



Nous vous rappelons en préambule qu'à la suite de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 2017, votre société FRUCTIFONDS IMMOBILIER a changé de dénomination sociale pour devenir IMMO EVOLUTIF.

La SCPI Immo Evolutif est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) investi en immobilier au sens de la réglementation issue de la Directive AIFM régi notamment par la Directive AIFM et le code monétaire et financier (articles L 214-86 et suivants).

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter pour 2018 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

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 bureau reste le type d'actif majoritaire avec près des deux-tiers du volume total d'investissement. Sur ce segment, les acquisitions en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se sont montrées particulièrement dynamiques, avec plus de 4 Mds€ engagés, meilleur volume enregistré depuis 2007.

Sur le plan locatif, portée par les transactions de plus de 5 000 m², la demande placée (locations et ventes à utilisateurs) des bureaux en Ile-de-France clôture avec performance globale 2017 à 2,6 millions de m², soit une hausse annuelle de 8%. Le taux de vacance diminue à 6,4% en Ile-de-France, niveau le plus bas depuis 2009. A Paris, la situation de sous-offre est accentuée et le taux de vacance est de 3% en moyenne.

En régions, en raison de la rareté de l'offre neuve, les valeurs locatives moyennes augmentent dans le neuf ; à l'inverse, les valeurs locatives de seconde main sont sous tension dû à l'excès d'offre de seconde main, en hausse depuis 2011.

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. Les valeurs locatives des meilleurs actifs sont stables pour les petites surfaces de centre-ville qui demeurent des cibles de développement pour les enseignes. Elles devraient baisser à terme pour les localisations secondaires.

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF ont augmenté de 18% au cours de l'année 2017, représentant un montant net de souscriptions de 61 M€.

Durant le 4^{ème} trimestre votre SCPI a poursuivi la diversification de ses opérations immobilières en acquérant une résidence services seniors en VEFA. Située à proximité immédiate du centre-ville de Nancy et livrable au 1^{er} trimestre 2019, elle comprend 116 logements (6 051 m²) pour un prix de 14,7 M€.

Au total, sur l'année 2017, IMMO EVOLUTIF a investi 51 M€. L'expertise immobilière réalisée au 31 décembre valorise le patrimoine d'IMMO EVOLUTIF, détenu directement ou par l'intermédiaire de SCI, à 459,3 M€, en progression de 3% à périmètre constant. D'une superficie approchant 141 000 m² sur 46 sites différents, il compte 237 locataires.

Le revenu brut courant distribué au titre du quatrième trimestre, 213 € par part, progresse d'environ 7% par rapport au trimestre précédent, soit une distribution annuelle de 585,00 € par part.

Pour 2017, dans un environnement de taux bas, le taux de distribution d'IMMO EVOLUTIF s'établit à 3,97%, avec un prix d'acquisition moyen de la part qui a progressé de 5,3%.

L'objectif de distribution 2018 est fixé à 555,00 € par part, soit un revenu brut courant trimestriel distribué de 138,75 € par part.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

AU 31 DECEMBRE 2017

Prix de souscription : 15 000 €

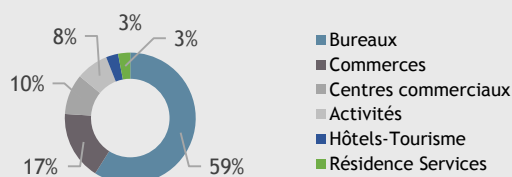
Valeur de retrait : 13 650 €

Valeur de réalisation au 31/12/2016 (par part): 13 107,43 €

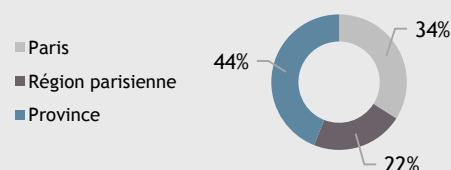
Valeur de reconstitution au 31/12/2016 (par part) : 14 418,69 €

Capitalisation (au prix de souscription) : 499 290 000 €

TYPOLOGIE D'ACTIFS (% VALEUR VÉNALE)



IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE (% VALEUR VÉNALE)



Actifs détenus indirectement : 10 %

Actifs détenus en direct : 90 %



EVOLUTION DU CAPITAL

| LIBELLÉ | 30/09/2017 | 31/12/2017 |
|---|-------------|-------------|
| Nombre d'associés | 43 | 43 |
| Nombre de parts sociales | 33 234 | 33 286 |
| Parts sociales nouvelles émises | 1 403 | 52 |
| Souscriptions compensées par des retraits | 0 | 0 |
| Demande de retrait en suspens (nombre de parts) | 0 | 0 |
| Capital social en euros | 332 340 000 | 332 860 000 |
| Capitaux collectés (nominal et prime d'émission) en euros | 394 433 500 | 395 213 500 |

Les parts souscrites au cours du quatrième trimestre 2017, en octobre, novembre ou décembre entreront en jouissance respectivement au 1^{er} février 2018, 1^{er} mars 2018 et 1^{er} avril 2018. 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). Pour plus de détails se reporter à l'avis BALO n°37 du 27 mars 2017.

Aucune cession de gré à gré n'a été enregistrée au cours du quatrième trimestre 2017.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

| Nombre d'actifs | Surfaces en m ² (hors VEFA) | Valeur hors droits en € |
|-----------------|--|-------------------------|
| 46 | 140 553 | 459 305 000 |

INVESTISSEMENT

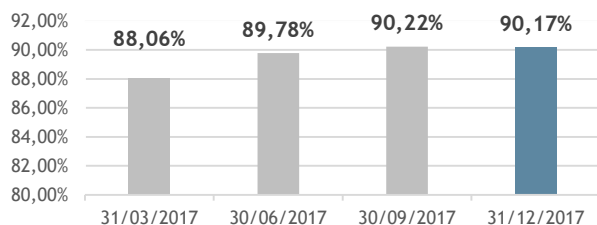
- Nancy (54), ZAC Stanislas Meurthe - Résidence Services Séniors
6 051 m² - 14,67 M€ (20/12/2017)

ARBITRAGE

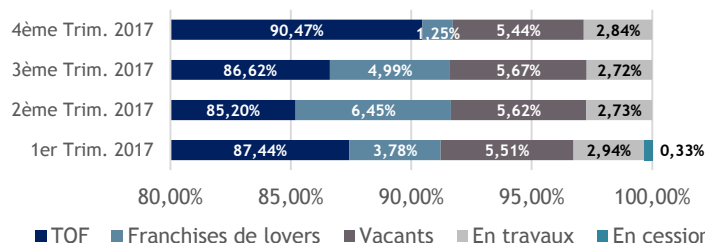
Au cours du 4^{ème} trimestre 2017, aucun arbitrage n'a été réalisé.

TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TRIMESTRIEL)



Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

MOUVEMENTS LOCATIFS

| LOCATIONS : 747 M ² | LIBÉRATIONS : 253 M ² |
|--|---------------------------------------|
| Marseille (13008) : 37 m ² | Mérignac (33) : 224 m ² |
| Mérignac (33) : 224 m ² | Marseille (13008) : 29 m ² |
| Mérignac (33) : 167 m ² | |
| Châlons-en-Champagne (51) : 17 m ² | |
| Châlons-en-Champagne (51) : 9 m ² | |
| Lyon (69) : 136 m ² | |
| Lyon (69) : 159 m ² | |
| Surface totale du patrimoine : 140 553 m² - Surfaces vacantes : 13 819 m² | |

Aucun renouvellement de bail au cours du 4^{ème} trimestre.

CRÉANCES DOUTEUSES

Les provisions pour créances douteuses ont été ajustées et le taux de provisions est de 0,17% au 4^{ème} trimestre 2017 contre 0,21% au 3^{ème} trimestre 2017.

EFFET DE LEVIER

Le montant "tiré" du crédit immobilier est de 29,8 M€ au 31/12/2017 sur un montant maximum de 37,3 M€.



REVENUS DISTRIBUÉS

| | Acompte mis en paiement le : | Acompte par part | Acompte après prélèvements sociaux (1) | Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers |
|---------------------------------|------------------------------|------------------|--|--|
| Année 2016 | | 590,00 € | | |
| 1 ^{er} trimestre 2017 | 28/04/2017 | 120,00 € | 120,00 € | 120,00 € |
| 2 ^{ème} trimestre 2017 | 20/07/2017 | 126,00 € | 126,00 € | 126,00 € |
| 3 ^{ème} trimestre 2017 | 25/10/2017 | 126,00 € | 126,00 € | 126,00 € |
| 4 ^{ème} trimestre 2017 | 06/02/2018 | 213,00 € | 213,00 € | 213,00 € |
| Distribution brute 2017 | | 585,00 € | 585,00 € | 585,00 € |

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} octobre 2017 (souscription effectuée avant le 1^{er} juillet 2017), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

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

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2018.

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne (TRI)

Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans (2011-2016) : 5,29%

Taux de rentabilité interne (TRI) 10 ans (2006-2016) : 6,64%

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

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

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

DVM 2016 : 4,21%

DVM 2017 : 3,97%

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

Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2016 : 14 000 €

Prix acquéreur moyen de la part 2017 : 14 745,10 €

Variation du prix acquéreur moyen : 5,32%

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

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

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

MARCHÉ DES PARTS

Conditions de souscription et de retraits des parts

Conditions de souscription

Les souscriptions et versements sont reçus à la Société de Gestion AEW Ciloger (22 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris). Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 50 parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Les sommes versées à la souscription portent jouissance à partir du 1^{er} jour du 4^{ème} mois qui suit celui de la souscription.

| PRIX DE LA PART | Valeur nominale | 10 000,00 € |
|-----------------|----------------------|-------------|
| | Prime d'émission | 5 000,00 € |
| | Prix de souscription | 15 000,00 € |

Commission de souscription de 9,40% TTC soit 1 410 € TTC par part, prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Cession de gré à gré

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de AEW Ciloger (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont, dans ce cas, librement débattues entre les intéressés.

Toute mutation de part est valablement réalisée à l'égard de la SCPI et des tiers à la date de son inscription sur le Registre des Associés. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la Note d'information de la SCPI.

Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé.

Depuis le 2 mai 2017, l'associé se retirant perçoit 13 650,00 € par part. Les demandes de retrait signées, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de AEW Ciloger par télécopie, lettre recommandée avec avis de réception ou courrier électronique. Elles sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Les parts remboursées seront annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir de la veille du retrait.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente (paiement d'un droit d'enregistrement de 5%).

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 178 € TTC au 1^{er} janvier 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.



VIE SOCIALE

Conseil de surveillance

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2017, deux membres du Conseil de surveillance ont été élus. A l'occasion de la première réunion de ce nouveau conseil, le 13 décembre, les conseillers ont élu M. Arnaud NICOLLON DES ABBAYES en qualité de Président du Conseil de surveillance.

AEW Ciloger ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW Ciloger est amené à demander à ses clients lors des achats de parts :

- Une fiche « Connaissance client » : ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements;
- Une fiche « Origine des fonds » : ce questionnaire a pour objet de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

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

FISCALITÉ

Déclaration des revenus 2017 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale: imprimé fiscal unique, annexe explicative.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'Impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1er janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

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

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

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

AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS II » (MIF II)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel ». La politique de relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).

CLIENTS NON RÉSIDENTS

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

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

Société de Gestion : AEW Ciloger

SAS au capital de 828 510 €

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

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

RCS PARIS 329 255 046

Agrément AMF numéro GP 07000043 du 10/07/2007

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

IMMO EVOLUTIF

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

Régie par la partie législative du Code Monétaire et Financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris - RCS PARIS D 449 134 857

Visa AMF SCPI n°17-16 en date du 23 juin 2017, avis BALO n°31 du 13 mars 2015, n°37 du 27 mars 2017 et n°50 du 26 avril 2017

Comment joindre la Société de Gestion AEW Ciloger

Adresse : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.
Standard : 01 78 40 53 00

Contact Service Clients :
Téléphone : 01 78 40 33 03
Télécopie : 01 78 40 66 24

Adresse électronique : infoscpi@eu.aew.com

Site internet : www.aewciloger.com

Responsable de l'information : Madame Isabelle Rossignol