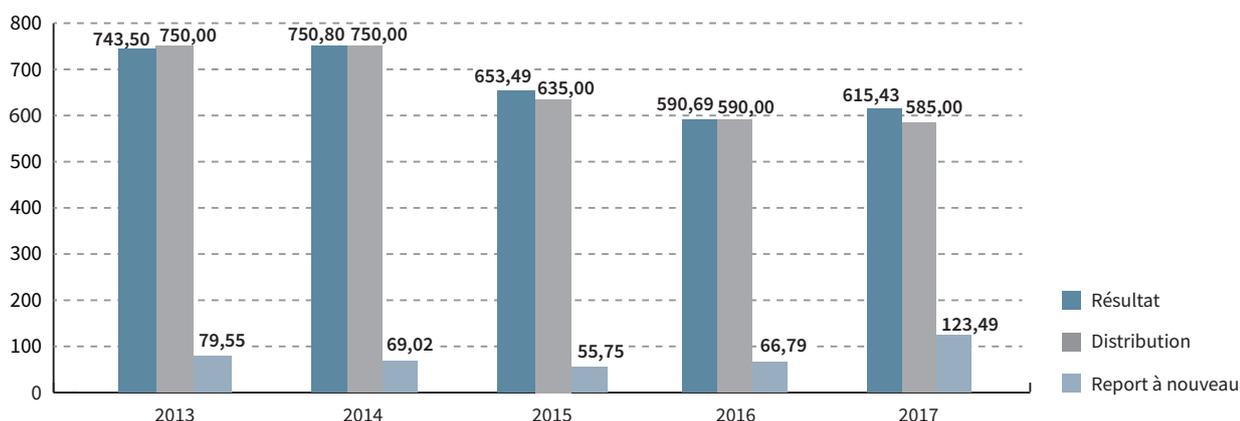
Taux de rentabilité interne 5 ans (2012-2017)	5,14 %
Taux de rentabilité interne 10 ans (2007-2017)	6,60 %
Taux de distribution/valeur de marché 2017	3,97 %
Variation du prix acquéreur moyen 2017	5,32 %

VALEURS SIGNIFICATIVES

(EN EUROS)	Global	Par part
Valeur comptable	409 180 108	12 292,86
Valeur vénale/expertise	435 253 780	13 076,18
VALEUR DE RÉALISATION	444 335 007	13 349,01
Valeur de reconstitution	522 218 447	15 688,83

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

En euros depuis 5 ans



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

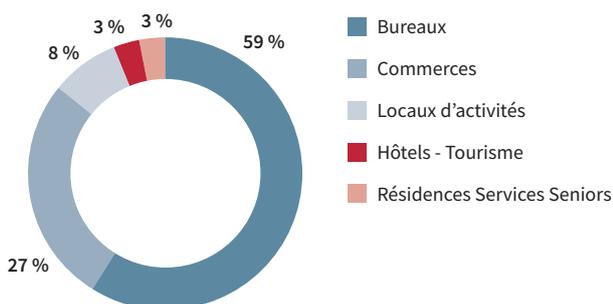


Le patrimoine immobilier

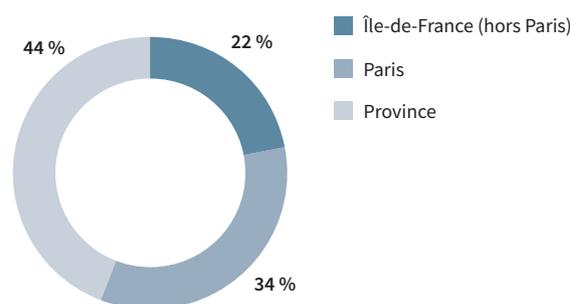
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'IMMO ÉVOLUTIF se compose au 31 décembre 2017 de 46 immeubles pour une superficie de 140 553 m² localisés en valeur vénale à 34 % à Paris, 22 % en région parisienne et 44 % en province. Le patrimoine est composé à hauteur de 59 % de bureaux, de 27 % de murs de commerces, de 8 % de locaux d'activités de 37 %, de 3 % d'hôtels de tourisme et de Résidences Services Seniors à hauteur de 3 %. Toujours en valeur vénale, IMMO ÉVOLUTIF détient des immeubles en direct (92,1 %) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 7,9 %).

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



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



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
2013	-	15,00
2014	-	-
2015	0,95	10,01
2016	14,00	170,36
2017	1,21	51,07
TOTAL	16,16	246,44

LES CESSIONS DE L'EXERCICE

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2017.

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 de poursuivre cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de deux lots non stratégiques pour un prix de vente total de 1 210 000 M€.

Meaux (77) : 33 avenue de la Victoire

Il s'agit d'un commerce de 1 350 m² acquis en 2010. Il a été cédé le 4 mai 2017 pour un prix de 700 000 € supérieur de 21 % à la valeur d'expertise du 31 décembre 2016.

La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 1 388 500 € par rapport au prix de revient (- 67%), après imputation d'une commission d'arbitrage de 17 500 €.

Paris (75014) : 74, rue d'Alésia

Il s'agit d'un actif résidentiel de 79 m² acquis en 2010. Il a été cédé le 24 mai 2017 pour un prix de 510 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 27 156 € par rapport au prix de revient (+6%), après imputation d'une commission d'arbitrage de 12 750 € et sans plus-value fiscalement imposable.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value nette de 1 355 844 € par rapport au prix de revient (-53%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 30 250 €.

Si ces transactions font ressortir une moins-value comptable, elles sont à terme source d'économies de charges pour la SCPI.

Au 31 décembre 2017, compte tenu de ces cessions de l'exercice, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de - 3 835 331 €.

INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Au 1^{er} janvier 2017, IMMO ÉVOLUTIF présentait un surinvestissement de 25 160 972 €.

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

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

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

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

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, ces facultés ouvrent à IMMO ÉVOLUTIF la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec lequel les investissements sont sélectionnés pour son compte.

Les prospections engagées tout au long de l'année, 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 de deux acquisitions pour un montant total de 51 M€ actes en mains.

Paris (75015) : 3/3bis, Villa Thoréton

Le 5 avril, une acquisition renforçant le patrimoine parisien d'IMMO ÉVOLUTIF a été réalisée pour un montant de 36,4 M€. Il s'agit d'un immeuble de bureaux de 4 932 m² et 69 parkings, dans le 15^e arrondissement au 3/3bis Villa Thoréton, entièrement loué à la Préfecture de Police.

Nancy (54) : ZAC Stanislas Meurthe

Le 20 décembre, votre SCPI a poursuivi la diversification de ses opérations immobilières en acquérant une résidence services seniors en VEFA pour un prix de 14,7 M€. Située à proximité immédiate du centre-ville de Nancy et livrable au premier trimestre 2019, elle comprend 116 logements (6 051 m²).

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
FONDS COLLECTÉS	370 681 500	60 912 000	431 593 500
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 2 479 487	- 1 355 844	- 3 835 331
+ Divers	- 21 490 551	21 490 551	-
- Commissions de souscription	- 10 006 545		- 10 006 545
- Achat d'immeubles	- 308 984 911	- 53 221 938	- 362 206 849
+ Vente d'immeubles	-		-
- Achat de titres de participation contrôlés	- 47 638 253	- 210 619	- 47 848 872
- Frais d'acquisition	- 15 506 961	- 7 439 413	- 22 946 374
- Divers*	10 264 236		10 264 236
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 25 160 972	20 174 737	- 4 986 235

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

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés en 2017, IMMO ÉVOLUTIF présente à la fin de l'exercice un surinvestissement 4 986 235 €.

Si l'on intègre les sommes restant à verser sur l'acquisition en VEFA à Nancy, qui seront décaissées au fur à mesure de l'avancement des constructions, le surinvestissement serait de l'ordre de 18,3 M€.

L'Assemblée générale ordinaire du 10 juin 2013 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25% du capital social d'IMMO ÉVOLUTIF.

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

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

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

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

La tranche additionnelle n'a pas été sollicitée durant l'exercice. Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 353 363 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 60 768 €.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

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

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

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

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

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	362 206 849
COÛT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	37 418 175
VALEUR COMPTABLE NETTE	399 625 024
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	435 253 780

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	362 206 849		
Provisions pour gros entretiens	- 876 352		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	37 418 175		
Autres éléments d'actifs	10 431 435	9 081 228	9 081 228
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		435 253 780	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			466 137 559
Commission de souscription théorique			46 999 660
TOTAL GLOBAL	409 180 108	444 335 007	522 218 447
NOMBRE DE PARTS	33 286	33 286	33 286
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	12 292,86	13 349,01	15 688,83

La valeur de reconstitution par part à 15 688,83 € est supérieure de 4,6% au prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2017 (15 000,00 €).

État synthétique du patrimoine AU 31 DÉCEMBRE 2017	Prix de revient au 31/12/2017 (en euros)	Estimation hors droits au 31/12/2017 (en euros)	Variation Expertise/prix de revient (en %)	Estimation droits inclus au 31/12/2017 (en euros)	Estimation hors droits au 31/12/2016 (en euros)	Variation hors droits 2017/2016 (en %)	Variation hors droits 2017/2016 périmètre constant (en %)
Bureaux	238 395 033	266 928 345	11,97	286 476 062	206 270 000	29,41	6,00
Commerces	71 999 565	80 710 000	12,10	86 568 310	81 520 000	-0,99	0,35
Complexes hôteliers	14 248 024	14 300 000	0,36	15 286 700	15 100 000	-5,30	-5,30
Locaux d'activités	33 164 152	35 150 000	5,99	37 659 950	34 350 000	2,33	2,33
Immobilisations en cours	4 400 076	3 833 157	-12,88	4 097 645	-	-	-
TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT	362 206 850	400 921 502	10,69	430 088 667	337 240 000	18,88	3,71
Commerces	37 418 175	34 332 278	-8,25	36 048 892	35 189 618	-2,44	-2,44
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	37 418 175	34 332 278	-8,25	36 048 892	35 189 618	-2,44	-2,44
TOTAUX	399 625 025	435 253 780	8,92	466 137 559	372 429 618	16,87	3,12

IMMO ÉVOLUTIF détient des immeubles en direct (92,11% de la valeur vénale) et deux immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 7,89%).

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations à hauteur de :

- 25% dans une Société Civile Immobilière (SCI Marveine) comprenant le centre commercial Bonneveine à Marseille ;
- 8,04% dans une Société Civile Immobilière (SCI Ellysées Châlons) comprenant 1 centre commercial à Châlons-en-Champagne.

	SCI Marveine	SCI Élysées Châlons	Totaux
Année d'acquisition	2016	2016	
Pourcentage de détention	25%	8,04%	
Caractéristique du portefeuille/Adresse	Marseille	Châlons-en-Champagne	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	
Surface en m ²	2 553	2 802	5 355
Coûts d'acquisition	31 970 235	5 447 940	37 418 175
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	108 800 000	68 100 000	176 900 000
Actif net réévalué	28 716 813	5 615 465	34 332 278

Compte tenu des cessions et des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation en valeur absolue de 17%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 15%.

IMMO ÉVOLUTIF fait preuve en 2017 de bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement, pour les actifs détenus directement, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les investissements et les cessions de l'exercice) de 3,71%.

La progression est de 6% pour les actifs de bureaux, de 0,4% pour les commerces et de 2,33% pour les locaux d'activités, alors que les hôtels se contractent de 5,3%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 2,4% à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 435,2 M€, en progression à périmètre constant de 3,12%.

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 9% et 17% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, l'acquisition et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 140 553 m² (hors VEFA) contre 136 232 m² à la fin de l'exercice 2016 (+3%).

L'activité locative de l'année 2017 fait ressortir un solde négatif de 1 592 m² entre les libérations (11 652 m²), et les relocations (10 060 m²).

Ce sont 12 225 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 10 060 m² de relocations (nouveaux baux), 736 m² de renouvellements de baux et 1 429 m² de cessions d'immeubles.

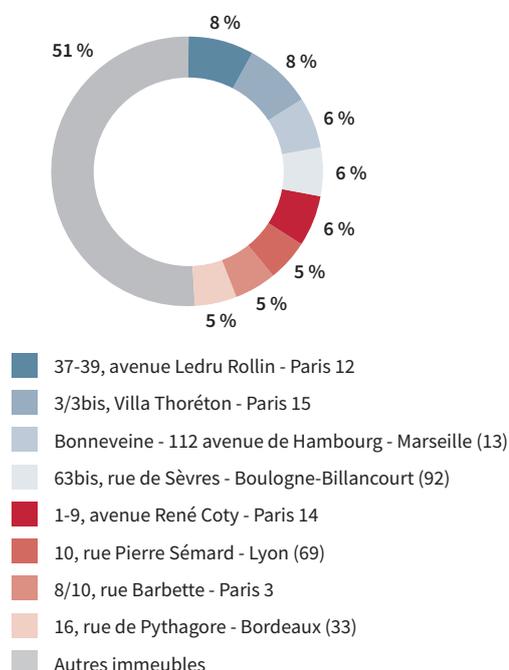
Les départs, qui ont concernés 16 baux pour une surface moyenne de 730 m² et un montant de loyers total de 1,2 M€, sont concentrés pour la moitié sur le site de Genas (5 500 m² de locaux d'activités).

Parallèlement, les prises à bail, ont concerné 21 locataires, pour une surface moyenne de 480 m² et un montant de loyers total de 1,82 M€. Elles sont concentrées pour près d'un tiers sur le site de Genas, et pour un autre tiers sur les sites de Biganos et Paris rue Barbettes.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 8 actifs sur 46 représentent 49% de la valeur vénale du patrimoine ;
- 8 actifs représentent chacun plus de 5% de la valeur globale du patrimoine ;
- 2 actifs représentent chacun 8% de la valeur globale du patrimoine.



Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 736 m² sur deux sites et ont sécurisé un montant de loyers total de 107 K€. Ce montant, reflet de négociations souvent tendues, est toutefois en contraction de 2% par rapport aux loyers sortants. Les renouvellements sont très majoritairement relatifs au site de Saint-Priest.

Compte tenu du solde locatif positif et des cessions, les surfaces vacantes au 31 décembre 2017 s'établissent à 13 819 m², en nette augmentation par rapport à l'année précédente (10 993 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 2,4 K€.

Les surfaces de plus de 2 000 m² vacantes au 31 décembre 2017 sont concentrées sur trois actifs : Courbevoie (2 923 m² de bureaux, Loon Plage (2 380 m² de commerces) et Genas (2 366 m² de locaux d'activités).

LES TAUX D'OCCUPATION

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

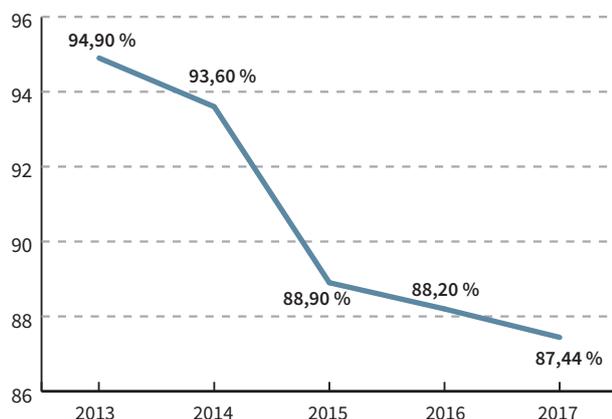
Calculé au 31 décembre 2017, il s'établit à 90,17%, en diminution par rapport au 31 décembre 2016 (91,93%). Il est en moyenne de 89,56% sur l'exercice.

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

Il s'établit en légère diminution, à 90,47% au quatrième trimestre 2017, contre 91,27% au quatrième trimestre 2016.

En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier suit également une tendance baissière, à 87,44% contre 88,20% l'année précédente.

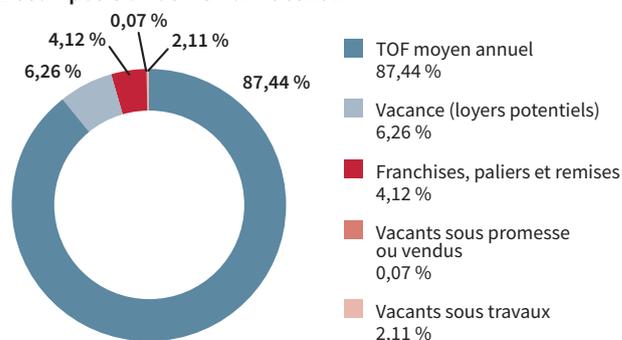
Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans



TOF trimestriels



Décomposition du TOF annuel 2017



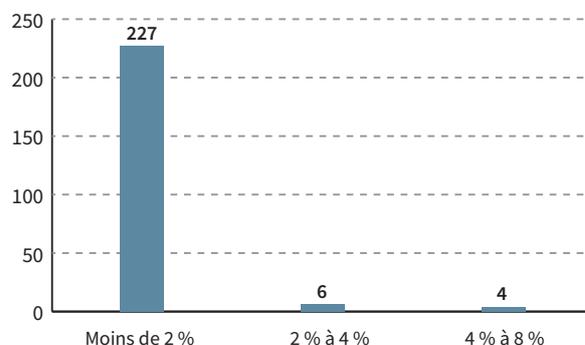
DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2017, la SCPI compte 237 locataires (220 en 2016).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 227 locataires (210 en 2016) représentent chacun moins de 2% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés



LES TRAVAUX

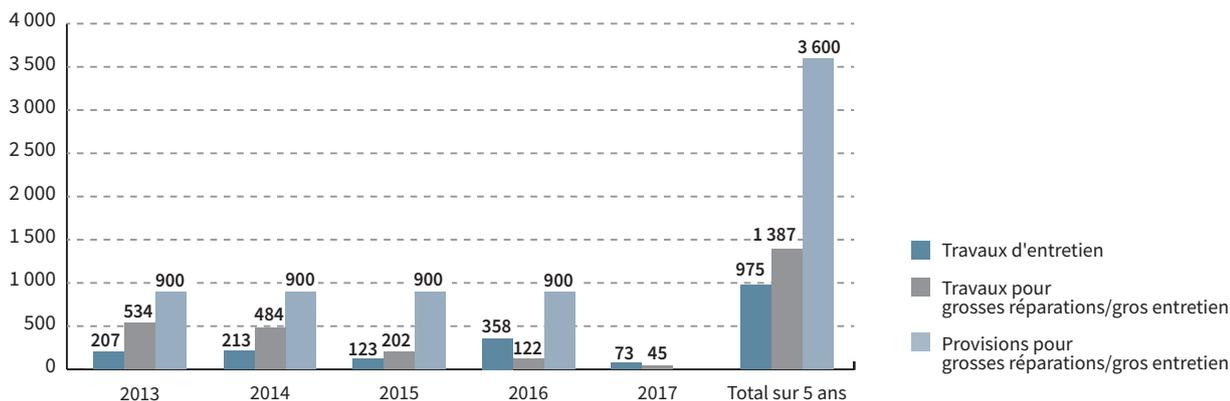
Au cours de l'année 2017, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 118 K€. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 73 187 € en 2017 (357 928 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 195 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant nul. La provision représente ainsi au 31 décembre 2017 un montant total de 876 352 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2017, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 44 692 € (121 519 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 277 K€.

Travaux et provisions pour grosses réparations/gros entretien (en K€)



LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 33 272 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 34 200 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2017 est un produit de 928 €.

Au 31 décembre 2017, le cumul des provisions est de 71 637 €. L'impact net des locataires douteux sur l'exercice est de 0,01 % des loyers facturés (-0,76% en 2016).

Les résultats et la distribution

Le résultat d'IMMO ÉVOLUTIF a progressé de 40% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 18 514 116 €. Cette progression est à corréliser avec celle des actifs immobiliers qui ont augmenté de 15% en prix de revient d'un exercice à l'autre.

Le montant distribué en 2017 s'élève à 585,00 € par part, en retrait de 0,8% par rapport à l'année 2016.

Toutefois, les réserves (report à nouveau) ont pu être parallèlement confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 123,49 € par part créée et représentent près de 2,5 mois de distribution courante.

Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2017 d'IMMO ÉVOLUTIF s'établit à 3,97%, et le prix acquéreur moyen de la part a augmenté de 5,3%.

Le résultat de l'année s'élève à 18 514 116 € en hausse de 40% par rapport à l'exercice précédent (5,3 M€ en valeur absolue), les loyers augmentant de 24% (3,8 M€ en valeur absolue) compte tenu des acquisitions réalisées en 2016 et durant l'exercice.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part, qui était de 40,00 € par part au titre du premier trimestre 2017 a été porté à 42,00 € les second et troisième trimestres, et à 71,00 € au titre du quatrième trimestre.

Au total, le revenu distribué par part en 2017 s'établit à 585,00 € (590,00 € au titre de l'exercice 2016). Il est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 615,43 €. Le report à nouveau a donc été conforté de 30,43 € par part.

Par ailleurs, à compter du 1^{er} janvier 2017, des changements dans le Plan Comptable applicable aux SCPI et dans la méthodologie de provisionnement des travaux ont généré une reprise sur provision qui a été affectée directement au report à nouveau. En conséquence, ce dernier a été abondé d'un montant de 1 211 022 € soit 36,38 € par part créée au 31 décembre 2017.

De plus, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 8 juin 2017, un prélèvement de 66,70 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice, afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2016.

Ainsi, au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 4 110 622 €, soit 123,49 € par part.

Il représente à cette date une réserve de près de 2,5 mois de distribution courante (1,4 mois à la fin de l'année 2016) qui permet à IMMO ÉVOLUTIF, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Dans le cadre de la relance de la commercialisation de votre SCPI, le prix de souscription a été porté de 14 000 € à 15 000 € à compter du 2 mai 2017, soit une augmentation de 7%.

Compte tenu de l'augmentation du prix de souscription sur une partie de l'exercice, le prix acquéreur moyen de l'exercice s'établit à 14 745,10 €, soit une variation de +5,32% par rapport à l'exercice précédent.

À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 2,02%.

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 2017 d'IMMO ÉVOLUTIF diminue à 3,97% (4,21% en 2016), conséquence de la forte augmentation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice et de la légère diminution du montant distribué (-0,8%).

Parallèlement, à l'échelon national, le taux de distribution des SCPI de bureaux s'est contracté de 0,23 point de base.

Le taux de distribution d'IMMO ÉVOLUTIF demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Cette performance est d'autant plus notable que IMMO ÉVOLUTIF, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement.

En matière de Taux de Rentabilité Interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2017 sur la base du prix d'exécution, la performance d'IMMO ÉVOLUTIF est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 5,14% et 6,60% pour des périodes de respectivement 5 ans et 10 ans.

L'évolution du prix de la part (EN EUROS)	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en%***	Report à nouveau cumulé par part
2013	13 500,00	750,00	13 500,00	5,56%	79,55
2014	14 000,00	750,00	14 000,00	5,36%	69,02
2015	14 000,00	635,00	14 000,00	4,54%	55,75
2016	14 000,00	590,00	14 000,00	4,21%	66,79
2017	15 000,00	585,00	14 745,00	3,97%	123,49

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

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

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



Le marché des parts

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

Témoin de l'attractivité de la pierre-papier et d'IMMO ÉVOLUTIF en particulier, les capitaux collectés ont augmenté de 16 % en 2017, représentant un montant de souscriptions net de 60,9 M€, soit un peu plus du double de l'exercice précédent.

Le prix de souscription a été porté de 14 000,00 € à 15 000,00 € à compter du 2 mai 2017.

Sur l'exercice 2017, 4 131 parts ont été souscrites par 8 associés, soit une collecte brute de 60 912 000 €. Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont été multipliés par un peu plus de 2,5.

Compte tenu de l'absence de retraits de parts, la collecte nette se monte à 60 912 000 €, pour 4 131 parts nouvelles. En montant, elle représente un peu plus du double de la collecte nette de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2017, le nombre total de parts émises est de 33 286, pour un capital social de 332 860 € et des capitaux collectés de 441 857 736 €.

Le capital est réparti entre 43 associés, composés à hauteur de 99,95 % de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 46,1 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 10,6 M€ (774 parts) à la valeur de retrait en vigueur (13 650 100 €).

Le prix de souscription a été porté de 14 000 € à 15 000 € à compter du 2 mai 2017.

Parallèlement, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 25 avril 2017, la commission de souscription a été portée de 3 % HT à 9 % HT (9,4 % TTC) du prix de souscription.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année a une signification relative.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

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

Depuis le 3 avril 2017, les parts souscrites en numéraire sont libérées lors de la souscription en totalité et non plus du quart du capital nominal et de la totalité de la prime d'émission (suppression de la libération fractionnée).

Le détail des augmentations de capital

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) (en euros)	Capital social (nominal) (en euros)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) (en euros)
Au 31/12/2013	Société fermée	14 934	149 340 000	135 207 500
Au 31/12/2014	Société fermée	17 406	174 060 000	169 815 500
Au 31/12/2015*	Société ouverte	27 076	270 760 000	305 195 500
Au 31/12/2016	Société ouverte	29 155	291 550 000	380 945 736
AU 31/12/2017	SOCIÉTÉ OUVERTE	33 286	332 860 000	441 857 736

* Passage en capital variable 03/03/2015.

Date de création : 5 juin 2003

Capital initial : 800 000 euros

Nominal de la part : 10 000 euros

L'évolution du capital

	Montant du capital nominal au 31/12 (en euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions*	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12** (en euros)
2013	149 340 000	0	14 934	32		13 500,00
2014	174 060 000	34 608 000	17 406	31	1 038 240	14 000,00
2015	270 760 000	135 380 000	27 076	35	4 061 400	14 000,00
2016	291 550 000	29 106 000	29 155	38	873 180	14 000,00
2017	332 860 000	60 912 000	33 286	43	4 597 560	15 000,00

* Diminué des retraits réalisés. ** Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2017, aucune part n'a bénéficié du mécanisme de retrait

Aucune part de la SCPI n'a fait l'objet d'un retrait durant l'exercice.

Autre signe de la confiance des associés, au 31 décembre 2017 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 transaction n'a été enregistrée.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est donc nul, à comparer à 2,05% pour l'ensemble des SCPI à dominante bureaux.

L'évolution des conditions de cession ou de retrait

	Nombre de parts cédées	% 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 euros HT)
2013	22 942	2,01%	4 278	45 087
2014	23 917	2,05%	1 602	87 682
2015	36 597	2,84%	2 636	135 643
2016	30 902	2,03%	-	207
2017	0	-	0	0

Comptes annuels et annexes

LES COMPTES

État du patrimoine

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017	Valeurs bilantielles 31/12/2016	Valeurs estimées* 31/12/2016
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	331 423 696	400 921 502	300 062 935	337 240 000
Immobilisations en cours	30 783 154		8 921 976	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-876 352		-3 206 191	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	37 418 175	34 332 278	37 478 556	35 189 618
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	398 748 673	435 253 780	343 257 277	372 429 618
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	10 430 697	10 430 697	10 159 697	10 159 697
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)	10 430 697	10 430 697	10 159 697	10 159 697
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
Créances				
Locataires et comptes rattachés	7 679 689	7 679 689	5 627 475	5 627 475
Autres créances	15 371 564	15 371 564	25 620 497	25 620 497
Provisions pour dépréciation des créances	-71 637	-71 637	-72 565	-72 565
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	32 628 025	32 628 025	19 533 303	19 533 303
TOTAL III	55 610 035	55 610 035	50 711 104	50 711 104
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
	-212 500	-212 500	-212 500	-212 500
Dettes				
Dettes financières	-32 672 111	-34 022 319	-32 615 278	-34 540 476
Dettes d'exploitation	-11 746 166	-11 746 166	-7 553 962	-7 553 962
Dettes diverses	-10 949 991	-10 949 991	-8 234 460	-8 234 460
TOTAL IV	-55 580 768	-56 930 975	-48 616 200	-50 541 398
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	94 672	94 672	102 545	102 545
Produits constatés d'avance	-123 200	-123 200	-714 279	-714 279
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V	-28 528	-28 528	-611 734	-611 734
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	409 180 108		354 900 144	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		444 335 007		382 147 287

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

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (EN EUROS)	Situation de clôture 2016	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture 2017
Capital				
Capital souscrit	275 957 500		56 902 500	332 860 000
Capital en cours de souscription	15 592 500		- 15 592 500	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	89 395 736		19 602 000	108 997 736
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	- 25 513 506		- 7 439 413	- 32 952 919
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart 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	- 2 479 487		- 1 355 844	- 3 835 331
Réserves	0			0
Report à nouveau*	1 932 194	15 207	1 486 559	3 433 960
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	13 198 373	- 13 198 373	18 514 116	18 514 116
Acomptes sur distribution**	- 13 183 165	13 183 165	- 17 837 454	- 17 837 454
TOTAL GÉNÉRAL	354 900 144	0	54 279 964	409 180 108

* L'impact du passage de la PGR à la PGE sur le report à nouveau s'élève à 1 211 022 €. L'AG du mois de juin 2017 a décidé d'un prélèvement sur la Prime d'émission des nouvelles souscriptions afin de maintenir le niveau de report à nouveau soit 275 538 €.

** Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

Compte de résultat AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)	Exercice 2017	Exercice 2016
	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	19 513 712	15 674 681
Charges facturées	3 918 656	4 216 441
Produit des participations contrôlées	1 732 262	1 084 000
Produits annexes	35 255	96 546
Reprises de provisions pour gros entretien	784 088	121 519
Reprises de provisions pour créances douteuses	34 200	493 172
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	26 018 174	21 686 359
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 3 918 656	- 4 216 441
Travaux de gros entretiens	- 44 692	- 121 519
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 73 187	- 357 928
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	- 900 000
Autres charges immobilières	- 1 436 154	- 1 060 933
Dépréciation des créances douteuses	- 33 272	- 72 565
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	- 5 505 961	- 6 729 387
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	20 512 212	14 956 972
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	477 000
Transferts de charges d'exploitation	7 194 125	9 488 466
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	7 194 125	9 965 466
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 6 006 879	- 2 406 257
Charges d'exploitation de la société	- 2 919 511	- 8 497 566
Diverses charges d'exploitation	- 12 001	- 7 858
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	- 25 000
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 8 938 391	- 10 936 681
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 1 744 266	- 971 215
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	209 128	161 457
Autres produits financiers	495 716	12 737
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	704 844	174 193
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 958 675	- 961 235
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	- 958 675	- 961 235
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	- 253 831	- 787 042
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	1	0
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	1	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	- 343
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	- 343
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	1	- 343
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	18 514 116	13 198 373

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.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1^{er} janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI intègrent les éléments suivants :

- en remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), 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.

Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet sera comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en RAN.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeubles des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice ;

- la détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
 - les droits de mutation,
 - les honoraires ou commissions,
 - les frais d'actes liés à l'acquisition,
 - les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction ;
- intégrant la possibilité pour les SCPI d'investir dans des titres de participation, ceux-ci seront distinctement comptabilisés selon que les titres de participation sont contrôlés ou non contrôlés. Les titres de participation contrôlés suivent le même traitement comptable que les placements immobiliers, pour la détermination des coûts d'acquisition, leur classification au bilan, l'évaluation postérieure à l'acquisition et le traitement des plus ou moins-values réalisées.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

1- FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2017, IMMO ÉVOLUTIF a acquis 1 actif pour un montant total investi de 33 900 000 €. Un actif a été acquis en VEFA au cours de l'exercice 2016 pour un investissement en-cours de construction de 20 703 726 €.

En 2017 un nouvel actif a été acquis en VEFA pour un investissement en-cours de construction de 4 400 076 € au 31/12/2017.

Les cessions de 2 actifs ont été réalisées pour un montant de 1 210 000 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire de 27 février 2015, la SCPI IMMO ÉVOLUTIF a adopté la variabilité de son Capital. À ce titre, en 2017 la collecte correspondante s'élève à 60 912 000 € prime d'émission incluse. Les fonds correspondants ont été entièrement appelés et versés. Les 75 % des souscriptions antérieures à 2017 ont été appelés et versés au mois de mars 2017 pour un montant total de 15 592 500 €.

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

Conformément à l'avis COB-CNC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de 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. À l'échéance du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

3 – INFORMATIONS DIVERSES

État du patrimoine au 31 décembre 2017

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

Terrains et constructions

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

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

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

Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

Immobilisations en cours

Figurent dans ce poste les immeubles acquis en état futur d'achèvement. Il a été pris en compte le montant des versements effectués au titre des appels de fonds.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

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

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer;
- des créances sur l'État;
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents 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 HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

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

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux ainsi que l'emprunt.

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 66,70 € par part souscrite en 2017 afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2016 (résolution 3 de l'AG du 8 juin 2017.)

La commission de souscription acquise à la société de gestion au titre des souscriptions au 31/12/17 s'élève à 4 819 095 € TTC.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles 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, et aux revenus des SCI détenues (intérêts des comptes courants, remboursement de P.E., remontés de résultats).

Charges immobilières

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

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 6% sur le montant des loyers HT et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Charges financières

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

Immobilisations locatives

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	A	B	D	E
	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	294 533 746	33 901 854	2 541 094	325 894 507
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 529 189			5 529 189
Aménagements et installations	0		0	0
Aménagements et installations amortissables	0			0
Immobilisations en cours	8 921 976	21 861 178		30 783 154
TOTAL	308 984 911	55 763 032	2 541 094	362 206 849

Actifs immobilisés

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	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 2017 (EN EUROS)**

	Début d'exercice 2017	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2017
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	8 921 976	21 861 178		30 783 154
Autres				
TOTAL	8 921 976	21 861 178	0	30 783 154

**Immobilisations financières
contrôlées (EN EUROS)**

	31/12/17		31/12/16	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	22 392 661	44 017 629	23 272 113	44 651 978
Dettes		-		
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	15 025 514	- 9 685 350	14 206 443	- 9 462 360
TOTAL GÉNÉRAL	37 418 175	34 332 278	37 478 556	35 189 618

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2017

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.

Inventaire détaillé du patrimoine immobilier

AU 31 DÉCEMBRE 2017

			Zone géographique*	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016
BUREAUX									
Paris	75003	8/10, rue Barbette	P	1 966	2004	7 750 000	1 954 526	9 704 526	9 704 526
	75007	176, rue de Grenelle	P	700	2015	10 000 000		10 000 000	10 000 000
	75012	37-39, avenue Ledru Rollin	P	4 669	2010	28 375 000	440 745	28 815 745	28 815 745
	75014	1-9, avenue René Coty	P	2 483	2016	25 350 000		25 350 000	25 350 000
	75015	33, avenue du Maine (7 ^e - TMM)	P	-	2003	84 000		84 000	84 000
	75015	99/101, rue Leblanc	P	1 581	2010	8 350 000		8 350 000	8 350 000
	75015	3/3bis Villa Thoréton	P	4 952	2017	33 900 000		33 900 000	
Boulogne-Billancourt	92100	63bis, rue de Sèvres	IDF	6 592	2016	26 500 000		26 500 000	26 500 000
Suresnes	92150	22, quai Gallieni (quote-part 25 %)	IDF	2 724	2003	6 250 000	14 069	6 264 069	6 264 069
Courbevoie	92400	115, avenue de l'Arche	IDF	2 923	2006	10 450 000	5 702 068	16 152 068	12 255 476
Rueil-Malmaison	92500	85, avenue Albert 1 ^{er}	IDF	1 084	2006	4 400 000	210 424	4 610 424	4 610 424
Toulouse	31000	Rue Michel Labrousse	PR	2 518	2003	3 308 690		3 308 690	3 308 690
Pessac	33600	26 bis, avenue Léonard de Vinci	PR	1 183	2003	1 515 000		1 515 000	1 515 000
Mérignac	33700	16, rue de Pythagore	PR	10 838	2016	19 602 129		19 602 129	19 602 129
Lille	59000	Axe Europe - Bâtiment Euronord	PR	3 712	2004	7 941 931	225 117	8 167 048	8 167 048
Lyon	69003	20, rue de la Villette-le-Bonnel (QP 20%)	PR	2 464	2006	8 480 134	1 530	8 481 664	8 481 664
	69007	10, rue Pierre Sémard - Oxaya	PR	-	2016	20 703 726		20 703 726	7 139 216
Saint Priest	69800	Rue Joliot Curie	PR	1 763	2003	2 900 000		2 900 000	2 900 000
		Place Berthe Morisot - Bâtiment B2	PR	1 781	2007	3 970 714	15 230	3 985 944	3 985 944
TOTAL BUREAUX				53 933		229 831 325	8 563 709	238 395 033	187 033 932
LOCAUX COMMERCIAUX									
Paris		72, rue d'Alésia	P	121	2010	1 420 000		1 420 000	1 420 000
		105, rue d'Alésia	P	44	2010	797 000		797 000	797 000
	75014	76-80, avenue du Général Leclerc	P	1 282	2015	12 500 000		12 500 000	12 500 000
		74, rue d'Alésia	P	183	2010	2 369 906		2 369 906	2 840 000
		74, rue d'Alésia	P						
Meaux	77100	33, avenue de la Victoire	IDF						2 071 000
Versailles	78000	13, rue Colbert	IDF	353	2005	2 550 000		2 550 000	2 550 000
Coignières	78310	5, boulevard des Arpents	IDF	5 633	2009	8 488 000		8 488 000	8 488 000
Issy-les-Moulineaux	92130	36 bis, rue Ernest Renan	IDF	478	2010	1 770 000		1 770 000	1 770 000
Bondy	93140	100/104, avenue Galliéni	IDF	1 994	2004	3 100 000		3 100 000	3 100 000
Livry-Gargand	93190	Bld de l'Europe -	IDF	4 631	2006	7 931 081	55 078	7 986 159	7 986 159
Normanville	27930	Centre commercial Leclerc - Cap Caer	PR	1 222	2010	894 000		894 000	894 000
Bordeaux	33000	118-120, rue Sainte Catherine	PR	376	2012	2 557 000		2 557 000	2 557 000
Biganos	33800	Porte du Delta	PR	9 787	2013	14 854 500		14 854 500	14 854 500
Hellemmes	59260	Boulevard de Lezennes	PR	3 500	2006	4 150 000		4 150 000	4 150 000
Loon Plage	59279	Rue du Canton de Caillouti	PR	2 380	2010	1 877 000		1 877 000	1 877 000
Avesnes-sur-Helpe	59440	Route de Cartignies	PR	974	2010	1 427 000		1 427 000	1 427 000
Villeneuve d'Ascq	59650	Zac de Valmy	PR	1 151	2010	2 394 000		2 394 000	2 394 000
Orange	84100	53, rue d'Italie - Zac du Coudoulet	PR	2 235	2010	2 865 000		2 865 000	2 865 000
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				36 344		71 944 487	55 078	71 999 565	74 540 659
HOTELS									
Morzine	74110	Lac d'Avoriaz (quote-part 50%)	PR	6 423	2006	11 763 750	2 484 274	14 248 024	14 248 024
TOTAL HOTELS				6 423		11 763 750	2 484 274	14 248 024	14 248 024
LOCAUX D'ACTIVITÉ									
Bondoufle	91070	6, rue Désir Prévost	IDF	18 997	2016	13 930 000		13 930 000	13 930 000
Wissous	91320	Parc d'activité du Haut de Wissous	IDF	5 688	2004	6 500 000		6 500 000	6 500 000
Rognac	13340	323, avenue Denis Papin	PR	3 035	2016	4 294 000		4 294 000	4 294 000
Valence	26000	8, rue Robert Schumann	PR	2 150	2016	2 432 817		2 432 817	2 432 817
Genas	69470	4/4bis, rue G.Besse - Batiment A et B	PR	8 631	2005	5 900 000	107 335	6 007 335	6 005 481
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ				38 501		33 056 817	107 335	33 164 152	33 162 298
IMMOBILISATIONS EN COURS									
Nancy	54000	îlot 7DS ZAC Stanislas Meurthe	PR		2017	4 400 076		4 400 076	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS						4 400 076		4 400 076	
TOTAL GÉNÉRAL				135 198		350 996 454	11 210 396	362 206 850	308 984 912

* P: Paris. PR: province. IDF: Île-de-France.

État des créances et des dettes

	Créances		Dettes	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)				
Créances locataires	1 463 735	1 516 581	Emprunt	29 800 000
Charges locatives	6 096 660	3 991 600	Intérêts courus sur emprunt	0
Charges contractuelles	119 294	119 294	Dépôts reçus	2 872 111
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	7 679 689	5 627 475	DETTES FINANCIÈRES	32 672 111
Créances fiscales	7 382 163	6 431 458	Locataires créditeurs	1 598 542
Fournisseurs débiteurs	5 857 629	2 230 658	Provisions charges locatives	6 694 932
Syndics	984 282	709 994	Gérants	1 085 872
Autres débiteurs	1 147 490	16 248 387	Fournisseurs	1 738 538
AUTRES CRÉANCES	15 371 564	25 620 497	Dettes fiscales	628 283
Provisions pour locataires douteux	- 71 637	- 72 565	DETTES D'EXPLOITATION	11 746 166
			Autres dettes d'exploitation	3 965 762
			Associés	6 984 229
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	- 71 637	- 72 565	DETTES DIVERSES	10 949 991
TOTAL GÉNÉRAL	22 979 616	31 175 407	TOTAL GÉNÉRAL	55 368 268
				48 403 700

État des provisions

	Au 31/12/2016	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2017
AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)						
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Grosses réparations/gros entretien	3 206 191	- 1 540 251	0	784 088	5 500	876 352
Risques et charges	212 500	0	0	0	0	212 500
Créances douteuses	72 565	0	33 272	34 200	0	71 637
TOTAL	3 491 256	- 1 540 251	33 272	818 288	5 500	1 160 489

Variation de la provision pour gros entretien 2017 (EN EUROS)

Montant provision 2016	Dotation		Reprise		Montant provision 2017
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2017	
1 665 940	0	0	5 500	784 088	876 352
				789 588	

	Montant provision 01/01/2017	Montant 31/12/2017
Dépenses prévisionnelles sur N+1	360 378	176 874
Dépenses prévisionnelles sur N+2	906 422	113 133
Dépenses prévisionnelles sur N+3	230 340	396 345
Dépenses prévisionnelles sur N+4	90 400	182 000
Dépenses prévisionnelles sur N+5	78 400	8 000
TOTAL	1 665 940	876 352

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Ventilation charges immobilières non récupérables (EN EUROS)	2017	2016
Impôts et taxes non récupérables	468 250	261 084
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	73 187	357 928
Charges non récupérables	970 070	499 125
Pertes sur créances irrécouvrables	-2 165	300 724
Dotations pour créances douteuses	33 272	72 565
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 542 613	1 491 427

Ventilation charges immobilières récupérables (EN EUROS)	2017	2016
Impôts et taxes diverses	1 832 692	1 800 276
Charges immobilières refacturables	1 770 526	2 255 399
Autres charges refacturables	315 438	160 766
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	3 918 656	4 216 441

Ventilation des charges d'exploitation de la société (EN EUROS)	2017	2016
Honoraires Commissaires aux comptes	27 066	18 000
Honoraires Notaires	2 505 300	7 369 718
Cotisations	50	97
Frais d'acquisition des immeubles	56 987	895 568
Autres frais	142 240	57 772
Contribution Économique Territoriales	187 869	156 411
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	2 919 511	8 497 566

Ventilation des diverses charges d'exploitation (EN EUROS)	2017	2016
Rémunération des conseils	12 000	7 857
Charges diverses	1	1
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	12 001	7 858

Ventilation des commissions (EN EUROS)	2017	2016
Commissions Gestion Immobilière	1 299 675	1 025 799
Commissions Gestion Administrative	56 495	137 278
Commissions sur arbitrages	30 250	350 000
Commissions dépositaire	22 899	20 000
Commissions de souscription	4 597 560	873 180
TOTAL DES COMMISSIONS	6 006 879	2 406 257

DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS 2017 (EN EUROS)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
EMPRUNT À TAUX FIXE*	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
EMPRUNT À TAUX VARIABLE	-	29 800 000	-	29 800 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	29 800 000	-	29 800 000
TOTAL	-	29 800 000	-	29 800 000

* Emprunt à taux fixe : nom de l'emprunt, banque, taux, échéance, pénalités de remboursement anticipé.

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2017	Exercice 2016
Emprunts immobiliers	- 29 800 000	- 29 800 000
Autres emprunts	0	0
TOTAL	- 29 800 000	- 29 800 000

Financement 2017 (EN EUROS)

Au 31.12.2017, cet emprunt a été utilisé comme suit

Montant de la dette totale	37 300 000 €
Montant tiré au 31/12/2017	29 800 000 €
Intérêts sur tirage	353 363 €
Commissions de non-utilisation	34 125 €
Étalement du CAP	26 643 €
Intérêts Swap	544 545 €
Facilité de caisse	0 €
Montant moyen tiré	29 800 000 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	3,01 %
Taux moyen annualisé global	2,57 %
Ratio d'endettement (LTV)	8,38 %

Engagements hors bilan 2017 (EN EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Sommes à verser sur VEFA	13 360 503	
Engagements reçus		
SWAP	1 350 208	1 925 198
Emprunt non utilisé	7 500 000	7 500 000
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	1 904 560	1 355 434



Les autres informations

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

	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	1 032,27	97,92 %	1 044,31	93,68 %	946,95	76,44 %	705,83	59,46 %	649,83	66,98 %
Produits financiers avant P.L.	0,57	0,05 %	0,94	0,08 %	1,45	0,12 %	56,31	4,74 %	81,01	8,35 %
Produits divers	21,39	2,03 %	69,55	6,24 %	290,37	23,44 %	424,65	35,79 %	239,14	24,66 %
TOTAL	1 054,23	100,00 %	1 114,80	100,00 %	1 238,77	100,00 %	1 186,78	100,00 %	969,99	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	63,61	6,03 %	68,41	6,14 %	60,12	4,85 %	107,69	9,07 %	199,68	20,59 %
Autres frais de gestion	146,28	13,88 %	206,46	18,52 %	411,49	33,22 %	423,67	35,71 %	129,31	13,34 %
Entretien du Patrimoine	51,32	4,87 %	46,73	4,19 %	19,52	1,58 %	21,46	1,80 %	3,92	0,40 %
Charges locatives non récupérables	17,12	1,62 %	20,11	1,80 %	23,76	1,92 %	47,48	4,00 %	47,74	4,92 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	278,33	26,40 %	341,71	30,65 %	514,89	41,56 %	600,30	50,58 %	380,65	39,25 %
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	25,29	2,40 %	27,84	2,50 %	41,94	3,39 %	13,49	1,13 %	-26,06	-2,68 %
Autres	7,11	0,67 %	-5,55	-0,50 %	28,45	2,30 %	-17,71	-1,49 %	-0,03	0,00 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	32,40	3,07 %	22,29	2,00 %	70,39	5,68 %	-4,22	-0,36 %	-26,09	-2,68 %
TOTAL DES CHARGES	310,73	29,47 %	364,00	32,65 %	585,28	47,25 %	596,09	50,22 %	354,56	36,57 %
RÉSULTAT COURANT	743,50	70,53 %	750,80	67,35 %	653,49	52,75 %	590,69	49,77 %	615,43	63,43 %
Variation du report à nouveau	-6,50	-0,62 %	0,80	0,07 %	18,49	1,49 %	0,69	0,06 %	30,43	3,13 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	750,00	71,14 %	750,00	67,28 %	635,00	51,26 %	590,00	49,71 %	585,00	60,30 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	750,00	71,14 %	750,00	67,28 %	635,00	51,26 %	590,00	49,71 %	585,00	60,31 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 14 454 parts pour l'exercice 2013, 14 934 parts pour l'exercice 2014, 16 655 parts pour l'exercice 2015, 22 344 parts pour l'exercice 2016 et 30 083 parts pour l'exercice 2017.

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

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

Au 31 décembre 2017, la SCPI IMMO ÉVOLUTIF est en phase de forte collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

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

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

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

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), AEW Ciloger a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW Ciloger, à première demande.

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	=	99%
Levier selon Méthode Engagement	=	106%

EXPERTS IMMOBILIERS

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

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



Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de AEW Ciloger

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale ordinaire du 21 juin 2018

Mesdames, Messieurs,

Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social d'IMMO ÉVOLUTIF clos le 31 décembre 2017.

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

Le 26 juin 2017, le rapprochement des entités du groupe AEW Europe, dont NAMI-AEW Europe, et la société CILOGER s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, un avis favorable sur les résolutions afférentes et présentées à l'Assemblée générale extraordinaire de juin 2017.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie au cours de l'année 2017. La société de gestion nous a systématiquement tenus informés des cessions engagées.

Conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, deux actifs (un commerce et un logement) ont été cédés au cours de l'exercice 2017 pour un montant total de 1,21 M€. Le prix de cession consolidé est inférieur au prix de revient comptable, faisant ressortir pour ces deux opérations une moins-value nette de 1,36 M€ (après impôt sur les plus-values et commission d'arbitrage versée à la société de gestion).

Par ailleurs, nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions.

Parallèlement, dans un marché immobilier où la compétition entre investisseurs est exacerbée compte tenu des fonds disponibles à placer, IMMO ÉVOLUTIF a renforcé son patrimoine avec deux investissements de qualité, l'un à Paris et l'autre en province (Nancy).

Notre SCPI a acquis un immeuble de bureaux de près de 5 000 m², entièrement loué à la Préfecture de Police et situé dans le 15^e arrondissement parisien, pour un montant de 36,4 M€.

Notre SCPI a également poursuivi la diversification de ses opérations immobilières en acquérant en VEFA une résidence services séniors de 116 logements, située à Nancy et livrable au premier trimestre 2019, pour un prix de près de 15 M€.

Les caractéristiques détaillées de ces investissements nous ont été présentées par la société de gestion.

Votre conseil constate que ces opérations répondent, dans l'ensemble, aux critères de la politique d'investissement et d'arbitrage de la société IMMO ÉVOLUTIF.

Compte tenu des cessions d'actifs précitées et des investissements réalisés, notre SCPI présente en fin d'année un surinvestissement proche de 18 M€ (en intégrant les acomptes restant à verser sur l'acquisition en VEFA), ce qui est satisfaisant.

VALEURS DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de surveillance du 12 mars 2018, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2017 par CUSHMAN & WAKEFIELD ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2017, sont en nette progression, s'établissant respectivement par part à 13 349,01 € (+ 1,8% par rapport au 31/12/2016) et 15 688,83 € (8,8% par rapport au 31/12/2016).

Cette hausse s'explique principalement par la bonne performance de notre patrimoine en matière de valorisation. Il s'est apprécié en 2017, selon l'expertise, de 3,12% à périmètre constant pour atteindre 435,2 M€.

La hausse de la valeur de reconstitution s'explique également par l'augmentation de la commission de souscription en mai 2017, de 3,60% TTC à 9,40% TTC, prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

Nous constatons que le taux d'occupation financier du patrimoine en fin d'exercice au 31 décembre 2017 est de 90,47% contre 91,27% à la fin de l'exercice antérieur.

Cette légère détérioration de la situation locative s'explique en partie par une vacance de surfaces plus élevée (13 819 m² au 31 décembre 2017 contre 10 933 m² en début d'année).

Le taux d'occupation financier demeure encore inférieur à ce qu'il était à la fin de l'année 2013 (proche de 95%). Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine et de retrouver un niveau conforme à la qualité de ce dernier.

Par ailleurs, nous avons bien noté que les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que, malgré l'engagement de quelques procédures de recouvrement, l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux. Nous constatons à cet égard que la dotation aux provisions pour créances douteuses semble contenue. Elle représente 0,2% des loyers facturés en 2017 contre 0,5% au titre de l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice écoulé, 118 K€ de travaux ont été réalisés, contre 479 M€ en 2016.

Après dotation au titre de l'exercice 2017, la provision pour gros entretien (anciennement provision pour grosses réparations) s'établit à 876 352 € au terme de ce dernier contre 1 665 940 € au 31/12/2016.

À noter, que suite à une modification des règles comptables au 1^{er} janvier 2017 (remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) par la Provision pour Gros Entretien (PGE)) telle que décrite dans l'annexe comptable, une somme de 1 211 022 € a été réaffectée au report à nouveau.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les comptes sociaux d'IMMO ÉVOLUTIF qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes, par votre conseil.

Le résultat de notre SCPI ressort à un montant de 615,43 € par part contre 590,69 € par part en 2016. Cette amélioration du résultat unitaire provient principalement de la hausse des loyers facturés (+ 24 % à 19 513 712 €) consécutive aux investissements de l'année 2016.

La proposition de distribution des produits ci-dessus s'établit à 585 € par part. Le report à nouveau à l'issue de ladite distribution s'établira à 123,49 € par part.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 1 356 170 € HT, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

COLLECTE DE CAPITAUX

Sur l'année 2017, 4 131 parts ont été souscrites par 8 associés, pour un montant prime d'émission incluse de 60 912 000 € (multiplié par 2 par rapport à 2016).

Rappelons que le prix de souscription a été porté de 14 000 € à 15 000 € à compter du 2 mai 2017.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de ces souscriptions s'établit à 4 597 560 €.

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

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

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

Pour le Conseil de surveillance

Arnaud NICOLLON des ABBAYES

Président du Conseil de surveillance



Rapports du Commissaire aux comptes

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le premier paragraphe de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients et fournisseurs n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

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 ou de cesser son activité.

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

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

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 22 mai 2018

Le Commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

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 estimées 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 de 9,40% TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Au titre de l'exercice 2017, le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 4 597 560 euros ;
- 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 de 6% HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 1 356 170,04 euros ;
- pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage de 2,5% HT du prix de vente des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Le taux de cette commission sera ramené à 1,25% en cas d'emploi du produit de la vente des actifs au remboursement en principal d'un emprunt bancaire. Au titre de l'exercice 2017, le montant comptabilisé s'élève à 30 250 euros.

Neuilly-sur-Seine, le 22 mai 2018

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



Assemblée générale ordinaire du 21 juin 2018

ORDRE DU JOUR

1. Lecture :
 - du rapport de la société de gestion ;
 - du rapport du Conseil de surveillance ;
 - des rapports du Commissaire aux comptes.
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la société de gestion.
3. Approbation des conventions réglementées.
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2017.
8. Affectation du résultat.
9. Prélèvement sur la prime d'émission.
10. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine.
11. Pouvoirs aux fins de formalités.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion AEW Ciloger.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Troisième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires approuve, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 409 180 107,93 euros, soit 12 292,86 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 444 335 007,46 euros, soit 13 349,01 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 522 218 447,07 euros, soit 15 688,83 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2017 à la somme de 332 860 000 euros.

Septième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 18 514 115,63 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 947 400,73 euros, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 275 537,70 € conformément à l'article 8 des statuts et de l'impact du changement de méthode comptable des provisions pour travaux (passage d'une provision pour grosse réparation à une provision pour gros entretien) de 1 211 021,63 euros, forme un revenu distribuable de 21 948 075,69 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 17 837 454,13 euros ;
- au report à nouveau, une somme de 4 110 621,56 euros.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part souscrite et libérée en totalité entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 décembre 2018, d'un montant de 123,49 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2017.

Neuvième résolution

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

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

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

Dixième Résolution

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

Crédits photos: AEW Ciloger.
Conception-réalisation: www.kazoar.fr
Mai 2018



IMMO ÉVOLUTIF

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

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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



Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS
Tél. : 01 78 40 53 00
infoscpi@eu.aew.com
www.aewciloger.com

Signatory of:

