



Bulletin trimestriel n° 3 - Résultats du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 - Diffusion 4<sup>ème</sup> 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).

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche des niveaux inférieurs à ceux de 2016, avec 14 Mds€ investis au 30 septembre, soit une baisse de -31% comparativement à la même période de 2016, principalement causée par un manque de produits mis sur le marché. Compte tenu de la hausse habituelle au 4<sup>ème</sup> trimestre, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ne devraient pas dépasser 28 Mds€ en 2017.

Les bureaux restent de loin l'actif privilégié avec plus de 10 Mds€ investis. Cette tendance devrait se renforcer au cours du dernier trimestre, et sur l'ensemble de l'année, le montant global investi en Île-de-France, qui concentre près des trois-quarts des transactions, devrait atteindre 17 Mds€.

En commerce, malgré une baisse sur 9 mois en raison du manque de produits, le volume d'investissement devrait rester à un niveau élevé, autour de 4 Mds€ engagés.

La compression des taux de rendement se poursuit. Le taux "prime" des bureaux dans Paris QCA s'est légèrement comprimé à 3,05% et pourrait atteindre 3% fin 2017, et celui des commerces de pied d'immeuble atteint un plancher à 2,75%.

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF ont augmenté de près de 6% au cours du troisième trimestre 2017, représentant un montant net de souscriptions de 21 M€.

Au 30 septembre 2017, IMMO EVOLUTIF présente un surinvestissement de l'ordre de 3 M€. Aucune acquisition n'a été réalisée sur le troisième trimestre. AEW Ciloger a toutefois sélectionné un dossier d'investissement qualitatif en France conforme à la stratégie de votre SCPI avec recours possible au crédit immobilier dans la limite de 25% du capital social. Il devrait se concrétiser durant le dernier trimestre 2017.

Le revenu brut courant distribué au titre du troisième trimestre, soit 126 € par part, est stable par rapport au trimestre précédent.

Le niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu au dernier trimestre 2017, et une distribution de plus-value d'un montant de 27 € par part devrait être effectuée concomitamment, soit un objectif de distribution 2017 à 525,00 € par part. Dans un environnement de taux bas, le taux de distribution d'IMMO EVOLUTIF s'établit à 3,56%, et le prix moyen, de la part progresse de 5,3% du fait de l'augmentation du prix de souscription.

En effet, 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).

Enfin, nous vous rappelons que AEW Ciloger a quitté l'immeuble du 8-12 rue des Pirogues de Bercy. Aussi, nous vous remercions d'adresser désormais toute votre correspondance à l'adresse postale suivante : AEW Ciloger - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.

Les numéros de téléphone de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés et notre standard continue de vous accueillir au 01 78 40 33 03.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## AU 30 SEPTEMBRE 2017

Prix de souscription : 15 000 €

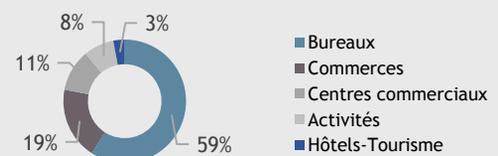
Valeur de retrait : 13 650 €

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

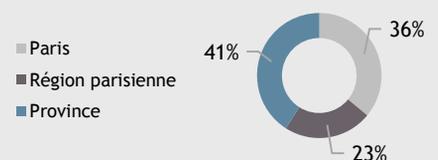
Valeur de reconstitution au 31/12/2016 (par part) : 14 418,69 €

Capitalisation (au prix de souscription) : 498 510 000 €

### Typologie d'actifs (% valeur vénale)



### Implantation géographique (% valeur vénale)



Actifs détenus indirectement : 11 %

Actifs détenus en direct : 89 %



## EVOLUTION DU CAPITAL

LIBELLÉ	30/06/2017	30/09/2017
Nombre d'associés	42	43
Nombre de parts sociales	31 831	33 234
Parts sociales nouvelles émises	1 672	1 403
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	318 310 000	332 340 000
Capitaux collectés (nominal et prime d'émission) en euros	373 388 500	394 433 500

Les parts souscrites au cours du troisième trimestre 2017, en juillet, août ou septembre entrèrent en jouissance respectivement au 1<sup>er</sup> novembre 2017, 1<sup>er</sup> décembre 2017 et 1<sup>er</sup> janvier 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 troisième trimestre 2017.

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

Nombre d'actifs	Surfaces en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits en €
45	139 864	423 275 000

### INVESTISSEMENT

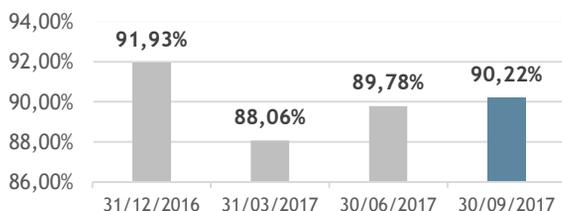
Votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition d'immeuble au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.

### ARBITRAGE

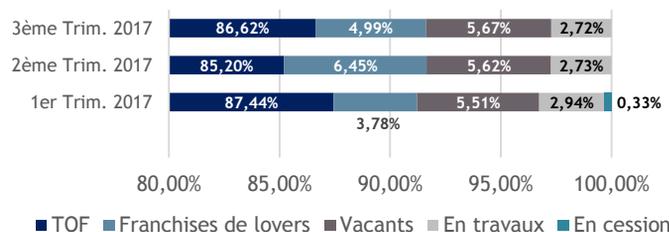
Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, aucun arbitrage n'a été réalisé.

### 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 : 3 748 M<sup>2</sup>

Saint-Priest (69) : 72 m<sup>2</sup>  
Châlons-en-Champagne (51) : 154 m<sup>2</sup>  
Châlons-en-Champagne (51) : 75 m<sup>2</sup>  
Châlons-en-Champagne (51) : 12 m<sup>2</sup>  
Genas (69) : 3 132 m<sup>2</sup>  
Saint-Priest (69) : 303 m<sup>2</sup>

#### LIBÉRATIONS : 3 151 M<sup>2</sup>

Saint-Priest (69) : 72 m<sup>2</sup>  
Châlons-en-Champagne (51) : 17 m<sup>2</sup>  
Lyon (69) : 294 m<sup>2</sup>  
Genas (69) : 2 366 m<sup>2</sup>  
Boulogne (92) : 402 m<sup>2</sup>

Surface totale du patrimoine : 139 864 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 13 681 m<sup>2</sup>

Aucun renouvellement de bail au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre.

### CRÉANCES DOUTEUSES

Les provisions pour créances douteuses ont été ajustées et le taux de provisions est de 0,2% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 contre 0,3% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017.

### EFFET DE LEVIER

Le montant "tiré" du crédit immobilier est de 29,8 M€ au 30/09/2017 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 <sup>er</sup> trimestre 2017	28/04/2017	120,00 €	120,00 €	120 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	20/07/2017	126,00 €	126,00 €	126 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	25/10/2017	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<sup>er</sup> juillet 2017 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> avril 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 22 et le 26 janvier 2018.

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 compensent). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, le prix d'exécution constaté au terme de la période.

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2016 : 14 000 €

Prix acquéreur moyen de la part 2017 (janvier-septembre) : 14 741,85 €

Variation du prix acquéreur moyen : 5,3%

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).

### Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

DVM 2016 : 4,21%

DVM 2017 (prévision) : 3,56%

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.

## 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<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois qui suit celui de la souscription.

#### Conditions de retrait

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

Depuis le 2 mai 2017, l'associé se retirant perçoit 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.

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.

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<sup>er</sup> janvier 2017, quel que soit le nombre de parts cédées.



## VIE SOCIALE

### Modifications prévues de la Note d'information

Dans un souci d'harmonisation entre les différentes SCPI gérées par AEW Ciloger et de meilleure lisibilité, de nouvelles modalités de fonctionnement concernant les dates de confrontation et de jouissance des parts lors des échanges sur le marché secondaire organisé (mis en place uniquement en cas de « blocage » des retraits et de suspension de la variabilité du capital dans les conditions prévues par la Note d'Information) seront appliquées à compter du 2 janvier 2018.

La confrontation sur le marché des parts se tiendra le dernier mercredi ouvré de chaque mois à 16h00; les ordres et les pièces complémentaires devront être réceptionnés au plus tard la veille de la confrontation à 16h00. A compter du 2 janvier 2018, à défaut de respecter ces nouvelles dates, les associés participeront à la confrontation suivante.

En cas de cession, sur le marché organisé ou de gré à gré, le vendeur cessera de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de la société. L'acheteur en acquerra la jouissance à cette même date.

### 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 du nouveau conseil, prévue le 13 décembre, les membres du conseil de surveillance éliront un Président et, s'ils le jugent nécessaire, un Vice-président.

## 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.

### 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

## FISCALITÉ

### Imposition des produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

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.

Nous vous rappelons que, pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2018, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2017. AEW Ciloger ne délivre pas d'attestation.

## AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS 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](http://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.

### 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 : [infoscpie@eu.aew.com](mailto:infoscpie@eu.aew.com)

Site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Responsable de l'information : Madame Isabelle Rossignol