



## Bulletin d'information 1<sup>er</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).**

### Au 31 mars 2017

- Prix de souscription : 14 000 €
- Nombre d'associés : 39
- Nombre de parts sociales : 30 159
- Valeur de réalisation au 31/12/2016 : 13 107,43 €
- Valeur de reconstitution au 31/12/2016 : 14 418,69 €
- Capitalisation (par rapport au prix de souscription) : 422 226 000 €
- Valeur de retrait : 13 580 €
- Parts en attente de retrait : 0
- Acompte trimestriel versé le 28 avril 2017 : 120,00 €
- Taux d'occupation financier trimestriel: 87,44 %

## I – Conjoncture

### MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

Les volumes investis en immobilier non résidentiel en France au 1er trimestre 2017 sont en hausse de 29% avec 3,7 milliards investis contre 2,9 milliards au T1 2016 grâce à des mois de janvier et février beaucoup plus dynamiques qu'en 2016.

Les volumes ont été soutenus par 2 opérations de plus de 300 M€ au T1 2017 contre aucune au T1 2016.

Une forte activité est également constatée dans le segment des opérations comprises entre 100 et 300 M€ en hausse de 61% par rapport au T1 2016.

En revanche les opérations de moins de 100 M€ enregistrent des volumes en baisse de 26%

La hausse des volumes a surtout profité aux bureaux pour lesquels les montants investis sont en forte hausse de 85%. Près de 2,5 milliards d'€ ont été investis en bureau au T1 2017 contre 1,35 milliard au T1 2016.

A noter sur les bureaux la forte attractivité des opérations en blanc : 9 opérations ont été recensées au T1 2017. L'attractivité du blanc constatée depuis 3 ans se poursuit en 2017.

Le commerce est en recul par rapport au T1 2016 : les volumes y sont en baisse de 59% avec 365 M€ contre 887 M€ au T1 2016. En cause, la réduction des opérations signées à plus de 50 M€

Aucun mouvement de baisse n'est à noter sur les taux de rendement au T1 2017.

## MARCHE DE BUREAU

### Ile-de-France

La demande placée en bureaux en Ile-de-France a atteint 664,400 m<sup>2</sup> au cours des 3 premiers mois de 2017, soit une progression de 27% d'une année sur l'autre.

Le marché enregistre ainsi sa meilleure performance pour un premier trimestre depuis 2007.

Les transactions (locations ou ventes à utilisateur) ont été moins nombreuses par rapport à 2016 (774 en 2017 par rapport à 883 en 2016) mais ont porté sur des surfaces plus importantes.

L'attachement des entreprises pour Paris intra-muros se confirme, tandis que la dynamique semble reprendre un peu de vigueur en Première Couronne.

Les valeurs locatives « prime » n'ont pas évolué au 1er trimestre 2017 : 790 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA, avec quelques prises à bail réalisées pour des loyers faciaux supérieurs à 750€/m<sup>2</sup>/an.

Ailleurs, les valeurs locatives se distribuent entre 200 et 360 €/m<sup>2</sup>/an en Première et Deuxième Couronne, et entre 350 et 580 €/m<sup>2</sup>/an pour les immeubles neufs les plus qualitatifs situés dans le Croissant Ouest.

Derrière la stabilisation de l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France autour de 3,6 millions de m<sup>2</sup> s'opère une légère recomposition du stock vacant avec, d'un côté, une contraction de l'offre de grand gabarit (-4% en 3 mois) et, de l'autre, un accroissement (+7% au 1er trimestre 2017) des surfaces de taille intermédiaire (de 1000 à 5000 m<sup>2</sup>). Chacune de ces catégories représente 1,4 million de m<sup>2</sup> immédiatement disponibles à fin 2016.

### Régions

Dans les 12 principales métropoles régionales de France, près d'1,4 million de m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés en 2016, le plus haut niveau depuis 2006.

La demande placée dépasse ainsi largement sa moyenne des 10 dernières années (1,2 million de m<sup>2</sup>).

La part des pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres a poursuivi sa progression ces dernières années, témoignant du décalage entre l'offre existante et les besoins des utilisateurs qui se positionnent donc en amont des opérations.

Les grands utilisateurs privilégient toujours les locaux neufs alors qu'en parallèle les lancements « en blanc » restent globalement limités, ne permettant pas un renouvellement qualitatif suffisant de l'offre.

Dans ce contexte de tension sur l'offre de qualité, des hausses de loyer ont pu être observées pour les meilleurs biens et / ou les meilleures localisations.

Le loyer prime régional s'affiche en fin d'année 2016 à 280 € à Lyon, suivi par Marseille (265 €), Nice / Sophia-Antipolis (225 €) et Lille (220 €).

## MARCHE DES COMMERCES

Les artères « prime » à Paris maintiennent pour l'instant leur attractivité, l'emplacement reste le moteur des négociations et le garant du maintien des valeurs locatives.

A Lyon, le marché est globalement stable et les valeurs locatives se maintiennent. Les artères n°1 sont très demandées tant rue de la République que dans les secteurs plus haut de gamme.

Toulouse compte plusieurs projets de rénovation de son centre-ville à commencer par le réaménagement de la rue Bayard qui deviendra à terme le prolongement naturel de la rue Alsace-Lorraine.

A Lille, le Palais de la Bourse a rouvert ses portes en fin d'année après avoir réaffecté ses surfaces au commerce. Le secteur des gares connaît également quelques changements dont l'arrivée de Primark dans le centre commercial Euralille.

A Marseille, la donne est plus complexe. Les différents projets de rénovation urbaine visant à restructurer l'offre commerciale du centre-ville peinent à tenir leurs promesses.

Au niveau des centres commerciaux, dans un contexte de morosité économique et face à un parc vieillissant, les propriétaires ont mis l'accent sur les rénovations et restructurations de pôles déjà bien implantés mais dont l'architecture ou le concept ne rivalisent plus avec les nouveaux arrivants.

## MARCHE DE LA LOGISTIQUE

La demande placée en entrepôts a atteint 3,7 millions de m<sup>2</sup> en France sur l'année 2016, un volume record et une hausse de 30% par rapport à 2015, déjà un bon cru.

Les opérations de plus de 50 000 m<sup>2</sup> ont représenté 30% de la demande placée avec 1,1 millions de m<sup>2</sup> en 2016. D'autres signatures en cours de négociation en 2016 devraient se concrétiser en 2017, parfois sur des opérations dépassant 100 000 m<sup>2</sup>.

Sur cette typologie (XXL > 50 000 m<sup>2</sup>), les transactions ont donc concerné davantage les chargeurs, notamment la distribution spécialisée et le e-commerce, et plutôt en dehors de la dorsale (corridor nord-sud de Lille à Marseille). Les logisticiens restent concentrés à l'intérieur du corridor logistique pour ce gabarit d'entrepôts.

Après avoir effectué le redéploiement de la supply chain sur les marchés de la dorsale en 2015, les chargeurs (distribution et e-commerce) ont débordé de cet axe en 2016 vers les marchés secondaires de région, hors dorsale.

En moyenne sur le territoire national, le taux de vacance (parc moderne hors classe C) est estimé à 7% à fin 2016, avec une offre plus tendue dans le Nord-Pas de Calais (4,3% de taux de vacance) que dans le secteur PACA (9,7%).

Les loyers faciaux moyens de classe A sont restés stables sur un an sur l'ensemble des pôles.

Par contre les avantages commerciaux semblent avoir freiné leur propension à augmenter. Ils ont même tendance à se réduire sur les meilleurs emplacements.

Au global, les loyers économiques représentent en moyenne un effort de 15 % par rapport au loyer facial.

*Sources : AEW Europe, MBE Conseil, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, Notaires de France, Notaires de Paris, Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, Ministère du Logement, Banque de France, observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, Natixis, Immo-Week, Oxford Economics*

**Avertissement** : les transactions présentées ci-avant, qu'elles soient locatives ou à but d'investissement, correspondent aux opérations les plus significatives du marché. Elles ne concernent pas la SCPI et ne donnent pas une information pertinente sur son exploitation.

## II- Evolution du capital

Libellé	31/12/2016	31/03/2017
Nombre d'associés	38	39
Nombre de parts sociales	29 155	30 159
Parts sociales nouvelles émises	97	1 004
Souscriptions compensées par des retraits	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	291 550 000	301 590 000
Capitaux collectés (nominal et prime d'émission) en euros	1 358 000	14 056 000

Il est précisé qu'aucune cession de gré à gré n'a été réalisée au cours du premier trimestre 2017.

Pour les parts souscrites au cours du premier trimestre 2017, la quote-part libérée et versée, selon les cas, en janvier, février ou mars 2017 entrera en jouissance respectivement au 1<sup>er</sup> mai, 1<sup>er</sup> juin et 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Pour rappel, depuis le 03/04/2017, 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.

### III - Politique d'investissement, stratégie de gestion et collecte

Le patrimoine immobilier de la société est diversifié dans sa composition et dans sa localisation afin d'assurer l'objectif de distribution régulière de la SCPI Immo Evolutif.

Situé pour partie à Paris, en région parisienne et en Province, son patrimoine est constitué de bureaux, de locaux d'activité, de locaux commerciaux et de locaux divers (hôtellerie, résidences services).\*

La collectivité des associés a décidé, dans le cadre de l'assemblée générale du 10 juin 2013 et compte tenu de la volonté commune d'assurer la pérennité de la SCPI Immo Evolutif, de porter sa durée de vie de 15 ans à 99 ans à compter de sa création en 2003.

Par ailleurs, dans ce même objectif, la collecte a été reprise en 2014 et poursuivie depuis le passage du capital de la SCPI en capital variable en 2015.

Cette situation est satisfaisante à la fois sur le plan commercial et au regard du développement de ce support d'épargne dans le respect de sa stratégie d'investissement diversifiée.

Dans ce contexte, au regard de l'accroissement de la capitalisation de IMMO EVOLUTIF, votre société peut désormais acquérir des actifs de taille accrue (jusqu'à 40 M€ voire 50 M€), sur l'ensemble des typologies éligibles. Cette évolution permet, en outre, de mieux intégrer les problématiques environnementales, notamment en termes d'économies d'énergie.

\* Source : note d'information

## IV - Etat du patrimoine au 31 mars 2017

Au 31 mars 2017, la SCPI détient directement 41 actifs représentant 312 319 699 € en valeur d'acquisition et 339 619 000 € en valeur d'expertise, soit l'équivalent de 130 916 m<sup>2</sup> de bureaux, activités et commerces, détenus en pleine propriété, copropriété et indivision.

IMMEUBLES ET DROITS REELS	Affectation	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition ou d'apport hors frais hors taxes récupérables (€)	Travaux immobilisés (€)	Prix d'acquisition ou d'apport (hors frais) y compris travaux (€)	Expertises hors droits hors frais (€)	Ecart %
20, rue de la Villette-le-Bonnel - Lyon (69) (QP 20%)	Bureaux	2 464	8 480 134	1 530	8 481 664	10 840 000	+27,8%
26 bis, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33)	Bureaux	1 183	1 515 000		1 515 000	1 835 000	+21,1%
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25%)	Bureaux	2 700	6 250 000	14 069	6 264 069	5 000 000	-20,2%
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7ème - TMM)	Bureaux	0	84 000	0	84 000	105 000	+25,0%
Rue Joliot Curie - Saint Priest (69)	Bureaux	1 763	2 900 000		2 900 000	3 350 000	+15,5%
Rue Michel Labrousse - Toulouse (31)	Bureaux	2 518	3 308 690		3 308 690	4 100 000	+23,9%
Axe Europe - Bâtiment Euronord - Lille (59)	Bureaux	3 712	7 941 931	225 117	8 167 048	11 300 000	+38,4%
8/10 rue Barbette - 75003 Paris	Bureaux	1 966	7 750 000	1 954 526	9 704 526	19 600 000	+102,0%
100/104 avenue Galliéni - Bondy (93)	Commerce	1 994	3 100 000		3 100 000	4 600 000	+48,4%
Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	Activités	5 688	6 500 000		6 500 000	8 550 000	+31,5%
4/4bis rue G.Besse - Batiment A et B - Genas (69)	Activités	8 632	5 900 000	105 481	6 005 481	5 450 000	-9,2%
13 rue Colbert - Versailles (78)	Commerce	353	2 550 000		2 550 000	3 150 000	+23,5%
Bl'd de l'Europe - Livry-Gargand (93)	Commerce	4 631	7 931 081	55 078	7 986 159	10 300 000	+29,0%
115, avenue de l'Arche - Courbevoie (92)	Bureaux	2 290	10 450 000	1 805 476	12 255 476	7 400 000	-39,6%
Boulevard de Lezennes - Hellemmes (59)	Commerce	3 500	4 150 000		4 150 000	5 300 000	+27,7%
85 avenue Albert 1er - Rueil Malmaison (92)	Bureaux	1 084	4 400 000	210 423	4 610 423	4 000 000	-13,2%
Place Berthe Morisot - Bâtiment B2 - Saint Priest (69)	Bureaux	1 782	3 970 714	15 230	3 985 944	3 450 000	-13,4%
Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50%)	Hôtels	6 423	11 763 750	2 484 274	14 248 024	15 100 000	+6,0%
99/101 rue Leblanc - 75015 Paris	Bureaux	1 581	8 350 000		8 350 000	10 000 000	+19,8%
36 bis rue Ernest Renan - Issy les Moulineaux (92)	Commerce	478	1 770 000		1 770 000	2 250 000	+27,1%
72 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	122	1 420 000		1 420 000	1 560 000	+9,9%
74 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	224	2 840 000		2 840 000	2 900 000	+2,1%
105 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	44	797 000		797 000	670 000	-15,9%
33 avenue de la Victoire - Meaux (77)	Commerce	1 350	2 071 000		2 071 000	580 000	-72,0%
Zac de Valmy - Villeneuve d'Ascq (59)	Commerce	1 151	2 394 000		2 394 000	2 850 000	+19,0%
Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59)	Commerce	974	1 427 000		1 427 000	1 400 000	-1,9%
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	Commerce	2 380	1 877 000		1 877 000	760 000	-59,5%
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27)	Commerce	1 222	894 000		894 000	550 000	-38,5%
53 rue d'Italie - Zac du Coudoulet - Orange (84)	Commerce	2 234	2 865 000		2 865 000	2 900 000	+1,2%
37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	Bureaux	4 669	28 375 000	1 395 795	29 770 795	36 000 000	+20,9%
5 boulevard des Arpents - Coignières (78)	Commerce	5 633	8 488 000		8 488 000	9 350 000	+10,2%
118-120 rue Sainte Catherine - Bordeaux (33)	Commerce	376	2 557 000		2 557 000	3 150 000	+23,2%
Biganos - Porte du Delta (33)	Commerce	9 785	14 854 500		14 854 500	15 950 000	+7,4%
76-80 avenue du Général Leclerc - Paris 14 <sup>e</sup>	Commerce	1 282	12 500 000		12 500 000	13 300 000	+6,4%
176, rue de Grenelle - 75007 Paris	Bureaux	700	10 000 000		10 000 000	9 700 000	-3,0%
6, rue Désir Prévost - Bondoufle (91)	Activités	18 997	13 930 000		13 930 000	13 900 000	-0,2%
10, rue Pierre Sémard - Lyon (69) Oxaya*	Bureaux	0	0	9 518 955	9 518 955	9 519 000	+0,0%
16, rue de Pythagore - Mérignac (33)	Bureaux	10 838	19 602 129		19 602 129	20 300 000	+3,6%
1-9, avenue René Coty - 75014 Paris	Bureaux	2 483	25 350 000		25 350 000	25 600 000	+1,0%
63bis rue de Sèvres - Boulogne Billancourt 92	Bureaux	6 592	26 500 000		26 500 000	26 550 000	+0,2%
323, avenue Denis Papin - Rognac (13)	Activités	2 968	4 294 000		4 294 000	4 150 000	-3,4%
8, rue Robert Schumann - Valence (26)	Activités	2 150	2 432 817		2 432 817	2 300 000	-5,5%
<b>Total Immeubles en direct</b>		<b>130 916</b>	<b>294 533 746</b>	<b>17 785 953</b>	<b>312 319 699</b>	<b>339 619 000</b>	<b>+8,7%</b>

\* Oxaya est une acquisition d'un immeuble de bureaux en l'état futur d'achèvement. Le montant indiqué correspond au montant versé au 31 mars 2017 soit 40% du prix d'acquisition HT.

La SCPI détient également des titres et comptes courants de SCI représentant 47 640 646 € en valeur d'acquisition, détenant directement et indirectement 2 actifs de commerce en copropriété.

TITRES DE PARTICIPATIONS	Affectation	Prix d'acquisition des titres et créances HD	Valorisation des titres et créances au 31/12/2016	Ecart %	Expertises des immeubles HD
Bonneveine - Marseille (QP 25%)*	Commerce				28 320 000
Croix Dampierre - Chalons en Champagne (QP 25%)*	Commerce				16 500 000
<b>Total Immeubles en indirect</b>		<b>46 392 796</b>	<b>45 349 315</b>	<b>-2,2%</b>	<b>44 820 000</b>

Ainsi, le montant total du patrimoine consolidé au 31 mars 2017 en valeur d'expertise hors droits s'établit à **384 439 000 €**

## Localisation et affectation du patrimoine en % de la valeur d'expertise ou d'acquisition (*direct et indirect*)

Affectation	Paris	Région parisienne	Province	Total
Activités	0,0%	5,8%	3,1%	<b>8,9%</b>
Bureaux	26,3%	11,2%	16,8%	<b>54,3%</b>
Commerce	4,8%	7,9%	20,2%	<b>32,9%</b>
Hôtels	0,0%	0,0%	3,9%	<b>3,9%</b>
<b>Total</b>	<b>31,1%</b>	<b>24,9%</b>	<b>44,1%</b>	<b>100,0%</b>

## Investissement

En date du 25 janvier 2017 a été signée une promesse d'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Paris (15ème) pour un prix droits inclus de 36,4 M€ Cet immeuble, détenu en pleine propriété, développe une surface de 4 592 m<sup>2</sup> et est entièrement loué à la préfecture de Police. La signature de l'acte définitif est intervenue le 05 avril 2017.

La société de gestion poursuit la recherche d'opportunités d'investissement conformes à la stratégie de la SCPI.

## Arbitrage

Au cours du premier trimestre 2017, la société n'a procédé à aucun arbitrage.

Pour rappel, la promesse de vente de l'actif de Meaux a été signée en date du 08 novembre 2016 au prix de 700 K€

## Gestion du patrimoine

### Evolution de la situation locative et surfaces vacantes

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les événements locatifs suivants sont intervenus :

- Sur le bâtiment A à **Genas**, le locataire Or Brun a libéré les locaux en date du 28/02/2017 sur une surface de 3132 m<sup>2</sup>.
- Sur le **Pelus Plaza** (Mérignac), deux baux ont été signés avec le locataire NXTO France sur 423 m<sup>2</sup> à effet au 01 janvier 2017 avec un loyer de 60 K€ et avec le locataire Aquila Senior Services pour 150 m<sup>2</sup> à compter du 01 mars pour un loyer de 21 K€ Le locataire GIE Logistique a quitté ces locaux au 01 janvier 2017 (423 m<sup>2</sup>)
- Sur l'actif commerce de **Normanville**, le bail précaire de l'adhérent Leclerc de 3 mois a pris fin au 09/01/17.
- Sur l'actif de **Bonneveine**, le locataire 45ème avenue a été déclaré en Liquidation Judiciaire. Il a libéré sa surface de 128 m<sup>2</sup> (soit 32 m<sup>2</sup> en QP). Les locataires Louis Pion, SNCF, et Celio Club ont également libérés leurs locaux en janvier 2017 soit une surface totale de 326 m<sup>2</sup> (87 m<sup>2</sup> en quote-part).
- Sur l'actif d'**Avesnes sur Helpes**, la SARL Gastt Expansion qui a acquis le droit au Bail de la SNC ED en date du 27 mai 2016 est en liquidation judiciaire depuis le 13 octobre 2016. Le mandataire judiciaire a résilié le bail et remis les clés le 08/02/2017.
- Sur le centre commercial **Croix Dampierre** à Chalons en Champagne, le locataire Bouygues Telecom a libéré sa surface de 48m<sup>2</sup> en janvier 2017 (soit 32 m<sup>2</sup> en QP).
- Sur l'actif de commerce **avenue du Général Leclerc** (Paris 14è), la cession du droit au bail de Starbuck au Groupe le Duff a été acté le 28/02/2017 qui bénéficie de 3 mois de franchise.

## Taux d'occupation trimestriel

Le taux d'occupation financier pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 s'établit à 87,44 % contre 91,27 % pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2016. Cette dégradation s'explique principalement par les franchises.

	31/03/2017	31/12/2016
Taux d'occupation Financier (TOF)	87,44%	91,27%
Taux d'occupation Physique (TOP)	88,06%	91,93%

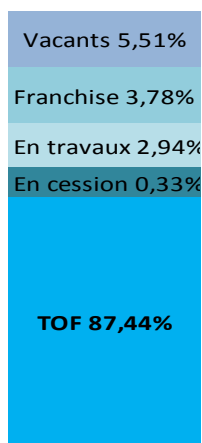
\* Le TOF se détermine par la division :

(i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers

(ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué, les locaux vacants étant valorisés à la Valeur Locative de Marché et les locaux faisant l'objet d'une franchise étant valorisés à la valeur contractuelle inscrite dans le contrat de bail.

La vacance financière s'explique principalement par la vacance physique à hauteur de 5,51% notamment sur l'actif de Quai Gallieni à Suresnes, par la vacance liée aux travaux (actif de Courbevoie en restructuration) pour 2,94% et en cours de cession à hauteur de 0,33% (actif de Meaux).

La vacance financière est également liée aux franchises pour 3,78%, notamment sur l'actif rue de Sèvres à Boulogne acquis au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016.



Le taux d'occupation physique (\*) trimestriel s'établit à 88,06 % au 31 mars 2017 contre 91,93 % au 31 décembre 2016. Cette amélioration s'explique essentiellement par les événements locatifs ci-dessus.

\* Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Ainsi, au 31 mars 2017, les surfaces vacantes représentent 16 269 m<sup>2</sup> et se répartissent comme suit :

Immeuble	Affectation	31/12/2016	31/03/2017
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25%)	Bureaux	2 188 (1)	2 188 (1)
1, place Berthe Morisot - Saint Priest (69)	Bureaux	90	90
115, avenue de l'Arche-Courbevoie (92)	Bureaux	2 290	2 290
4/4bis rue G.Besse - Batiment A et B - Genas (69)	Activités	0	3 132
74 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	177	177
33 avenue de la victoire - Meaux (77)	Commerce	1 350	1 350
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	Commerce	2 380	2 380
Biganos - Porte du Delta	Retail Park	404	404
Centre Commercial Leclerc - Normanville (27)	Commerce	0	1 222
Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59)	Commerce	0	974
16, rue de Pythagore - Mérignac (33)	Bureaux	1 314	1 164
63bis rue de Sèvres - Boulogne Billancourt 92	Bureaux	402	402
Bonneveine - Marseille	Retail Park	71 (1)	158 (1)
Croix Dampierre - Chalons en Champagne	Retail Park	327 (1)	339 (1)
(1) surface en quote-part	Surfaces vacantes (en m2)	10 993	16 269
	Surface totale (en m2)	136 232	136 232
	<b>Taux d'occupation</b>	<b>91,93%</b>	<b>88,06%</b>



Par ailleurs, ci-dessous, les principales perspectives de location et libération sur les prochains trimestres :

- Sur le bâtiment B1 à Saint Priest, les locataires MSC SOFTWARE et PCO Innovation ont donné congés pour le 31/08/2017 et le 30/06/2017
- Sur le Pelus Plaza (Mérignac), un bail a été signé avec Turenne Wilson sur 536 m<sup>2</sup> et le locataire Alten a été renouvelé et étendu (Surface totale 473 m<sup>2</sup> -dont 213 m<sup>2</sup> commercialisés-date d'effet 01/05/2017)
- Sur l'actif Quai Galieni à Suresnes, un bail a été signé avec Voluntis sur une surface de 1 736 m<sup>2</sup> (soit 434 m<sup>2</sup> en qp)
- Sur le 63, bis rue de Sèvres, le locataire Symonia a donné congé pour le 31/08/2017 (402 m<sup>2</sup>).
- Le locataire Club Med sur l'actif d'Avoriaz a signifié le non renouvellement de son bail (octobre 2018)

### Taux de provision des créances douteuses rapportées aux loyers facturés

Sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les provisions pour créances douteuses ont été ajustées et le taux de provisions est de 0,7% contre 0,5% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016.

### Locataires

Les 10 locataires les plus contributeurs représentent 38,9 % des loyers facturés au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

Locataire	Actif immobilier	% du loyers au 1T2017
Club Méditerranée	Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50%)	5,7%
Publidispatch	Bondoufle	4,8%
Regus	37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	4,5%
IKKS	8/10 rue Barbette - 75003 Paris	4,5%
Conseil général du Nord	Axe Europe - Bâtiment Euronord - Lille (59)	4,1%
Méga International	1-9, avenue René Coty - 75014 Paris	4,0%
Véolia Waters STI	Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	3,5%
Arjel	99/101 rue Leblanc - 75015 Paris	2,9%
MAAF	37-39 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	2,7%
Lennen school	176, rue de Grenelle - Paris	2,2%
<b>TOTAL</b>		<b>38,9%</b>

### Performances

Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans au 31/12/2016 (\*) : 5,29 %

Taux de rentabilité interne (TRI) 10 ans au 31/12/2016 (\*) : 6,64 %

DVM 2016 (Taux de distribution sur valeur de marché) (\*\*) : 4,21 %

(\*) Source : AEW Europe SGP – calcul selon la méthode d'IEIF

(\*\*) DVM : dividendes 2016/ prix de souscription 2016

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.*



## Effet de levier

Informations requises par la réglementation	Calcul au 31/12/2016	Calcul au 31/03/2017
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier	Crédit immobilier
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Profil de risque"	Voir "Profil de risque"
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social	25 % du capital social
Montant total du levier	37,3 M€ dont 29,8 M€ ont été tirés (soit 10,3% du capital social)	37,3 M€ dont 29,8 M€ ont été tirés (soit 10,3% du capital social)
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12.12.2012	108%	108%
Levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12.12.2012	170%	170%
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12.12.2012	111%	105%
Levier maximum autorisé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12.12.2012	230%	230%

*\*Seul le montant "tiré" du crédit est pris en compte pour le calcul du levier.*

## V - Résultat

Le résultat comptable d'Immo Evolutif au 31 mars 2017 s'établit à 3 472 052,67 € contre 2 484 809,36 € au 31 mars 2016.

Le résultat par part\* s'élève ainsi à 123,96 € contre 127,71 € par part pour la même période de l'exercice précédent.

*\*Résultat par part en jouissance au 31 mars 2017 : 28 010 parts*

	Exercice 2017 1er acompte	Rappel 1er acompte 2016	Acomptes versés depuis le 01/01/2017	Revenu annuel exercice 2016	Revenu prévisionnel exercice 2017 (*)
Revenus pour une part	120,00 €	120,00 €	120,00 €	590 €	580,00 €/620,00 €

*(\*) revenu prévisionnel établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.*

Le premier acompte sur dividendes s'élève à 120,00 € par part en jouissance. Il a été mis en paiement le 28 avril 2017 et versé aux associés sur leur compte bancaire.

Les sommes versées à la souscription portent jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois à compter de la fin du mois de souscription. Celles appelées par la suite portent jouissance à compter du premier jour du mois suivant la date de versement effectif des montants appelés sans que cette date puisse être antérieure à l'entrée en jouissance des sommes versées à la souscription.

## Quote-part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers mis en paiement s'établit à :

- Revenus pour une part : 0,00 €

Le traitement fiscal est rappelé au paragraphe "Imposition des produits financiers" ci-après.

## VI - Vie de la Société

### Frais

<b>Frais Immo Evolutif</b>	
TTC au taux de TVA en vigueur de 20,0%	
<b>Commission de souscription</b>	<b>9,40%</b>
du prix de souscription (prime d'émission incluse) dont une fraction peut être reversée au distributeur	
<b>Commission de cession</b>	<b>7,40%</b>
5% de droit d'enregistrement et une fraction pouvant être reversée au distributeur	
<b>Commission de gestion</b>	<b>7,20%</b>
du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets	

*Pour plus d'informations sur les frais, se reporter au chapitre III sur les frais dans la note d'information de la SCPI. Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit.*

### Conditions de souscription et de retrait des parts

#### Conditions de souscription

**Prix de souscription** : 10 000 euros de nominal au prix de 15 000 euros par part, soit avec une prime d'émission de 5 000 euros à compter du 02 mai 2017.

Une commission de souscription de 9 % HC (9,40% TTC) soit 1410 €TTC par part est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Chaque souscripteur devra verser à la souscription la totalité du prix de souscription à IMMO EVOLUTIF.

**Minimum de souscription pour tout nouveau souscripteur** : 50 parts.

#### Modalités de règlement :

Depuis le 03/04/2017, les parts souscrites en numéraires sont réglés par le souscripteur en totalité (et non plus du quart du capital nominal et de la totalité de la prime d'émission).

#### Jouissance des parts versées à la souscription:

Les sommes versées à la souscription porteront jouissance à partir du 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois, à compter de la fin du mois de souscription. Ce différé de jouissance tient compte du délai d'investissement des capitaux sur le marché et du différentiel de taux élevé entre le rendement des actifs immobiliers et les placements de trésorerie.

#### Lieu de souscription et de versement :

Les souscriptions et versements sont reçus au siège social de la Société de Gestion AEW Europe SGP, 8/12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.

#### 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.

### Prix de retrait d'une part :

Lorsque la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 13 650 euros **à compter du 02 mai 2017** par part détaillé comme suit :

- Prix de souscription : 15 000 €
- Commission de souscription de 9% HT : 1 350 €
- Valeur de retrait : 13 650 €

### Lieu et modalité de retrait :

Les demandes de retrait signées, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la société de gestion par télécopie, lettre recommandée avec avis de réception ou courrier électronique aux adresses suivantes :

AEW Europe SGP, Service Clients, 8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 PARIS.

[infoscpi@namiaeweuropa.com](mailto:infoscpi@namiaeweuropa.com), Télécopie : 01 78 40 33 66 24

Elles sont inscrites, dès réception, dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait.

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.

### **Cession de gré à gré**

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion. 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.

Cette inscription sera opérée après signification dans la forme prévue par l'article 1690 du Code Civil des pièces suivantes, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation et justification du paiement du droit d'enregistrement de 5%:

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire accompagné d'une copie de pièce d'identité, d'un RIB, d'un justificatif de domicile, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

Lors de chaque transfert sans intervention de la Société de Gestion, il est perçu, à titre de remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier, une somme s'élevant, depuis le 1er janvier 2017, à 177 €TTC par dossier de cession, succession ou donation, quel que soit le nombre de parts.

*Source : Note d'information*

## Principaux risques

**Le risque de perte en capital** : la SCPI IMMO EVOLUTIF ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

**Les risques de gestion discrétionnaire** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque de marché (risque immobilier)** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobilier étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, la SCPI IMMO EVOLUTIF investit principalement en immeubles de bureaux mais pourra se diversifier sur des immeubles de commerce (jusqu'à 40%) ainsi que sur d'autres typologies d'immeubles (jusqu'à 30%). De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en région parisienne mais pourra se diversifier sur le reste de la France (jusqu'à 50%).

**Le risque lié à la liquidité** : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que la SCPI IMMO EVOLUTIF ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

**Le risque lié au crédit** : Le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement \*, est fixé à 170 %. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute \*, est fixé à 230 %. La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'une notation (ou « rating ») minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque de contrepartie** : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

La SCPI IMMO EVOLUTIF s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque opérationnel** : il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs (tels que notamment le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique...).

*\* La Société de Gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50 % et (iii) une couverture totale de l'endettement.*

*Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale.*

### **Imposition des produits financiers**

Depuis le 1er 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.

### **Assemblée Générale**

La prochaine assemblée se réunira le 08 juin prochain.

Au cours de cette assemblée, vous serez invités notamment à approuver les comptes 2016 ainsi qu'à élire des candidats à un mandat de membre du Conseil de Surveillance et/ou à renouveler le mandat de certains membres du Conseil de Surveillance.

Chaque associé recevra en temps utile une convocation à cette Assemblée



### Comment joindre votre Société de Gestion

#### **CONTACTS**

Service Clients

Tel : 01 78 40 33 03

Fax : 01 78 40 66 24

[www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com)

[infospci@namiaeweurope.com](mailto:infospci@namiaeweurope.com)

Vous pouvez également utiliser le lien « contact » sur le site  
[www.aeweuropesgp.com](http://www.aeweuropesgp.com) et nous laisser un message

#### **Responsable de l'information**

M. Raphaël BRAULT

Tel. 01.78.40.33.01

AEW EUROPE SGP

8-12, rue des Pirogues de Bercy

75012 PARIS

**Résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 – Diffusion 2<sup>ème</sup> trimestre 2017**





## **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 : 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 PARIS  
Visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI n° 15-03 en date du 3 mars 2015  
Notice publiée au BALO n° 31 du 13 mars 2015.  
RCS Paris D 449 134 857

Agrément de la société de gestion en qualité de société de gestion de portefeuille  
n° GP-10000008 du 9 février 2010

AEW Europe SGP a obtenu en date du 10 Juin 2014, en sa qualité de société de gestion de  
portefeuille, l'agrément au titre de la directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM"