



Bulletin trimestriel n° 2 - Résultats du 2^{ème} trimestre 2017 - Diffusion 3^{ème} trimestre 2017

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).

Dans un contexte de diminution de l'offre de produits d'investissement et d'attentisme lié aux élections, 8,9 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France au premier semestre, en baisse de 18% par rapport au premier semestre 2016. L'activité, tant en bureaux qu'en commerces, est toutefois susceptible de se reprendre au second semestre, portée par un climat économique positif et des transactions en cours qui devraient se finaliser d'ici la fin de l'année.

Les taux de rendement des meilleurs actifs de bureaux (« prime ») franciliens sont restés stables au 2^{ème} trimestre, à 3% à Paris QCA, mais la compression continue ou se propage aux autres marchés. Le taux de rendement prime à La Défense est passé à 4%/4,25% et devrait se compresser dans le Croissant Ouest ou la première Couronne. La demande placée (locations ou ventes à utilisateurs) en Ile-de-France enregistre une hausse de 4% au premier semestre 2017 par rapport à la même période en 2016, même si un ralentissement notable a été observé au second trimestre. L'offre de qualité se contractant, les loyers « prime » restent stables, avec quelques poches de légère pression à la hausse comme dans Paris QCA et le Croissant Ouest.

En matière de commerces, les montants investis s'élèvent à un peu moins d'1 Md€ sur les cinq premiers mois de l'année 2017, contre 1,4 Md€ en 2016 à la même période. Depuis plusieurs années, la tendance est à la compression des taux sur l'ensemble des typologies d'actifs et ils pourraient à nouveau se contracter au cours de l'année 2017. En pieds d'immeubles, le taux prime est désormais sous la barre des 3% pour les produits exceptionnels à Paris et à environ 4% pour les grandes métropoles régionales. On observe également une tendance à la compression en retail park et pour les centres commerciaux avec un taux prime inférieur à 5%.

A ces niveaux de taux, l'immobilier demeure cependant attractif par rapport aux autres classes d'actifs si l'on considère la prime de risque avec les taux obligataires.

Dans le cadre de la restructuration ayant pour objet de regrouper au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger », les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI-AEW EUROPE et CILOGER), l'Assemblée Générale de la SCPI en date du 25 avril 2017 a décidé, sous diverses conditions suspensives relatives à cette restructuration, de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination « AEW Ciloger », en qualité de société de gestion de la SCPI, et de modifier corrélativement les statuts de la SCPI.

L'ensemble des conditions suspensives relatives à l'opération ayant ainsi été levées le 26 juin 2017, la nomination d'AEW Ciloger en qualité de société de gestion de la SCPI est donc effective depuis cette date.

Cette restructuration, qui n'aura pas d'impact sur le fonctionnement et la gestion de votre SCPI, a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF ont augmenté de près de 7% au cours du second trimestre 2017, représentant un montant net de souscriptions de 25 M€.

Durant ce trimestre, une acquisition renforçant le patrimoine parisien d'IMMO EVOLUTIF a été réalisée pour un montant de 36,4 M€. Il s'agit d'un immeuble de bureaux dans le 15^{ème} arrondissement, au 3/3 bis Villa Thoréton, entièrement loué à la Préfecture de Police.

L'arbitrage d'actifs non stratégiques a été poursuivi avec la vente d'un commerce à Meaux et d'un logement dans le 14^{ème} arrondissement parisien pour un montant global de 1,21 M€.

Au 30 juin 2017, IMMO EVOLUTIF présente un surinvestissement de l'ordre de 15 M€. La société de gestion poursuit la recherche d'opportunités d'investissement conformes à la stratégie de gestion de votre SCPI avec recours possible au crédit immobilier dans la limite de 25% du capital social.

Le revenu brut courant distribué au titre du second trimestre, soit 126 € par part, est en augmentation par rapport au trimestre précédent. L'objectif de distribution annuelle est fixé à 525,00 € par part.

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, et 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. Parallèlement, le prix de retrait a été fixé à 13 650 € (13 580 € antérieurement).

Sur les bases du nouveau prix de souscription et de l'objectif de distribution annuel, la prévision de taux de distribution s'établit à 3,5%.

L'assemblée générale ordinaire du 8 juin a notamment procédé à l'élection de deux membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI. AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux différents votes (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

AU 30 JUIN 2017

Prix de souscription : 15 000 €

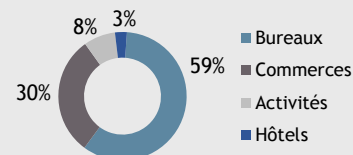
Valeur de retrait : 13 650 €

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

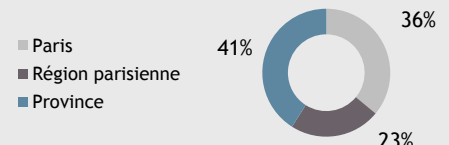
Valeur de reconstitution au 31/12/2016 (par part) : 14 418,69 €

Capitalisation (au prix de souscription) : 477 465 000 €

Typologie d'actifs (% valeur vénale)



Implantation géographique (% valeur vénale)



Actifs détenus indirectement : 11 %

Actifs détenus en direct : 89 %



EVOLUTION DU CAPITAL

LIBELLÉ	31/03/2017	30/06/2017
Nombre d'associés	39	42
Nombre de parts sociales	30 159	31 831
Parts sociales nouvelles émises	1 004	1 672
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	301 590 000	318 310 000
Capitaux collectés (nominal et prime d'émission) en euros	348 357 500	373 388 500

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

Les parts souscrites au cours du second trimestre 2017, en avril, mai ou juin entrèrent en jouissance respectivement au 1^{er} août, 1^{er} septembre et 1^{er} octobre 2017. 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.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

Patrimoine	Nombre d'actifs	Surfaces en m ²	Valeur hors droits en €
TOTAL	44	139 831	423 220 000

INVESTISSEMENT

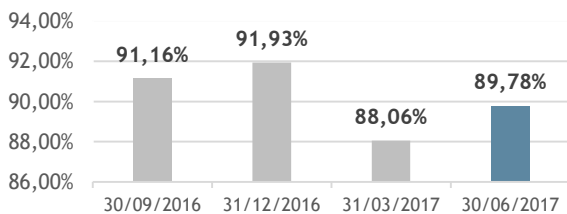
- Paris (75015) : 3/3bis Villa Thoréton
Un immeuble de bureaux : 4 932 m² et 69 parkings
36,38 M€ (05/04/2017)

ARBITRAGE

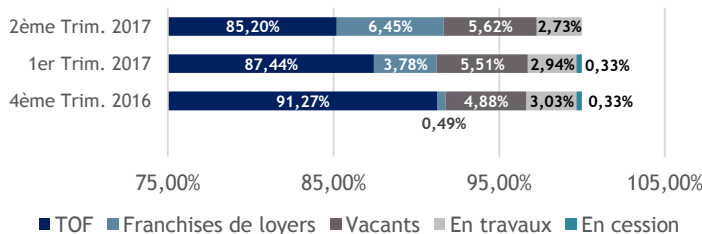
- Meaux (77) : 33 avenue de la Victoire
1 350 m² de commerces acquis en 2010
Prix de cession : 700 000€ (04/05/2017)
- Paris (75014) : 74 rue d'Alésia
79 m² de résidentiel acquis en 2010
Prix de cession : 510 000 € (24/05/2017)

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 exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

MOUVEMENTS LOCATIFS

LOCATIONS : 2 791 M²

LIBÉRATIONS : 2 438 M²

Suresnes (92) : 434 m²
Mérignac (33) : 473 m²
Biganos (33) : 1 584 m²
Châlons-en-Champagne (51) : 300 m²

Biganos (33) : 1 584 m²
Mérignac (33) : 260 m²
Saint-Priest (69) : 594 m²

Surface totale du patrimoine : 139 831 m² - Surfaces vacantes : 14 285 m²

Par ailleurs, un bail portant sur 1 536 m² a été renouvelé.

CRÉANCES DOUTEUSES

Les provisions pour créances douteuses ont été ajustées et le taux de provisions est de 0,3% au 2^{ème} trimestre 2017 contre 0,7% au 1^{er} trimestre 2017.

EFFET DE LEVIER

Le montant "tiré" du crédit immobilier était de 29,8 M€ au 30/06/2017 sur un montant maximum de 37,3 millions d'euros.



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	42 853,00 €	120,00 €	120,00 €	120 €
2 ^{ème} trimestre 2017	42 936,00 €	126,00 €	126,00 €	126 €
Distribution brute prévisionnelle 2017		525,00 €		

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.
 (2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} avril 2017 (souscription effectuée avant le 1^{er} janvier 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.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement entre le 20 et le 25 octobre 2017.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient 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 compensant). 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 (prévision) : 3,5%

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 (1er sem.) : 14 606,5 €

Variation du prix acquéreur moyen : 4,3%

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 (8/12 rue des Pirogues de Bercy 75012 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 explicités 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 177 € TTC au 1^{er} janvier 2017, quel que soit le nombre de parts cédées.



FISCALITÉ

Imposition des produits financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. Les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans les précédents bulletins.

VIE SOCIALE

Changement de société de gestion intra-groupe au sein de la SCPI IMMO EVOLUTIF

Dans le cadre de la restructuration ayant pour objet de regrouper au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger », les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI-AEW EUROPE et CILOGER), l'Assemblée Générale de la SCPI en date du 25 avril 2017 a décidé, sous diverses conditions suspensives relatives à cette restructuration, de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination « AEW Ciloger », en qualité de société de gestion de la SCPI, et de modifier corrélativement les statuts de la SCPI.

Par ailleurs, le dépositaire de la SCPI et l'AMF ont donné leur accord sur la modification corrélatrice de la Note d'information respectivement le 11 mai 2017 et le 23 juin 2017.

L'ensemble des conditions suspensives relatives à l'opération ayant ainsi été levées le 26 juin 2017, la nomination d'AEW Ciloger en qualité de société de gestion de la SCPI est donc effective depuis cette date.

Assemblées Générales

Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 2017

L'ensemble des résolutions présentées au vote lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 avril 2017 a été adopté.

Il convient notamment de noter qu'outre l'adoption du changement de dénomination sociale de la SCPI (dorénavant dénommée IMMO EVOLUTIF), l'Assemblée Générale a décidé d'augmenter le taux de la commission de souscription perçu par la Société de gestion pour le passer de 3% HT du prix de souscription à 9 % HT (soit 9,40% TTC) du prix de souscription.

Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2017

L'ensemble des résolutions présentées au vote lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2017 a été adopté.

L'Assemblée Générale a notamment décidé de renouveler BPCE VIE représentée par M. Nicolas DENOJEAN et de nommer M. Arnaud NICOLLON des ABBAYES en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles.

Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5%), le prélèvement global sera de 39,5%. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1%) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.

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 du client » : ce questionnaire, établi en application de la directive MIF précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements;
- Une fiche « Attestation d'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.

AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPEENNE « MARCHES D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

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

CLIENTS NON RESIDENTS

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 : 43/47 avenue de la Grande Armée 75116 Paris

Etablissement secondaire : 8-12 rue des Pirogues de Bercy - 75 012 Paris

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 subsidiaires et par les articles 1832 et suivants du Code civil

Siège social : 8-12, rue des Pirogues de Bercy 75012 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 : 8 - 12, rue des Pirogues de Bercy 75012 PARIS

Contact Service Clients :

Téléphone : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

Adresse électronique : infoscp@namiaeweuropa.com

Site internet : www.aewciloger.com

Responsable de l'information : Madame Isabelle Rossignol