

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés d'IMMO EVOLUTIF sont restés quasiment stables sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2018, représentant un montant net de souscriptions de 240 K€.

Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2018, votre SCPI a poursuivi la diversification de son patrimoine immobilier en acquérant un ensemble immobilier à usage de bureaux et d'activités situé à Massy (91) au sein de la ZAC de l'Europe. Livré en 2012, cet actif de près de 6 000 m<sup>2</sup> a été acquis pour un prix de 8,7 M€.

L'arbitrage d'actifs non stratégiques a été poursuivi avec la vente de parkings dans le 15<sup>e</sup> arrondissement parisien pour un montant de 105 K€.

Au 31 mars 2018, IMMO EVOLUTIF est en surinvestissement de 14,1 M€.

Le taux d'occupation financier du trimestre se maintient à un niveau satisfaisant (90,66%). La Société de gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces.

Le revenu brut courant distribué au titre du 1<sup>er</sup> trimestre a été fixé à 138,75€ par part. Avec un objectif de distribution annuelle 2018 fixé à 555,00 € par part, le taux de distribution prévisionnel 2018 d'IMMO EVOLUTIF s'établit, à prix de souscription inchangé, à 3,7%, toujours appréciable dans l'environnement de taux actuel.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 se sont contractés de 11% avec 3,3 Mds€ investis contre 3,7 Mds€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2017. Toutefois, le marché de l'investissement devrait gagner en dynamisme au cours des prochains trimestres et les volumes d'investissement 2018 devraient avoisiner ceux de 2017.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec 85% du volume total d'investissement. Les taux de rendement « prime » se stabilisent à des niveaux historiquement bas (QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 5% à 5,65%).

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 sont en hausse de 13% par rapport à la même période en 2017. Le nombre de transactions a également progressé de 17% sur un an, mais elles sont concentrées sur Paris QCA et le Centre Ouest parisien. À Paris, les valeurs locatives ont continué à progresser pour atteindre de nouveaux sommets dans certains quartiers.

Quant au commerce, il enregistre 227 M€ investis, en recul de 56% par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Paris concentre la majorité des ouvertures avec le pôle de la rive droite qui continue d'attirer une majeure partie de la clientèle internationale. Lyon et Marseille ont regroupé la moitié des ouvertures de la province, Lyon s'affirmant comme le premier marché de province. Les valeurs locatives continuent de se stabiliser pour les actifs de centre-ville.

### SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

#### À LA UNE CE TRIMESTRE

**21 JUIN 2018**

→ L'assemblée générale annuelle se tiendra le 21 juin 2018 à 10H00 au siège de votre société. Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée fin mai à chacun des associés.

Société de gestion



## L'essentiel au 31/03/2018

**43 associés**  
**33 302 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
**15 000,00 €**

**VALEUR DE RÉALISATION 2017**  
**444 335 007 € (13 349,01 €/part)**  
(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

**CAPITALISATION**  
**499 530 000 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2018**  
**555,00 €**

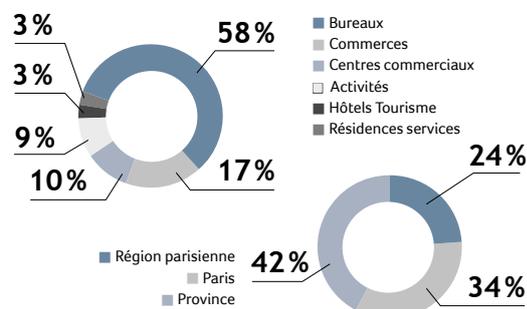
**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM) PRÉVISIONNEL 2018**  
**3,70%**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**90,66% (trimestriel)**

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 91%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 9%

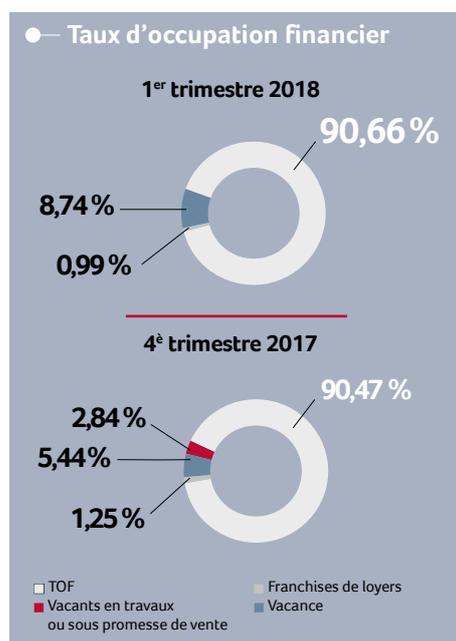


## Évolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2017	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Nombre d'associés	43	43
Nombre de parts	33 286	33 302
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	52	58
Souscriptions compensées par des retraits	0	42
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	
Capital social en euros	332 860 000 €	333 020 000 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	441 857 736 €	442 097 736 €

Les parts souscrites au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, en janvier, février ou mars entreront en jouissance respectivement au 1<sup>er</sup> mai 2018, 1<sup>er</sup> juin 2018 et 1<sup>er</sup> juillet 2018.

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Paris 15<sup>e</sup>, 33 avenue du Maine –  
Parkings – 105 000 € (16/02/2018)

### ● Investissements

- Massy (91), 15 avenue du Maréchal Juin –  
Activités 5 979 m<sup>2</sup> - 8,66 M€ (14/02/2018)

### ● Mouvements locatifs

◆ Locations : 119 m<sup>2</sup>

Suresnes (92) : 119 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, un bail portant sur 404 m<sup>2</sup> à Châlons-en-Champagne a été renouvelé.

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

### ● Taux d'occupation physique

90,64%

Surface totale du patrimoine : 159 563 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 13 711 m<sup>2</sup>

◆ Libérations : 0 m<sup>2</sup>

Le marché pour les locaux vacants). 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.

### ● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/03/2018 s'établit à 1,58 % contre -0,02 % au 31/12/2017.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Acompte mis en paiement le	27/04/2018
Acompte par part	138,75 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	138,75 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	138,75 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> octobre 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 fin juillet 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 performances

### ● Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2012-2017)	5,14 %
TRI 10 ans (2007-2017)	6,60 %

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.



## Indicateurs de performances (suite)

### ● Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2017	14 745,10 €
Prix acquéreur moyen de la part 2018 (janvier à mars.)	15 000,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	1,73 %

Le prix acquéreur moyen d'une année correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés au titre de l'année 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 de souscription 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 2017	3,97 %
DVM 2018 (prévision)	3,70 %

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  $n$ .



## Conditions de souscription et de retrait des parts

### ● Conditions de souscription

#### Prix de la part

Valeur nominale	10 000,00 €
Prime d'émission	5 000,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>15 000,00 €</b>

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW Ciloger, ou sont reçues directement par AEW Ciloger. 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 parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du quatrième 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 la somme de 13 650,00 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW Ciloger. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part à partir de la veille du retrait effectif.



## Cessions directe entre vendeurs et acheteurs

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. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la Note d'information de la SCPI.

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 € TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.



## Fiscalité

### ● Déclaration des revenus 2017

AEW Ciloger vous a adressé mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01.78.40.33.03 (ou par courrier électronique [infoscpie@eu.aew.com](mailto:infoscpie@eu.aew.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

### ● L'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> 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, que vous soyez résident ou non résident fiscal français, la valorisation préconisée pour compléter votre déclaration fiscale est de **12 070,75 € par part**.



## **AEW Ciloger et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)**

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet ([www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)).



## **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 et origine des fonds ». 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 et 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.



## **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 États-Unis d'Amérique.

### **IMMO EVOLUTIF**

Société civile de placement immobilier  
à capital variable  
SCPI à capital variable

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

Société de gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers  
en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.  
Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8  
Service clients : 01 78 40 33 03 – [infoscp@eu.aew.com](mailto:infoscp@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger  
est consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

