

Immo Evolutif
Rapport annuel
Exercice 2016





2

é d i t o r i a l

L'année 2016 a été caractérisée par la mise en œuvre soutenue du programme d'investissements immobiliers de la SCPI Immo Evolutif ; les acquisitions réalisées en 2016 représentent environ 170 millions d'euros (prix acte en mains) pour sept opérations constitutives d'achats d'immeubles ou de parts de sociétés immobilières contrôlées.

Ces investissements concrétisent la mise en œuvre de la stratégie de la SCPI visant à constituer un patrimoine diversifié (bureaux, commerces et locaux à usage d'activités tant en région parisienne qu'en province), ainsi qu'une montée de la taille unitaire des actifs détenus dans le but d'améliorer la qualité des immeubles, de viser les meilleures localisations pour chaque typologie d'actifs et d'optimiser les performances délivrées.

Votre société de gestion a poursuivi le programme d'investissements début 2017 avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris et représentant environ 36 millions d'euros acte en mains.

Au terme de ces acquisitions, l'intégralité des capitaux souscrits ont été déployés et la dette disponible a été engagée de sorte que nous sommes en anticipation de la collecte future dans la limite des montants empruntés.

Dans l'optique d'améliorer la qualité du patrimoine de la société, une politique d'arbitrages a été engagée, quatre cessions pour un volume global d'environ 14 millions d'euros hors droits ont été réalisées en cours de l'exercice.

D'autres projets de cessions ont été initiés par votre société de gestion conformément à la stratégie présentée et dans le cadre des actifs faisant l'objet d'une autorisation de cession.

La volonté d'améliorer la qualité des immeubles se traduit également par la réalisation de travaux de réhabilitation lorsque la localisation et le repositionnement de l'immeuble permet d'envisager raisonnablement une création de valeur. A ce titre, les travaux portant sur la restructuration et surélévation de l'immeuble de Courbevoie sont en cours en vue d'une livraison fin 2017. Le processus de recherche d'un locataire sera engagé avant l'été afin de pré-commercialiser l'immeuble en privilégiant un locataire unique.

La phase de déploiement des capitaux consécutive au fort développement de la collecte en 2015 et 2016 est achevée de sorte qu'Immo Evolutif s'inscrit dans un schéma de croissance maîtrisée et d'optimisation des caractéristiques d'exploitation de son patrimoine.

La fin de l'année 2016 coïncide avec la dissipation des craintes déflationnistes au bénéfice d'une normalisation modérée de l'inflation. Dans ce contexte, les revenus immobiliers qui bénéficient d'un mécanisme d'indexation protecteur devraient contribuer à la pertinence de l'investissement immobilier et plus particulièrement des véhicules collectifs de pierre-papier.

Rapport de la Société de Gestion

3

Rapport du Conseil de Surveillance

28

Comptes de l'exercice

31

Rapports du Commissaire aux Comptes

39

Résolutions

43

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

En préambule, nous vous rappelons 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.

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2016 de votre Société Immo Evolutif (anciennement Fructifonds Immobilier) et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- *la conjoncture immobilière,*
- *la composition du patrimoine immobilier,*
- *la gestion du patrimoine immobilier,*
- *les résultats de l'exercice 2016,*
- *les caractéristiques de la SCPI et le fonctionnement du capital variable,*
- *la composition du Conseil de Surveillance,*
- *la mission du Conseil de Surveillance,*
- *l'organisation du dispositif de contrôle interne d'AEW Europe SGP,*
- *la convention d'assistance et de conseil entre AEW Europe SGP et AEW Europe,*
- *la convention de délégation entre AEW Europe SGP et NAMI-AEW Europe,*
- *les informations requises par la réglementation AIFM,*
- *les profils de risques,*
- *les événements importants survenus après la clôture de l'exercice,*
- *les perspectives,*
- *les tableaux annexes.*

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes de la Société vous feront part, ensuite, de leurs commentaires.

Enfin, nous passerons au vote des projets de résolutions que nous soumettons à votre approbation.

Conjoncture immobilière

Marché de l'investissement

Fin d'année dynamique

En Ile-de-France, le montant global de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2016, s'élève à 19,6 milliards d'euros. Cette performance, en léger recul par rapport à 2015 (- 4 %), reste supérieure de 45 % à la moyenne sur 10 ans. Au total, 323 transactions ont été enregistrées en 2016 sur le marché francilien de l'investissement, un nombre record supérieur à ceux enregistrés historiquement (245 en moyenne par an au cours des 10 dernières années).

Le marché francilien de l'investissement reste très nettement dominé par les investisseurs français (69 % des montants investis). Toutefois, les investisseurs étrangers ont été plus actifs en fin d'année avec plusieurs transactions d'envergure. Les taux de rendement des bureaux sont restés stables au 4^{ème} trimestre, à 3,00 % dans le QCA et à 4,25-4,75 % à La Défense. L'écart entre les taux obligataires longs (232 points de base avec l'OAT) demeure attractif pour les investisseurs.

Marché de bureaux Ile-de-France

La demande placée en Ile-de-France a totalisé près de 670 000 m² au 4^{ème} trimestre 2016, portant le volume d'activité à plus de 2,4 millions de m² au cumul de l'année. Soutenu par le dynamisme des grands mouvements d'entreprises, la demande placée en 2016 a progressé de 7 % par rapport à 2015).

Avec 65 transactions pour un total de 891 000 m², les transactions d'envergure ont davantage soutenu le marché en comparaison avec l'année 2015. Les secteurs les plus actifs restent Paris, avec plus d'un million de m² placés, et la Défense (+ 93 % en un an).

Le taux de vacance est en diminution significative, notamment dans Paris où il ne dépasse pas 3,2 %. La Défense repasse également sous la barre des 10 % de surfaces vacantes. Dans les marchés les plus actifs au niveau locatif et avec une forte tension sur l'offre, les loyers commencent à se négocier à la hausse sur les bureaux de première main. Les loyers faciaux de seconde main restent globalement stables.

Régions

Le marché lyonnais cumule près de 200 000 m² à fin septembre 2016. Les grandes transactions ont permis d'atteindre ce résultat en hausse de 10 % par rapport à la fin du 3^{ème} trimestre 2015.

Le segment de surfaces inférieures à 500 m² reste toujours très actif, représentant 81% du nombre de transactions signées en 2016, en hausse par rapport à la moyenne décennale.

Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m²/an sur les immeubles de grande hauteur sur le secteur Part-Dieu ainsi que sur le cœur historique de la Presqu'île.

L'offre immédiate est en légère baisse après plusieurs trimestres de hausse consécutive. Avec 375 000 m² de bureaux disponibles, la région lyonnaise affiche un taux de vacance de 6,3 %.

Marché des commerces

Selon l'INSEE, après avoir vivement progressé au premier trimestre 2016 (+ 1,1 %), dopée notamment par le changement de standard de diffusion télévisuelle et la vente des billets de l'Euro de football, la consommation des ménages a stagné pendant deux trimestres. D'ici mi-2017, elle redémarrerait pour retrouver une croissance plus proche de celle du pouvoir d'achat (+ 0,5 % au quatrième trimestre 2016 puis + 0,3 % par trimestre au premier semestre 2017). Mi-2017, l'acquis de croissance de la consommation s'établirait à + 1,0 % après + 1,5 % en moyenne en 2016.

En décembre 2016, la confiance des ménages reste stable : l'indicateur qui la synthétise se maintient à 99, juste au-dessous de sa moyenne de longue période (100).

Sur le marché immobilier, la demande est portée par les secteurs de la beauté haut-de-gamme et la restauration. Le secteur de la mode reste également actif. La compétition entre les enseignes établies et les nouveaux entrants internationaux est exacerbée, entraînant des repositionnements dans le réseau de distribution en privilégiant les magasins les plus performants.

Dans les métropoles régionales, les enseignes recherchent particulièrement des emplacements avec de grandes surfaces sur les axes les plus fréquentés, de manière à améliorer leur visibilité.

En réponse à cette demande, les projets de rénovation ou d'extension se multiplient dans les villes comme Paris, Lyon, Nice, Nantes et Lille.

Les loyers restent stables à l'exception de Paris sur les artères de luxe.

Marché de la logistique

2,5 millions de m² ont été commercialisés sur les 9 premiers mois de 2016, un niveau équivalent aux 3 premiers trimestres de 2015, qui avait été une année record.

Le volume de demande placée sur l'ensemble de l'année 2016 devrait atteindre 3,3 millions de m², confortant la performance de 2015.

Sur les 9 premiers mois, les régions "prime" ne représentent que 50 % de la demande placée en volumes, contre 70 % en moyenne entre 2008 et 2015, ce qui marque le recul conséquent de la dorsale nord-sud et la montée en puissance des marchés secondaires.

Sur l'ensemble du territoire, 43 % des surfaces ont été commercialisées à l'acquisition (nouveaux développements ou ventes utilisateurs dans l'existant), conséquence de besoins spécifiques conjugués à des taux d'emprunt favorables.

Le stock vacant diminue sensiblement en 1 an (- 7 % à l'échelle nationale). 1 million de m² sont immédiatement disponibles en Ile-de-France au 1^{er} octobre 2016, soit - 21 % par rapport au 1^{er} octobre 2015.

Si les valeurs faciales n'augmentent pas dans l'ensemble, les avantages commerciaux résistent voire se réduisent pour 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, LLDI, Procos, Commissariat Général du Développement Durable, Indices Notaires-Insee, Banque de France, observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, Natixis, Immo-Week, Oxford Economics

22 quai Galliéni • Suresnes (92)



Composition du patrimoine immobilier

Les chiffres clés au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016, Immo Evolutif est propriétaire, directement ou indirectement, de 43 immeubles représentant une surface totale de 136 232 m² pour une valeur d'expertise 2016 de 382 060 000 euros.

	Nombre d'actifs	Nombre de m ²	Valeur d'expertise hors droits en €
Acquisitions réalisées en 2016	9	49 344	144 760 000
Cessions réalisées en 2016	4	16 525	14 000 000
Patrimoine au 31/12/2016	43	136 232	382 060 000
en pleine propriété	29	114 528	268 965 000
en indivision	3	11 587	30 940 000
en copropriété	11	10 117	82 155 000
à Paris	9	13 071	119 435 000
en région parisienne	12	51 790	95 630 000
en province	22	71 371	166 995 000

Division des risques immobiliers

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls 6 actifs représentent chacun plus de 5 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs, pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires. Pour quatre d'entre eux, il s'agit d'acquisitions récentes (centre commercial de Bonneveine, Rue de sèvres à Boulogne-Billancourt, rue René Coty à Paris, et rue de Pythagore à Mérignac).

Répartition du patrimoine immobilier en pourcentages de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2016

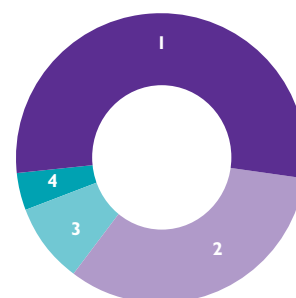
Implantation géographique

- 1 - Paris 31,3 %
- 2 - Région parisienne 25 %
- 3 - Province 43,7 %



Implantation par typologie d'actifs

- 1 - Bureaux 54 %
- 2 - Commerces 33,1 %
- 3 - Activités 9 %
- 4 - Hôtels 4 %



Répartition du patrimoine immobilier au 31 décembre 2016

en euros	Bureaux	Commerces	Activités	Hôtels	Total
Paris	101 005 000	18 430 000	0	0	119 435 000
Région parisienne	42 950 000	30 230 000	22 450 000	0	95 630 000
Province	62 315 000	77 680 000	11 900 000	15 100 000	166 995 000
Total	206 270 000	126 340 000	34 350 000	15 100 000	382 060 000

en pourcentages	Bureaux	Commerces	Activités	Hôtels	Total
Paris	26,44	4,82	0,00	0,00	31,26
Région parisienne	11,24	7,91	5,88	0,00	25,03
Province	16,31	20,33	3,11	3,95	43,71
Total	53,99	33,07	8,99	3,95	100,00

Le patrimoine au 31 décembre 2016 fait d'Immo Evolutif un véhicule d'investissement sur les différents compartiments de l'immobilier d'entreprise en France.

La politique d'investissement

Le patrimoine immobilier de la société, investi en immobilier d'entreprise, est diversifié dans sa composition et dans sa localisation afin de rechercher, sous réserve des conditions du marché immobilier, une distribution de revenus potentiels dont le montant sera déterminé par l'assemblée générale.

Le patrimoine comprendra directement ou indirectement les classes d'actifs suivantes :

Par typologie

- Investissements principalement en immeubles de bureaux : 30-80 % la valeur vénale du patrimoine immobilier.
- Investissements à titre de diversification en immeubles de commerce : 0-40 % la valeur vénale du patrimoine immobilier.

- Investissements à titre de diversification en immeubles "autres" : 0-30 % la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Critères géographiques

- Investissements principalement en immeubles situés à Paris et en région parisienne : 50-100 % la valeur vénale du patrimoine immobilier.
- Investissements à titre de diversification en immeubles situés en province : 0-50 % la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Le patrimoine a été constitué en fonction des opportunités du marché de l'investissement avec en cible les objectifs d'allocation précités.

Acquisitions 2016

Au cours de l'exercice 2016, la société de gestion a engagé différentes acquisitions en emploi des capitaux disponibles. Ainsi, votre SCPI a procédé en 2016 à l'acquisition de 9 actifs pour un montant total de 162 299 128 € hors frais et hors droits :

Immeubles	Nature	Surface	Prix d'acquisition HD et hors frais en €	Nombre de locataires	Principaux locataires	Date d'acquisition
6, rue Désir Prévost - Bondoufle (91)	Activités	18 997	13 930 000	1	Publidispatch	03/05/2016
10, rue Pierre Sépard - Lyon (69) Oxaya (VEFA)	Bureaux	0	23 797 386 ⁽²⁾	0		26/05/2016
16, rue de Pythagore - Mérignac (33)	Bureaux	10 838	19 602 129	18	Crédit Agricole, Adecco, UTC Fire, SPB...	16/09/2016
1-9, avenue René Coty - 75014 Paris	Bureaux	2 483	25 350 000	1	Méga International	29/09/2016
63 bis rue de Sèvres - Boulogne Billancourt (92)	Bureaux	6 592	26 500 000	8	Eptica, Continental food, Oneida, French TV...	20/10/2016
323, avenue Denis Papin - Rognac (13)	Activités	2 968	4 294 000	1	Géopost (La Poste)	12/10/2016
8, rue Robert Schumann - Valence (26)	Activités	2 150	2 432 817	1	Géopost (La Poste)	12/10/2016
C.C. Bonneveine - Marseille (QP 25 %)*	Commerce	2 513 ⁽¹⁾	46 392 796*	64	Divers	30/09/2016
C.C. Croix Dampierre - Châlons en Champagne (QP 25 %)*	Commerce	2 802 ⁽¹⁾		53	Divers	30/09/2016
Total net		49 344	162 299 128	147		

(1) Surface en quote-part.

(2) Prix total de la VEFA. Oxaya est valorisé au 31.12.2016 à hauteur du montant versé soit 30 % du prix d'acquisition (7 140 000 €).

* Prix d'acquisition des titres et des créances HD.

Par ailleurs, en date du 25 janvier 2017 a été signée une promesse d'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Paris (15^{ème}) pour un prix hors droits de 33,9 M€. Cet immeuble, détenu en pleine propriété, développe une surface de 4 592 m² et est entièrement loué à la préfecture de Police.

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

Arbitrages 2016

Ainsi, au cours de l'exercice 2016, quatre cessions sont intervenues sur le patrimoine de la SCPI Immo Evolutif.

Immeubles	Nature	Surface en m ²	Valeur expertise en € HD au 31/12/2015	Montant vente en € HD	Valeur d'acquisition ou d'apport en €	Ecart entre valeur d'expertise et valeur de cession en %	Date de cession
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7 ^{ème} - Tour Montparnasse)	Bureaux	1 716	4 100 000	6 000 000	8 100 420	46,34	27/05/2016
Lieu dit Champ Dolin - Saint-Priest (69)	Activités	9 120	5 600 000	5 300 000	6 623 710	-5,36	30/05/2016
Zac des Sars - Lumbres (62)	Commerce	2 361	1 400 000	1 050 000	1 811 000	-25,00	25/11/2016
Route de Samer - Desvres (62)	Commerce	3 328	2 200 000	1 650 000	2 057 000	-25,00	25/11/2016
Total net		16 525	13 300 000	14 000 000	18 592 130	5,26	

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

Pour rappel, l'Assemblée Générale a autorisé la Société de Gestion à procéder, sans que cela ne constitue une obligation et au regard des données d'exploitation du patrimoine et de la SCPI, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, à la cession des actifs suivants :

Bureaux / activité

- 26 bis, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33),
- 4/4 bis rue G. Besse - Bâtiments A et B - Genas (69),
- 85 avenue Albert 1^{er} - Rueil Malmaison (92),
- Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91),
- 22, Quai Gallieni à Suresnes.

Commerces

- 33 avenue de la Victoire - Meaux (77),
- Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59),
- Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27),
- Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59),
- 53 rue d'Italie - Zac du Coudoulet - Orange (84),
- 13 rue Colbert - Versailles (78),
- 72 /74 /105, rue d'Alésia - 75014 Paris.

La politique d'arbitrage est une politique d'adaptation du patrimoine visant :

- à céder des actifs ne correspondant plus aux attentes du marché locatif ou
- qui nécessiteraient des travaux importants immédiatement ou
- à terme, dont la rentabilité serait incertaine ou
- visant à saisir des opportunités du marché, en particulier par des ventes de locaux aux utilisateurs.

Gestion du patrimoine immobilier

Les chiffres clés au 31 décembre 2016

Taux d'occupation financier (TOF)*	88,2 % contre 88,9 % au 31 décembre 2015
Taux d'occupation (TOP)**	91,9 % contre 85,2 % au 31 décembre 2015
Nouveaux baux et baux régularisés au cours de l'exercice	9 baux pour une surface totale de 8 458 m ²
Surfaces vacantes au 31 décembre 2016	10 993 m ²
Montant de la dotation de l'exercice pour créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,5 %

* Le TOF correspond au rapport entre : (i) le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, (ii) 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.

** 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.

La vacance financière se décompose comme suit :

Vacance financière	Part des locaux cédés	1,9 %	Tour Montparnasse, Champ Dolin, Meaux
	Part des locaux en travaux	3,8 %	Courbevoie
	Part des locaux sans locataires	4,6 %	Quai Gallieni, Loon Plage, Normanville...
	Part des locaux sous franchise de loyer	1,5 %	Livry Gargand, Le Bonnel...
Occupation financière	TOF	88,2 %	

La vacance financière s'explique principalement par la vacance physique à hauteur de 10,3 %, notamment sur les actifs de Courbevoie, Tour Montparnasse, Champ Dolin et Quai Gallieni à Suresnes.

Il convient de noter que pour chacun de ces actifs des actions ont été réalisées ou engagées :

- Courbevoie : un projet ambitieux de rénovation et de développement de cet actif dans une perspective de valorisation a été engagé ;
- Tour Montparnasse et Champs Dolin : la cession de ces actifs immobiliers est intervenue en mai 2016. L'actif de Meaux est en cours de cession ;
- Quai Gallieni à Suresnes : la cession de cet ensemble immobilier a été étudiée, toutefois les retours du

marché n'ont pas permis de réaliser la vente de l'actif. La rénovation des surfaces disponibles et leur commercialisation locative a été entreprise, la totalité du 2^{ème} étage représentant environ 1 750 m² a été prise à bail à effet d'avril 2017.

La vacance financière est également liée aux franchises pour 1,5 %, notamment en raison des franchises accordées sur l'actif de Livry Gargand lors des relocations.

Evolution de la situation locative

Au total, les renouvellements et relocations intervenus en 2016 représentent une surface totale de 8 458 m².

Immeubles	Locataires	Surface en m ²	Dates d'effet	Nature
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	TOM & CO	640	14/03/2016	Entrée
	CHEAPNESS	1 212	01/04/2016	Entrée
8/10 rue Barbette - 75003 Paris	IKKS	1 966	01/01/2017	Entrée
20, rue de la Villette-le-Bonnel - Lyon (69) (QP 20 %)	APRR	217 (1)	25/01/2016	Entrée
	VISION FUTURE	403 (1)	01/04/2016	Entrée
	SNCF	303 (1)	02/05/2016	Renouvellement et extension
Place Berthe Morisot - Bâtiment B2 - St Priest (69)	ID LOGISTIC	261	15/06/2016	Extension
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27)	SAS RECLCO (LECLERC)	1 222	07/10/2016	Entrée (précaire)
Zac du Coudoulet - Orange (84)	LEADER PRICE	2 234	01/11/2015	Renouvellement
Total net		8 458		

(1) Surface en quote-part.

Au total, les congés, et liquidations judiciaires intervenus en 2016 représentent une surface totale de 4 925 m².

Immeubles	Locataires	Surface en m ²	Dates d'effet	Nature
8/10 rue Barbette - 75003 Paris	TALLY WEILJ	1 966	31/10/2016	Congé
20, rue de la Villette-le-Bonnel - Lyon (69) (QP 20 %)	KEOLIS	384	31/03/2016	Congé
	ENEL GREEN POWER	217	22/01/2016	Congé
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (QP 25 %)	ATLINKS	115	14/01/2016	Congé
	ANOV EXPANSION	113	31/05/2016	Congé
	SECOMETAL	50	15/09/2016	Congé
	CMA-CGM	322	31/10/2016	Congé
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27)	SAS RECLO (LECLERC)	1 222	09/01/2016	Congé
Biganos - Porte du Delta	SAS CIRCEN	404	31/01/2016	LJ
74 rue d'Alésia - 75014 Paris	MAYIME	100	31/08/2016	Congé
C.C. Bonneveine - Marseille (QP 25 %)	TEXTO	32	11/10/2016	Congé
Total net		4 925		

Locaux vacants

Au 31 décembre 2016, 10 993 m² de locaux étaient vacants :

Immeubles	Affectation	Surfaces vacantes en m ²
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25 %)	Bureaux	2 188 ⁽¹⁾
1, place Berthe Morisot - Saint Priest (69)	Bureaux	90
115, avenue de l'Arche - Courbevoie (92)*	Bureaux	2 290
74 rue d'Alésia - 75014 Paris	Commerce	177
33 avenue de la victoire - Meaux (77)**	Commerce	1 350
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	Commerce	2 380
Biganos - Porte du Delta	Retail Park	404
16, rue de Pythagore - Mérignac (33)	Bureaux	1 314
63 bis rue de Sèvres - Boulogne Billancourt (92)	Bureaux	402
Bonneveine - Marseille	Retail Park	71
Croix Dampierre - Châlons en Champagne	Retail Park	327
Surface vacante		10 993
Surface totale		136 232
Taux d'occupation		91,9 %

(1) Surface en quote-part.

*Actif en travaux.

**Actif en cours de cession.

Perspectives de libération et de relocation 2017

Pour 2017, 5 locataires ont donné congé et libèrent leurs locaux pour une surface totale de 5 737 m². Par ailleurs, 2 locataires ont libérés leurs locaux suite à leur mise en liquidation judiciaire.

Enfin, 3 baux ont pris effet sur le début de l'année 2017 pour une surface totale de 1 007 m².

Immeubles	Locataires	Surfaces en m ²	Dates d'effet	Nature
Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59)	SARL GASTT EXTENSION	974	08/02/2017	LJ
Place Berthe Morisot - Bâtiment B1 - St Priest (69)	MSC SOFTWARE	72	31/08/2017	Congé
	PCO INNOVATION	717	30/06/2017	Congé
	SMI	594	31/03/2017	Congé
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (QP 25 %)	VOLUNTIS	434 ⁽¹⁾	01/04/2017	Entrée
16, rue de Pythagore - Mérignac (33)	NXTO	423	01/01/2017	Entrée
	AQUILA SENIOR	150	01/03/2017	Entrée
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27)	SAS RECLO (LECLERC)	1 222	09/01/2017	Congé
C.C. Bonneveine - Marseille (QP 25 %)*	45° AVENUE	32	01/01/2017	LJ
4/4 bis rue G. Besse - Batiments A et B - Genas (69)	Or Brun	3 132	28/02/2017	Congé
Total net		-5 736		

(1) Surface en quote-part.

Division des risques locatifs au 31/12/2016

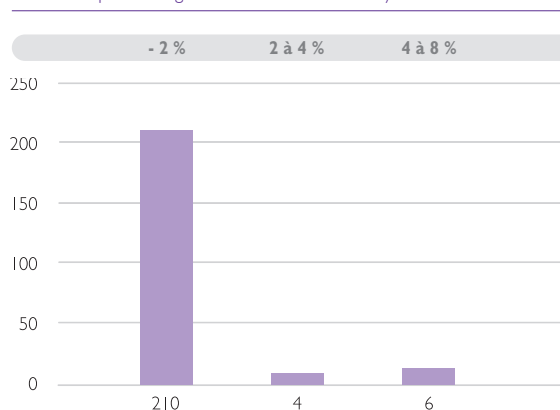
Au 31 décembre 2016, Immo Evolutif comptait 220 locataires (87 en 2015) dont 210 représentant chacun moins de 2 % de la masse des loyers. Les locataires représentant une quote-part significative du flux locatif correspondant à des sociétés de taille importante présentant de bonnes garanties ou des collectivités publiques. Dans nombre de cas, des baux de 6 ou 9 ans fermes ont été signés pour garantir au mieux la pérennité du revenu.

Les 10 locataires les plus contributeurs représentent 44,6 % du loyer facturé en 2016.

Sociétés ou organismes locataires	en %
Club Méditerranée	7,2
Regus	5,7
Tally Weijl / IKKS	5,7
Conseil général du Nord	5,3
Véolia Waters STI	4,4
Publidispatch	4,1
Arjel	3,8
MAAF	3,4
Lennen school	2,8
Burger King	2,3
Autres locataires	55,4
Total	100,00

Les principaux locataires sont des sociétés de premier plan dans le cadre de baux le plus souvent de longue durée. La qualité des actifs de votre SCPI et leur localisation permettent d'offrir des locaux adaptés à ce type de locataires. Il convient de préciser que le bail signé avec le Club Méditerranée est un bail de longue durée, renouvelable à l'initiative du bailleur.

Division des risques locatifs
en pourcentages du montant total des loyers HT facturés



Encaissement des loyers - Contentieux

Les loyers facturés au 31 décembre 2016 s'établissent à 15 674 681 €, soit -0,3 % par rapport à 2015.

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux dispositions des baux. Ils ont été réévalués conformément aux clauses d'indexation stipulées également dans les baux.

Evolution des loyers trimestriels
de 2015 à 2016 (en K€)



Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2016, la société a doté un montant de provision pour créances douteuses de 72 565,30 €. La provision dotée sur l'année rapportée aux loyers facturés de la période représente 0,5 % et concerne principalement :

- la société ABCB Culture Plus sur l'Actif de Biganos (34 K€). Un protocole est en cours de signature et prévoit l'étalement de la dette sur une période d'une année.
- la société GASTT (38 K€) sur l'actif d'Avesnes-sur-Helpes en liquidation judiciaire.

Contentieux

Les contentieux font l'objet d'un suivi vigilant de la société de gestion afin de préserver les droits des porteurs de parts de la SCPI.

Avesnes sur Helpes

La SNC ED (Eterco) dont le bail a été renouvelé en février 2015 sur l'actif d'Avesnes sur Helpes a cédé son fonds de commerce à la SARL Gastt Expansion en date du 27 mai 2016. La société Gastt est en liquidation judiciaire depuis le 13/10/2016. Toutefois, le bail mentionne une clause de garantie qui a été reprise à l'acte de cession de fonds de commerce. Il a été demandé à la société Eterco (ED) de procéder au remboursement des impayés en vertu de la clause de garantie. ETERCO conteste la clause de garantie estimant que celle-ci ne s'applique pas au bail renouvelé.

72 et 105 rue d'Alesia

Fin 2014, les locataires respectifs du 74 et du 105, rue d'Alésia, Mayime et Centrale d'Achats de marque ont

assigné Immo Evolutif en vue de fixer le loyer du bail renouvelé à la valeur locative (L145- 38), considérant qu'il y a eu une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné, par elle-même, une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Un protocole a été signé avec le locataire Mayime qui a également libéré ses locaux fin août 2016. Un montant de 64 K€ a été passé en perte sur créances irrécouvrables. Un expert a été nommé concernant la procédure avec la CAM afin de fixer la valeur locative de marché. La procédure est en cours.

Politique de travaux

Différents travaux nécessaires à la préservation et à l'entretien du patrimoine immobilier ont été effectués en 2016. Ils se décomposent en trois catégories.

1) Les travaux d'entretien courants

Ces travaux directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société se sont élevés à 385 336 euros en 2016. Il s'agit, en règle générale, de menus travaux, non récupérables.

2) Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

En 2016, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 121 519 € et, le plus souvent, préalablement à des relocations / renouvellements ou dans le cadre d'une politique de valorisation des actifs à potentiel. Ils portent sur les actifs suivants de votre SCPI :

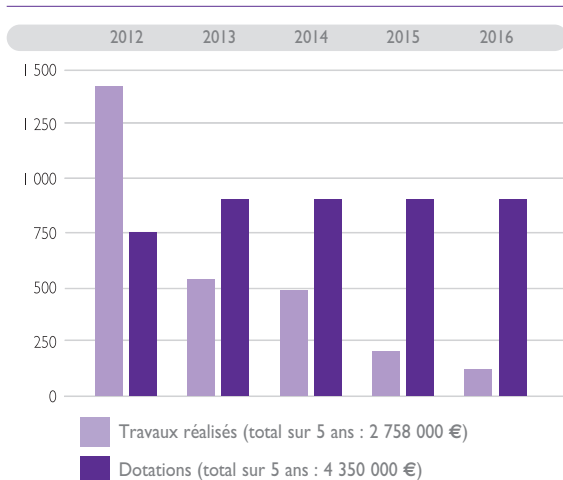
Typologie	Immeubles	Nature des travaux	Montant HT en €
Bureaux	7 ^{ème} étage Tour Montparnasse - Paris	Régularisation de travaux antérieurs	75 974
Bureaux	115 avenue de l'Arche - Courbevoie	AMO & géomètre - Travaux de rénovation	10 080
Bureaux	20, rue de la Villette - Le Bonnel	Travaux faux plafond	3 740
Commerce	Route de Samer - Desvres (62)	SAT Foncier surface vente	14 390
Commerce	33 avenue de la Victoire - Meaux	Travaux accessibilité PMR	16 585
Bureaux	Rue Leblanc	Travaux divers	750
Total			121 519

Ces travaux sont financés par une reprise sur la provision pour grosses réparations constituée à cet effet dans les comptes. Ils ne pèsent donc pas directement sur le résultat de la Société.

Une dotation de la provision pour grosses réparations d'un montant de 900 000 € a été comptabilisée en 2016 pour tenir compte des besoins futurs identifiés

à ce jour. La provision pour grosses réparations au 31 décembre 2016 s'établit en stock à 3 206 191 €. Ces réserves, constituées par prélèvement sur le résultat de la société, assurent à la SCPI la capacité à réaliser les travaux nécessaires à l'exploitation du patrimoine. Elles seront d'autant plus nécessaires dans un marché locatif plus difficile pour maintenir le taux d'occupation.

Provisions pour grosses réparations en K euros



3) Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Des travaux réalisés sur l'actif de Courbevoie ont été immobilisés pour un montant de 1 782 060 €. En effet, suite au départ du locataire de cet immeuble, il a été décidé de réhabiliter l'immeuble entièrement. Le budget prévu pour ces travaux (y compris désamiantage et honoraires) est de 6,6 M€ HT.

La société de gestion a décidé de confier la définition et la réalisation de ce programme de travaux à un professionnel reconnu pour son expérience dans la réhabi-

litation d'immeubles tertiaires, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière. Après un appel d'offres, cette mission a ainsi été confiée à GA Promotion. La livraison devrait intervenir début décembre 2017.

Par ailleurs, dans le cadre de l'acquisition en VEFA de l'immeuble Oxaya à Lyon, la SCPI a versé un acompte de 30 % du prix soit un montant de 7 139 216 €.

Dettes bancaires et produits de couverture

L'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2013 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Immo Evolutif.

Pour rappel, en date du 05 novembre 2013, une convention de crédit a été signée avec Natixis. Le prêt, d'un montant maximum de 37,3 M€, comprend :

- une tranche de 29,8 M€ destinée au refinancement de la dette existante,
- une tranche additionnelle de 7,5 M€ destinée à financer le prix d'acquisition de nouveaux actifs.

Le prêt a été consenti pour une durée de 7 ans non amortissable au taux Euribor 3 mois plus 150 bps de marge et 0,45 % l'an sur le montant de la tranche 2 non utilisée, sans aucune garantie.

L'emprunt a été couvert par un swap de même durée sur la tranche 1 à un taux fixe de 1,48 % soit un taux marge incluse de 2,98 %.

La charge d'intérêts annuelle en 2016 ressort à 961 578 euros.

Effet de levier

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 31/12/2016
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Profil de risque"
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social
Montant total du levier	37,3 M€ dont 29,8 M€ ont été tirés
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	108 %*
Levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	170 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	111 %*
Levier maximum selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	230 %

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

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Adresses	Date d'achat	Destination	Surfaces en m ²	Prix d'acquisition hors droits	Travaux immobilisés
20, rue de la Villette-le-Bonnel - Lyon (69) (quote-part 20 %)	27/09/06	Bureaux	2 464 ⁽¹⁾	8 480 134	1 530
26 bis, avenue Léonard de Vinci - Pessac (33)	29/07/03	Bureaux	1 183	1 515 000	
22, quai Gallieni - Suresnes (92) (quote-part 25 %)	13/10/03	Bureaux	2 700 ⁽¹⁾	6 250 000	14 069
33, avenue du Maine - 75015 Paris (7 ^{ème} - Tour Montparnasse)	24/11/03	Bureaux	0	84 000	0
Rue Joliot Curie - Saint Priest (69)	10/12/03	Bureaux	1 763	2 900 000	
Rue Michel Labrousse - Toulouse (31)	17/12/03	Bureaux	2 518	3 308 690	
Axe Europe - Bâtiment Euronord - Lille (59)	25/05/04	Bureaux	3 712	7 941 931	225 117
8/10 rue Barbette - 75003 Paris	22/06/04	Bureaux	1 966	7 750 000	1 954 526
100/104 avenue Galliéni - Bondy (93)	24/06/04	Commerce	1 994	3 100 000	
Parc d'activité du Haut de Wissous - Wissous (91)	09/11/04	Activités	5 688	6 500 000	
4/4 bis rue G. Besse - Bâtiments A et B - Genas (69)	05/07/05	Activités	8 632	5 900 000	105 481
13 rue Colbert - Versailles (78)	28/12/05	Commerce	353	2 550 000	
Bld de l'Europe - Livry-Gargand (93)	31/12/06	Commerce	4 631	7 931 081	55 078
115, avenue de l'Arche - Courbevoie (92)	27/07/06	Bureaux	2 290	10 450 000	1 805 476
Boulevard de Lezennes - Hellemmes (59)	31/12/06	Commerce	3 500	4 150 000	
85 avenue Albert 1 ^{er} - Rueil Malmaison (92)	08/11/06	Bureaux	1 084	4 400 000	210 423
Place Berthe Morisot - Bâtiment B2 - Saint Priest (69)	07/09/07	Bureaux	1 782	3 970 714	15 230
Lac d'Avoriaz - Morzine (74) (quote-part 50 %)	30/10/06	Hôtels	6 423 ⁽¹⁾	11 763 750	2 484 274
99/101, rue Leblanc - 75015 Paris	29/06/10	Bureaux	1 581	8 350 000	
36 bis, rue Ernest Renan - Issy les Moulineaux (92)	01/01/10	Commerce	478	1 770 000	
72, rue d'Alésia - 75014 Paris	01/01/10	Commerce	122	1 420 000	
74, rue d'Alésia - 75014 Paris	01/01/10	Commerce	224	2 840 000	
105, rue d'Alésia - 75014 Paris	01/01/10	Commerce	44	797 000	
33, avenue de la Victoire - Meaux (77)	01/01/10	Commerce	1 350	2 071 000	
Zac de Valmy - Villeneuve d'Ascq (59)	01/01/10	Commerce	1 151	2 394 000	
Route de Cartignies - Avesnes sur Helpe (59)	01/01/10	Commerce	974	1 427 000	
Rue du Canton de Caillouti - Loon Plage (59)	01/01/10	Commerce	2 380	1 877 000	
Centre Commercial Leclerc - Cap Caer - Normanville (27)	01/01/10	Commerce	1 222	894 000	
53, rue d'Italie - Zac du Coudoulet - Orange (84)	01/01/10	Commerce	2 234	2 865 000	
37-39, avenue Ledru Rollin - 75012 Paris	01/01/10	Bureaux	4 669	28 375 000	440 745
5, boulevard des Arpents - Coignières (78)	29/04/09	Commerce	5 633	8 488 000	
118-120, rue Sainte Catherine - 33000 Bordeaux	17/09/12	Commerce	376	2 557 000	
Biganos - Porte du Delta	15/11/13	Commerce	9 785	14 854 500	
76-80, avenue du Général Leclerc - Paris 14 ^{ème}	31/03/15	Commerce	1 282	12 500 000	
176, rue de Grenelle - Paris 7 ^{ème}	30/12/15	Bureaux	700	10 000 000	
6, rue Désir Prévost - Bondoufle (91)	03/05/16	Activités	18 997	13 930 000	
10, rue Pierre Sépard - Lyon (69) Oxaya*	26/05/16	Bureaux	0	0	7 139 216
16, rue de Pythagore - Mérignac (33)	16/09/16	Bureaux	10 838	19 602 129	
1-9, avenue René Coty - 75014 Paris	29/09/16	Bureaux	2 483	25 350 000	
63 bis, rue de Sèvres - Boulogne Billancourt 92	20/10/16	Bureaux	6 592	26 500 000	
323, avenue Denis Papin - Rognac (13)	12/10/16	Activités	2 968	4 294 000	
8, rue Robert Schumann - Valence (26)	12/10/16	Activités	2 150	2 432 817	
C.C. Bonneveine - Marseille (quote-part 25 %)*	30/09/16	Commerce	2 513 ⁽¹⁾	46 392 796*	
C.C. Croix Dampierre - Châlons en Champagne (quote-part 25 %)*	30/09/16	Commerce	2 802 ⁽¹⁾		
Total			136 232	294 533 746	14 451 165

* Prix d'acquisition des titres et créances HD.

(1) Surfaces en quote-part de détention.

(2) Oxaya est une acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement. Le montant indiqué correspond au montant versé le 31.12.2016, soit 30 % du prix d'acquisition.

Valeur en fin d'exercice	Expertise en € hors droits 2016	Valeur au m ² en 2016	Frais d'acquisition	Valeur de reconstitution 2016	Locataires
8 481 664	10 840 000	4 399,4	748 000	11 568 000	ATEAC, BIRD & BIRD, BNP PARIBAS, CBRE, SNCF, PHONE MARKETING, TELEASSURANCES, APRR, SYSTRA, VISION FUTURE
1 515 000	1 835 000	1 551,1	125 000	1 955 000	DEGREMONT FR. ASSAINISSEMENT
6 264 069	5 000 000	1 851,9	375 000	5 395 000	CRISTERS, INTELLIQUE, HABITA +, MARBEN PRODUCT, PRIMOMEDIA,
84 000	105 000		7 000	105 000	Parkings
2 900 000	3 350 000	1 900,2	230 000	3 580 000	AGEMETRA, PCO INNOVATION, MSC SOFTWARE, ANTALIS, RANDSTAD INHOUSE SERVICES
3 308 690	4 100 000	1 628,3	280 000	4 380 000	BUREAU VERITAS
8 167 048	11 300 000	3 044,2	780 000	12 050 000	CONSEIL GENERAL DU NORD
9 704 526	19 600 000	9 969,5	1 470 000	20 650 000	IKKS
3 100 000	4 600 000	2 306,9	350 000	4 910 000	ANIMALIS
6 500 000	8 550 000	1 503,2	590 000	9 120 000	VEOLIA WATER STI
6 005 481	5 450 000	631,4	370 000	5 830 000	OR BRUN, ALMET, SCP FRANCE
2 550 000	3 150 000	8 923,5	240 000	3 350 000	BANQUE PALATINE
7 986 159	10 300 000	2 224,1	770 000	10 970 000	LIDL, CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE, TOM & CO, CHEAPNESS 2
12 255 476	7 400 000	3 231,4	80 000	7 480 000	Vacant
4 150 000	5 300 000	1 514,3	370 000	5 660 000	TATI
4 610 423	4 000 000	3 690,0	300 000	4 270 000	TREND MICRO FRANCE
3 985 944	3 450 000	1 936,0	240 000	3 690 000	CAISSE EPARGNE RHONE ALPES, CRCA MUTUEL, ID LOGISTIQUE, MANAGEMENT INTERMARQUES SMI
14 248 024	15 100 000	2 350,9	1 040 000	16 140 000	CLUB MEDITERRANEE
8 350 000	10 000 000	6 325,1	750 000	10 590 000	ARJEL
1 770 000	2 250 000	4 707,1	170 000	2 410 000	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE
1 420 000	1 560 000	12 786,9	120 000	1 660 000	LOSA
2 840 000	2 900 000	12 946,4	220 000	3 100 000	CALZEDONIA
797 000	670 000	15 227,3	50 000	712 000	CENTRALE D'ACHAT DE MARQUE
2 071 000	580 000	429,6	44 000	620 000	Vacant
2 394 000	2 850 000	2 476,1	200 000	3 040 000	CASA FRANCE, VLG CUISINE ET BAINS
1 427 000	1 400 000	1 437,4	100 000	1 500 000	GASTT EXPANSION
1 877 000	760 000	319,3	52 000	840 000	Vacant
894 000	550 000	450,1	38 000	598 000	SAS RECLO
2 865 000	2 900 000	1 298,1	200 000	3 100 000	LEADER PRICE
28 815 745	36 000 000	7 710,4	2 700 000	38 090 000	DEPARTEMENT DE PARIS, DOMINANCE ET ASSOCIES, LOCAPOSTE, MAAF, VILLE DE PARIS, REGUS
8 488 000	9 350 000	1 659,9	700 000	9 980 000	ELECTRO DEPOT, TATI, CARTER CASH
2 557 000	3 150 000	8 377,7	220 000	3 350 000	CINQ SUR CINQ (SFR)
14 854 500	15 950 000	1 630,0	970 000	16 900 000	BOULANGER, CASA, CHAUSSEXPO, KIABI, MAXI ZOO, LA GRANDE RECRE, MAISON DU MONDE, SOLEILIMMO, CULTURE PLUS, ASIE GOURMANDE
12 500 000	13 300 000	10 374,4	1 000 000	14 080 000	BURGER KING, STARBUCKS
10 000 000	9 700 000	13 857,1	730 000	9 700 000	LENNEN SCHOOL
13 930 000	13 900 000	731,7	1 040 000	13 900 000	PUBLIDISPATCH
7 139 216	7 140 000 ⁽²⁾		430 000	7 140 000	N.A.
19 602 129	20 300 000	1 873,0	1 400 000	20 300 000	18 locataires
25 350 000	25 600 000	10 310,1	1 920 000	25 600 000	MEGA INTERNATIONAL
26 500 000	26 550 000	4 027,6	1 990 000	26 550 000	EPTICA, CONTINENTAL FOOD, ONEIDA, FRENCH TV, SYNOMIA, ALTHEA, GARAGE RAVIER
4 294 000	4 150 000	1 398,2	290 000	4 150 000	DPD (LA POSTE)
2 432 817	2 300 000	1 069,8	160 000	2 300 000	DPD (LA POSTE)
46 392 796*	28 320 000	11 268,3		28 320 000	64 locataires
	16 500 000	5 888,1	1 759 481	16 500 000	53 locataires
308 984 911	382 060 000	2 804	25 618 481	396 133 000	

Les résultats de l'exercice 2016

Le résultat comptable

En fonction des éléments mentionnés ci-dessus, le résultat comptable d'Immo Evolutif au 31 décembre 2016 s'établit à 13 198 372,56 € contre 10 883 978,30 € au 31 décembre 2015.

Le résultat par part* s'élève ainsi à 590,68 € contre 653,49 € par part pour la même période de l'exercice précédent.

Le résultat net est en forte hausse (+21,3 %) principalement en raison des acquisitions réalisées sur l'exercice. La dégradation du résultat par part (-9,6 %) s'explique par le nombre de souscriptions sur les exercices 2015

et 2016 (hausse du nombre de parts en jouissance) et de l'effet report des investissements réalisés. Ceux-ci ont principalement été réalisés au cours du second semestre 2016 et leur impact sur le résultat est donc plus limité. Toutefois, les charges restent maîtrisées.

Le poste des charges s'élève à un montant de :
18 627 646 €.

Le poste des produits s'élève à un montant de :
31 826 018 €.

*Résultat par part en jouissance au 31 décembre 2016 : 22 344 parts.

Distribution

en euros	Jouissance	Revenus 2016	Acomptes 2016	Solde à distribuer	Revenu prévisionnel révisé exercice 2017 ⁽¹⁾
Revenus pour une part	Pour 1 part en pleine propriété sur l'année 2016	590,00	380,00	210,00	580,00 / 620,00

(1) 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.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 13 183 165,45 euros, soit 590 euros par part.

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établit à 1 947 400,73 €, soit environ 1,8 mois de distribution 2016.

Proposition d'affectation du résultat

	Montant global (€)	Montant unitaire (€)
Résultat 2016*	13 198 372,56	590,68
Report à nouveau de l'exercice*	1 932 193,62	86,47
Total disponible*	15 130 566,18	677,15
Montant distribué*	13 183 165,45	590,00
Montant mis en report à nouveau**	1 947 400,73	66,79

*Rapporté aux parts de pleine jouissance au 31/12/2016 : 22 344.

**Rapporté aux parts existantes au 31/12/2016 : 29 155.



118-120, rue Sainte Catherine
Bordeaux (33)

Historique de l'évolution de la distribution rapportée à la valeur de réalisation

	2012	2013	2014	2015	2016
Revenus annuels	750	750	750	635	590
Valeurs de réalisation	12 689	12 782	12 896	13 159	13 107
Rendement courant en %	5,94	5,91	5,87	4,92	4,48
Performance en %	6,35	6,65	6,75	6,96	4,10

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.

Expertise du patrimoine immobilier

Conformément aux obligations réglementaires, AEW Europe SGP a déterminé, à la clôture de l'exercice 2016, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par l'expert externe en évaluation de la SCPI, Cushman & Wakefield, au sens de la réglementation propre aux SCPI, étant précisé que la fonction d'évaluation des actifs au sens de la

directive AIFM est internalisée selon un dispositif qui assure l'indépendance de la fonction d'évaluation.

Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution d'Immo Evolutif.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2016 à :

	au 31.12.2016		Rappel 2015 Pour une part en €	Evolution 2015/2016 en %
	Montant global en €	Pour une part en €		
Valeur comptable	354 900 143,62	12 172,87	12 552,05	-3,02
Valeur de réalisation	382 147 286,59	13 107,43	13 158,55	-0,39
Valeur de reconstitution	420 377 079,87	14 418,69	14 157,33	+1,85

Les valeurs unitaires sont rapportées au nombre total d'actions émises, soit 29 155 parts.

Ces valeurs font l'objet d'une résolution spécifique soumise au vote de l'Assemblée Générale.



85 avenue Albert 1^{er}
Rueil Malmaison (92)

Les caractéristiques de la SCPI et le fonctionnement du capital variable

Les chiffres clés au 31 décembre 2016

Date de création de Fructifonds Immobilier	05/06/2003
Capital social en euros	291 550 000
Nombre de parts	29 155
Nominal en euros	10 000
Répartition du capital (en pourcentage du nombre de parts)	57,15 % institutionnels pour UC 42,80 % institutionnels 0,05 % personnes physiques
Nombre d'associés en fin d'exercice	38
Taux de parts en attente de cession (pourcentage du capital)	0 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	0

Variabilité du capital et modalités de souscriptions/retraits

Il est rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire, en date du 27 février 2015, a décidé à l'unanimité des associés d'adopter la variabilité du capital.

La Note d'information modifiée de la SCPI a reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers n° 15-03 en date du 3 mars 2015.

Souscriptions/retraits

Modalités des souscriptions

Les parts nouvelles seront souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission. Il a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 214-94 du Code monétaire et financier de fixer le prix de souscription de la part, à compter du 2 mai 2017, à la somme de 15 000 € par part, décomposé comme suit :

- valeur nominale 10 000 €,
- prime d'émission 5 000 €,
- prix de souscription 15 000 €.

Le prix de souscription tient compte du différé de jouissance attaché aux parts souscrites pour assurer l'égalité entre les acquéreurs sur le marché des parts et les souscripteurs. Il est précisé que pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription de 9,00 % hors taxes, soit 9,40 % TTC, du prix de souscription (prime d'émission incluse), soit 1 410 € TTC par part, est prélevée sur la prime d'émission.

Depuis le 3/04/2017, 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 - avis BALO n° 37 du 27 mars 2017).

Modalités de règlement

Les parts souscrites en numéraire sont libérées lors de la souscription en totalité.

Tout moyen de paiement est libellé à l'ordre d'Immo Evolutif.

Jouissance des parts

Jouissance des sommes versées à la souscription

Les sommes versées à la souscription porteront jouissance à partir du 1^{er} jour du 4^{ème} 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.

Modalité de sortie

L'associé qui souhaite réaliser tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens qui ne garantissent toutefois pas la revente des parts :

- le retrait qui doit être demandé à la Société de gestion,
- se substituant au retrait, dans les cas de blocage des retraits visés ci-après, la cession de ses parts dans le cadre du marché organisé des parts tenu au siège de la société.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. Ces deux possibilités ne peuvent en aucun cas être mises en œuvre concomitamment. Dans ce contexte, en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché organisé des parts.

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

Concernant le retrait, la société de gestion détermine un prix de retrait dans les conditions suivantes :

- lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription HT, soit 13 650 €,
- lorsque le retrait n'est pas compensé par les souscriptions et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réa-

lisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts et en absence de souscriptions permettant de compenser les retraits, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra décider sur proposition de la Société de Gestion de la constitution d'un fonds de remboursement.

Collecte 2016

Au 31 décembre 2016, 2 079 parts sociales ont été souscrites depuis le passage en capital variable pour un montant prime d'émission incluse de 29 106 000 €, dont vous trouverez le détail dans le tableau par mois ci-dessous :

Mois	Nombre de parts souscrites	Prix unitaire en €	Quote-part libérée en €	Quote-part non libérée en €	Total en €
février 2016	1 102	14 000	7 163 000	8 265 000	15 428 000
mars 2016	30	14 000	195 000	225 000	420 000
mai 2016	486	14 000	3 159 000	3 645 000	6 804 000
juin 2016	185	14 000	1 202 500	1 387 500	2 590 000
juillet 2016	85	14 000	552 500	637 500	1 190 000
août 2016	45	14 000	292 500	337 500	630 000
septembre 2016	49	14 000	318 500	367 500	686 000
octobre 2016	24	14 000	156 000	180 000	336 000
novembre 2016	40	14 000	260 000	300 000	560 000
décembre 2016	33	14 000	214 500	247 500	462 000
Total 2016	2079		13 513 500	15 592 500	29 106 000

Nous vous rappelons que les parts souscrites ne sont que partiellement libérées à la souscription (6 500 € par part), le solde (7 500 € par part) l'étant par la suite en fonction du déploiement des capitaux.

Nous vous indiquons que le solde des souscriptions antérieures à 2016 a été appelé et versé au mois de septembre 2016 pour un montant total de 91 065 000 €.

Par ailleurs, le solde des souscriptions 2016 a été appelé au cours du mois de mars 2017.

Enfin, nous vous rappelons que depuis le 3/04/2017, 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).

Evolution du capital en euros

Année	Montant du capital nominal au 31/12 en €	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT	Prix d'entrée au 31/12 par part
2010	139 910 000	999 000	14 065	33		13 500
2011	139 910 000	11 731 500	14 934	33		13 500
2012	149 340 000 ⁽¹⁾	0	14 934	32	381 915 ⁽¹⁾	13 500
2013	149 340 000	0	14 934	32		13 500
2014	174 060 000 ⁽²⁾	34 608 000	17 406	31	1 038 240 ⁽²⁾	14 000
2015	270 760 000 ⁽³⁾	0	27 076	35	4 061 400 ⁽³⁾	14 000
2016	291 550 000 ⁽⁴⁾	0	29 155	38	873 180 ⁽⁴⁾	14 000

(1) Augmentation de capital de 9 430 000 € (hors prime d'émission) et commission de souscription liée à l'augmentation de capital 2010-2012 comptabilisée à la clôture de celle-ci.

(2) Augmentation de capital de 24 720 000 € (hors prime d'émission) et commission de souscription afférente.

(3) 9 670 parts souscrites soit 96 700 000 € d'augmentation de capital hors prime d'émission et la commission de souscription afférente.

(4) 2 079 parts souscrites soit 20 790 000 € d'augmentation de capital hors prime d'émission et la commission de souscription afférente.

Evolution du prix de la part en euros

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	13 500,00	13 500,00	14 000,00	14 000,00	14 000,00
Dividende versé au titre de l'année	750,00	750,00	750,00	635,00	590,00
Rendement de la part en pourcentage	5,56	5,56	5,36	4,54	4,21
Report à nouveau cumulé par part	85,94 ⁽¹⁾	79,55 ⁽²⁾	69,02 ⁽³⁾	55,75 ⁽⁴⁾	66,79 ⁽⁵⁾

(1) Rapporté aux parts existantes de pleine jouissance au 31.12.2012 soit 14 934 parts.

(2) Rapporté aux parts existantes au 31.12.2013 soit 14 934 parts.

(3) Rapporté aux parts existantes au 31.12.2014 soit 17 406 parts.

(4) Rapporté aux parts existantes au 31/12/2015 soit 27 076 parts.

(5) Rapporté aux parts existantes au 31/12/2016 soit 29 155 parts.

Etats des retraits

Aucune demande de retrait n'a été exercée au cours de l'exercice. Il est appelé que la valeur de retrait ressort à 13 580 € au 31/12/2016 et à 13 650 € à compter du 2 mai 2017.

Evolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions et les retraits (en € HT)
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	366	2,45	-	-	-
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-

4-6 rue Georges Besse • Genas (69)



Composition du Conseil de Surveillance

Il est rappelé que, conformément à l'article 22 des statuts, le Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

A ce jour, le Conseil de Surveillance est composé de onze membres.

Les mandats des 2 membres du Conseil de Surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016 :

- M. Pierre NOBLET - Président ;
- BPCE VIE, représentée par M. Nicolas DENOJEAN.

BPCE VIE a fait part de son souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de Surveillance.

Par ailleurs, étant atteint par la limite d'âge, Monsieur Pierre NOBLET (dont le mandat arrive également à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale) ne peut être candidat pour un nouveau mandat.

En outre, M. Arnaud NICOLLON DES ABBAYES a présenté sa candidature.

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est fixé à douze membres.

Dans ce contexte, 2 candidats se présentent à vos suffrages pour 3 postes à pourvoir.

Mission du Conseil de Surveillance

Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, le Conseil de Surveillance de votre SCPI a notamment pour vocation d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la Société. Il se réunit deux fois par an. Il examine à l'occasion de ses réunions, principalement les points particuliers ci-après :

- les investissements et les arbitrages,
- la situation locative,

- les comptes trimestriels et annuels ainsi que les distributions d'acomptes et l'affectation des résultats,
- les expertises immobilières et les valeurs de part qui en découlent, en fin d'année,
- la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts.

Le Conseil de Surveillance peut aussi, sur simple demande, obtenir toutes autres informations complémentaires.

Organisation du dispositif de contrôle interne d'AEW Europe SGP, société de gestion de SCPI

Dans le cadre de son agrément de Société de Gestion de Portefeuille, AEW Europe SGP dispose d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) depuis le 31 mai 2010.

Le RCCI est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par AEW Europe SGP. Son dispositif de contrôle est basé notamment sur l'identification des risques.

Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de AEW Europe SGP afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle AEW Europe SGP est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- la couverture de l'ensemble des activités et des risques,

- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- des normes et procédures formalisées et à jour,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques,
- le contrôle des prestataires essentiels externalisés.

Le système de contrôle s'organise autour de différents acteurs :

- **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- **Les contrôles permanents de second niveau** sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau.

76-80 avenue du Général Leclerc
Paris 14^{ème}



• **Les contrôles périodiques de troisième niveau** par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe. Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de AEW Europe SGP et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de NGAM. Le cadre des relations entre AEW Europe SGP et la Direction Compliance et Risques de

NGAM est précisé dans une charte.

Le RCCI présente à la Direction Générale de AEW Europe SGP, à la Direction Compliance et Risques de NGAM et au Conseil d'Administration de AEW Europe SGP le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle interne, sur la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et, plus largement, d'évoquer les anomalies identifiées.

Convention d'assistance et de conseil entre AEW Europe SGP et AEW Europe

AEW Europe SGP a confié à AEW Europe dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions à cette dernière. Ces missions portent principalement sur la gestion des actifs immobiliers et le suivi corporate de la SCPI.

Bien entendu, les coûts afférents à cette convention sont supportés par la société de gestion et tous les frais qui

pourraient être supportés directement par la SCPI feraient l'objet d'une résolution spécifique.

AEW Europe SGP a recours aux services d'AEW Europe, son actionnaire, pour bénéficier de ses compétences et de son savoir-faire liés à la gestion d'un patrimoine immobilier particulièrement significatif pour le compte de grands institutionnels de la place en France et en Europe.

Convention de délégation entre AEW Europe SGP et NAMI-AEW Europe

AEW Europe SGP a délégué à NAMI-AEW Europe la gestion financière et immobilière de la SCPI Immo Evolutif (contrat signé le 1^{er} février 2016).

Les coûts afférents à cette convention sont supportés par la société de gestion et tous les frais qui pourraient être supportés directement par la SCPI feraient l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'Assemblée Générale.

Informations requises par la réglementation AIFM

Changement substantiel intervenu sur la Note d'information du FIA au cours de l'exercice NA

Informations sur les rémunérations versées par la société de gestion du FIA

AEW Europe SGP s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions de la Directive AIFM. Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de chaque fonds géré, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW Europe en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative, le profil de risque de la société ou le profil de risque des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des fonds gérés par AEW Europe SGP, il ressort que le "personnel identifié" se limite aux dirigeants et aux responsables de la gestion de portefeuille d'un FIA ou d'un groupe de FIA qui sont seuls considérés comme "preneurs de risques".

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats écono-

miques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle. Dans tous les cas, AEW Europe SGP veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En accord avec l'Autorité des marchés financiers, AEW Europe SGP applique certains principes de proportionnalité, compte tenu des éléments suivants :

- la nature des fonds gérés : AEW Europe SGP gère exclusivement des produits non complexes : SCPI et OPCI /OPPCI /FIA par objet,
- la gouvernance : la totalité des décisions d'investissement et d'arbitrage, sur le patrimoine immobilier des différents FIA gérés, sont prises au sein de comités et exclusivement dans le cadre de décisions collégiales,
- le niveau de la rémunération variable.

Si ces critères sont atteints et si un seuil de rémunération variable n'est pas dépassé, AEW Europe SGP considère que les collaborateurs identifiés comme "Preneurs de risques" sont exonérés des exigences suivantes :

- le principe de versement différé et conditionnel d'une fraction de la rémunération variable,

- le principe de versement en titres ou instruments équivalents d'une fraction de la rémunération.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le comité de rémunération de Natixis Global Asset Management (NGAM) en sa qualité d'actionnaire d'AEW Europe (société mère d'AEW Europe SGP). Une fois par an, NGAM approuve les principes généraux de la politique de rémunération.

A la fin de chaque campagne annuelle de rémunération et avant attribution définitive des rémunérations variables, une revue de la mise en œuvre de la politique de rémunération est réalisée selon les modalités précisées dans la politique de rémunération.

Le montant total des rémunérations pour l'exercice 2015, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par AEW Europe SGP à son personnel, et le nombre de bénéficiaires sont précisés dans le rapport annuel de la société de gestion, disponible sur simple demande.

Informations visées par l'article 421-34 du RG AMF concernant la liquidité, la gestion des risques et le levier du FIA

Voir ci-avant les informations relatives à l'effet de levier et ci-dessous celles concernant le profil de risques.

La SCPI Immo Evolutif est un FIA à capital variable dont les conditions d'entrées et de sorties du capital sont prévues par la Note d'information.

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).

Aucun actif de la SCPI ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de sa nature non liquide.

Profils de 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 immo-

biliers, 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 brute¹, 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...).

Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

En date du 5 avril 2017 a été signé l'acte d'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Paris (15^{ème}) pour un prix droits inclus de 36,4 M€. Cet immeuble, détenu en pleine

propriété, développe une surface de 4 592 m² et est entièrement loué à la préfecture de Police.

Perspectives

Le revenu prévisionnel pour l'exercice 2017 établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives commercialisations et de cessions d'actifs s'établit à 580 / 620 € par part.

Pour consolider le résultat distribuable en 2017, la clause prévue à l'article 8 des statuts permettant d'affecter au poste report à nouveau une partie de la prime d'émission pour les nouvelles parts souscrites sera mise en œuvre.

Tableaux annexes au rapport de la Société de Gestion

RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS HORS TAXE)

	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	1 042,79	97,33	1 032,27	97,92	1 044,31	93,68	946,95	76,44	705,83	59,47
Produits financiers avant P.L.	2,96	0,28	0,57	0,05	0,94	0,08	1,45	0,12	56,31	4,74
Produits divers	25,57	2,39	21,39	2,03	69,55	6,24	290,37	23,44	424,65	35,78
Total	1 071,32	100,00	1 054,23	100,00	1 114,80	100,00	1 238,77	100,00	1 186,79	100,00
Charges										
Commissions de gestion	66,75	6,23	63,61	6,03	68,41	6,14	60,11	4,85	52,05	4,39
Autres frais de gestion	136,67	12,76	146,28	13,88	206,46	18,52	411,49	33,22	508,90	42,88
Entretien du patrimoine	106,10	9,90	51,32	4,87	46,73	4,19	19,52	1,58	22,68	1,91
Charges locatives non récupérables	41,30	3,86	17,12	1,62	20,11	1,80	23,76	1,92	16,68	1,41
Sous-total charges externes	350,82	32,75	278,33	26,40	341,71	30,65	514,88	41,56	600,31	50,58
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes										
Pour travaux	-46,28	-4,32	25,29	2,40	27,84	2,50	41,93	3,38	34,84	2,94
Autres	9,63	0,90	7,11	0,67	-5,55	-0,50	28,47	2,30	-39,04	-3,29
Sous-total charges internes	-36,65	-3,42	32,40	3,07	22,29	2,00	70,40	5,68	-4,20	-0,35
Total	314,17	29,33	310,73	29,47	364,00	32,65	585,28	47,25	596,11	50,23
Résultat courant	757,15	70,67	743,50	70,53	750,80	67,35	653,49	52,75	590,68	49,77
Variation du report à nouveau	7,16	0,67	-6,50	-0,62	0,80	0,07	18,49	1,49	11,04	0,93
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	750,00	70,00	750,00	71,14	750,00	67,28	635,00	51,26	590,00	49,71
Revenus distribués après prélèvement libératoire	749,65	69,97	750,00	71,14	750,00	67,28	635,00	51,26	590,00	49,71

EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2016 (EN EUROS)

Nature des éléments	Total au 31.12.2015	Depuis le début de l'année 2016	Total au 31.12.2016
Fonds collectés	305 195 500	29 106 000	334 301 500
+ Cessions d'immeubles	9 908 785	14 000 000	23 908 785
+ Divers (préciser)			
Frais sur augmentation de capital	(6 505)	0	(6 505)
Reprise solde Seine Invest au 31/12/2009	(14 402 449)	0	(14 402 449)
- Commission de souscription	(9 133 365)	(873 180)	(10 006 545)
- Achat d'immeubles	(167 089 828)	(99 248 162)	(266 337 990)
- Souscription participations et comptes courants	0	(46 392 796)	(46 392 796)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(3 787 883)	(8 688 011)	(12 475 894)
- Frais de fusion (non récupérables)			
- Divers			
Travaux immobilisés	(6 559 885)	(1 782 760)	(8 342 645)
Agencements, aménagements			
Impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage	(284 548)	(350 000)	(634 548)
Immobilisations en cours			
Engagements sur constructions	0	(21 490 551)	(21 490 551)
Engagements sur commissions de souscription			
Sommes restant à investir avant amortissements	113 839 822	(135 719 461)	(21 879 639)
Emprunts	37 300 000	0	37 300 000
Solde restant à investir	151 139 822	(135 719 461)	15 420 361

VALEURS COMPTABLE / DE RÉALISATION / DE RECONSTITUTION AU 31 DÉCEMBRE 2016

	31.12.2016 global en €	31.12.2016 par part en €	31.12.2015 par part en €	Ecart 2015/2016 en %
Capitaux propres comptables	354 900 143,62	12 172,87	12 552,05	-3,02
Capital souscrit non appelé net de frais de collecte	0,00			
Provisions pour grosses réparations	3 206 190,51			
Valeur comptable des immeubles	308 984 911,09			
Valeur comptable des participations et comptes courants	47 638 252,92			
Valeur de réalisation des immeubles	337 240 000,00			
Valeur de réalisation des participations et comptes courants	45 349 314,53			
Ecart de réévaluation	25 966 150,52			
Ecart de réévaluation sur engagement hors bilan	-1 925 198,06			
Valeur de réalisation	382 147 286,59	13 107,43	13 158,55	-0,39
Frais d'acquisition des immeubles	25 618 480,89			
Frais de collecte	12 611 312,40			
Valeur de reconstitution brute	420 377 079,87	14 418,69	14 157,33	1,85
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	420 377 079,87	14 418,69	14 157,33	1,85

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social d'Immo Evolutif (anciennement Fructifonds Immobilier), clos le 31 décembre 2016.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de votre société.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

Collecte de capitaux

Il est rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire, en date du 27 février 2015, a décidé à l'unanimité des associés d'adopter la variabilité du capital.

Sur l'exercice 2016, 2 079 parts sociales ont été souscrites pour un montant prime d'émission incluse de 29 106 000 €.

Le capital social statuaire s'établit désormais à : 291 550 000 €.

Il est divisé en 29 155 parts de 10 000 euros.

Seuls 25 % du nominal et de la prime d'émission sont libérés à la souscription, le solde étant appelé par la suite en fonction des investissements.

La rémunération de la société de gestion au titre de ces souscriptions s'établit à 873 180,00 €.

SCPI Immo Evolutif représentant un montant global droits inclus de près de 170 M€.

Ainsi, la SCPI Immo Evolutif a acquis un immeuble à usage mixte d'entrepôts et de bureaux à Bondoufle (91), un immeuble en VEFA à usage de bureaux situé à Lyon, trois immeubles de bureaux situés à Mérignac, Boulogne Billancourt et Paris (14^e), 25 % des parts d'une structure détenant deux galeries commerciales situées à Marseille et à Chalons en Champagne et deux locaux à usage de messagerie situés à Rognac et à Valence.

Les caractéristiques détaillées de ces investissements ont été présentées par la Société de Gestion à l'occasion des réunions du Conseil.

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

Acquisitions

Le patrimoine de la SCPI se compose de 41 actifs (hors parkings de la Tour Montparnasse) détenus en direct représentant 308 984 911 € en valeur d'acquisition et 337 240 000 € en valeur d'expertise au 31 décembre 2016.

La SCPI a également acquis 25 % des titres de deux SCI et des comptes courants attachés représentant 46 392 796 € en valeur d'acquisition hors droits. Ces deux SCI détiennent deux actifs de commerce en copropriété.

Ainsi, le montant total du patrimoine consolidé au 31 décembre 2016 en valeur d'expertise hors droits s'établit à 382 060 000 €.

Dans le cadre de l'emploi des capitaux collectés et du produit des arbitrages, la société de gestion a procédé à l'acquisition de 9 actifs en 2016 pour le compte de la

Arbitrages

Au cours de l'exercice 2016, quatre cessions sont intervenues sur le patrimoine de la SCPI Immo Evolutif.

En mai, l'actif Tour Maine Montparnasse a été cédé pour un montant de 5,3 M€, et l'actif de bureaux et d'activités "Espace des Portes de L'Est" à Saint-Priest au prix de 6 M€ net vendeur.

Deux actifs de commerce situés à Lumbres et Desvres loués à Gamm Vert (jardineries) ont été cédés en novembre aux prix respectifs de 1,1 M€ et 1,7 M€.

La rémunération de la société de gestion au titre de cet arbitrage s'établit à 350 000,00 €.

Par ailleurs, la cession de l'actif de Meaux, totalement vacant, a été engagée.

Votre Conseil constate que ces opérations répondent aux critères de la politique d'investissement et d'arbitrage de la société Immo Evolutif.

Gestion des immeubles locatifs

Votre Conseil de Surveillance s'est attaché à surveiller, avec la collaboration étroite de la société de gestion, l'évolution du patrimoine immobilier de votre société. Les décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que les modifications apportées à la situation locative des immeubles, ont été régulièrement portées à notre connaissance.

Le taux d'occupation physique s'établit à 91,3 % au 31 décembre 2016 contre 85,2 % au 31 décembre 2015. Ainsi, au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes représentent 10 993 m².

Le taux d'occupation financier pour l'exercice 2016 s'établit à 88,2 % contre 88,8 % sur l'exercice 2015.

La vacance financière s'explique principalement par la vacance physique à hauteur de 10,3%. La vacance financière est également liée aux franchises pour 1,5%, notamment avec les franchises accordées lors de relocations.

La vacance financière devrait diminuer sur l'exercice 2017 compte tenu de l'amélioration du taux d'occupation physique et de l'impact des cessions des actifs vacants (Tour Montparnasse, Champ Dolin et Meaux).

Le poste provisions pour créances douteuses a été doté à hauteur de 0,5 % des loyers facturés.

Les loyers facturés ressortent au 31 décembre 2016 à 15 674 681,20 €.

Votre société de gestion a engagé, conformément à sa mission, des travaux d'entretien à hauteur de 385 336,29 euros et de grosses réparations pour 121 519,41 euros. La SCPI Immo Evolutif a doté la provision pour grosses réparations la somme de 900 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2016 et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs et de les louer aux meilleures conditions.

La provision constituée à ce titre représente ainsi en cumul au 31 décembre 2016 un montant de 3 206 190,51 €. Nous avons été informés qu'en raison des modifications apportées au plan comptable des SCPI, la provision pour grosses réparations sera amenée à diminuer lors du prochain exercice.

Comptes sociaux

Les comptes sociaux qui vous ont été présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont fait l'objet d'un examen de la part de votre Conseil.

Le résultat de votre société au 31.12.2016 ressort à 13 198 372,56 €, soit 590,68 € par part, contre 653,49 € au 31.12.2015. Cette dégradation est principalement liée au nombre de parts en jouissance en augmentation en raison de la collecte sur l'exercice 2015 dont le solde a été appelé en totalité sur 2016.

Sur le montant distribuable de 677,15 € par part de pleine jouissance, votre société de gestion a décidé de proposer à votre Assemblée Générale de répartir entre

les associés une somme de 590,00 euros par part de pleine jouissance.

Le report à nouveau à l'issue de la distribution proposée s'établirait à 66,79 euros par part constituant le capital. Le Conseil de Surveillance marque son accord sur cette proposition.

Par ailleurs, la rémunération perçue par la société de gestion, AEW Europe SGP, au titre de la gestion immobilière et administrative de votre société durant l'exercice 2016 s'est élevée à la somme de 1 163 077,25 € contre 1 001 239,75 euros en 2015.

Expertise immobilière

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 1^{er} mars 2017 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2016 par la Société Cushman & Wakefield ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion.

Ces valeurs s'établissent respectivement par part à 13 107,43 € et 14 418,69 € soit une évolution respectivement de -0,39 % et +1,85 %.

Composition du Conseil de Surveillance

Les mandats des 2 membres du Conseil de Surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016 :

- M. Pierre Noblet - Président,
 - BPCE Vie, représentée par M. Nicolas Denojean.
- BPCE Vie a fait part de son souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de Surveillance. Par ailleurs, étant atteint par la limite d'âge, Monsieur Pierre Noblet (dont le mandat arrive également à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale) ne peut être candidat pour un nouveau mandat.

En outre, M. Arnaud Nicollon des Abbayes a présenté sa candidature.

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est fixé à douze membres.

Nous vous précisons ainsi que 3 postes sont à pourvoir pour 2 candidatures reçues (soit 1 demande de renouvellement et 1 nouvelle candidature).

D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité.

Nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Pierre Noblet
Président du Conseil de Surveillance

*“Le Bonnel” • 20, rue de la Villette
Lyon (69)*



Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine

32

Analyse de la variation des capitaux propres

32

Comptes de résultat

33

Annexe comptable

34

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs bilantielles 31/12/16	Valeurs estimées 31/12/16	Valeurs bilantielles 31/12/15	Valeurs estimées 31/12/15
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	294 533 746,11	337 240 000,00	220 383 328,11	242 445 000,00
Agencements et installations	5 529 189,06		6 162 790,80	
Immobilisations en cours	8 921 975,92		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-3 206 190,51		-2 427 709,92	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	37 478 556,11	35 189 617,72	0,00	
Dépréciation except. des immob. financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I	343 257 276,69	372 429 617,72	224 118 408,99	242 445 000,00
Placements immobiliers				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immob. financières non contrôlées				
Créances rattachées des immob. financières contrôlées	10 159 696,81	10 159 696,81		
Créances rattachées des immob. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)	10 159 696,81	10 159 696,81	0,00	0,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Immobilisations financières	2 393,51	2 393,51	2 393,51	2 393,51
Créances				
Locataires et comptes rattachés	5 627 475,21	5 627 475,21	4 460 948,13	4 460 948,13
Autres créances	25 620 497,18	25 620 497,18	94 926 086,74	94 926 086,74
Provisions pour dépréciation des créances	-72 565,30	-72 565,30	-493 172,23	-493 172,23
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	19 533 303,36	19 533 303,36	61 366 409,97	61 366 409,97
Provisions générales pour risques et charges	-212 500,00	-212 500,00	-664 500,00	-664 500,00
Dettes				
Dettes financières	-32 615 277,57	-34 540 475,63	-32 027 071,91	-33 932 037,91
Dettes d'exploitation	-7 553 962,09	-7 553 962,09	-6 897 394,50	-6 897 394,50
Dettes diverses	-8 234 460,26	-8 234 460,26	-5 062 135,33	-5 062 135,33
Total III	2 094 904,04	169 705,98	115 611 564,38	113 706 598,38
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	102 544,58	102 544,58	129 558,91	129 558,91
Produits constatés d'avance	-714 278,50	-714 278,50	0,00	0,00
Total IV	-611 733,92	-611 733,92	129 558,91	129 558,91
Capitaux propres comptables	354 900 143,62		339 859 532,28	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		382 147 286,59		356 281 157,29

⁽¹⁾ Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 78 de la partie législative du code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71 - 524 du 1^{er} juillet 1971.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (AU 31 DÉCEMBRE 2016 EN EUROS)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	179 695 000,00		96 262 500,00	275 957 500,00
Capital souscrit non appelé	91 065 000,00		-75 472 500,00	15 592 500,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	70 815 500,00		8 316 000,00	79 131 500,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur primes d'émission	-13 948 961,10		-9 561 191,27	-23 510 152,37
Primes de fusion	10 264 235,91			10 264 235,91
Prélèvements sur primes de fusion	-2 003 353,53			-2 003 353,53
Ecarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2 462 642,62		-4 942 129,74	-2 479 487,12
Prime de fusion				
Report à nouveau	1 201 433,98	308 034,39	422 725,25	1 932 193,62
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	10 883 978,30	-10 883 978,30	13 198 372,56	13 198 372,56
Acomptes sur distribution	-10 575 943,91	10 575 943,91	-13 183 165,45	-13 183 165,45
Total général	339 859 532,27	0,00	15 040 611,35	354 900 143,62

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Produits (hors taxe)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/16	Totaux partiels	31/12/15	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		29 476 133,64		23 549 250,51
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	15 674 681,20		15 727 447,14	
Charges locatives facturées	2 255 398,91		1 467 336,78	
Charges contractuelles facturées	1 961 041,61		1 474 221,17	
Produits annexes	96 545,90		44 091,13	
Transfert de charges d'exploitation	9 488 466,02		4 836 154,29	
Autres produits d'exploitation		1 091 691,64		201 653,10
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	493 172,23		0,00	
Provisions pour grosses réparations	121 519,41		201 653,10	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	477 000,00		0,00	
Produits financiers		1 258 193,46		24 037,66
Produits financiers	1 258 193,46		24 037,66	
Produits exceptionnels		-0,30		3,99
Transfert de charges exceptionnelles				
Produits exceptionnels divers	-0,30		3,99	
Total des produits	31 826 018,44	31 826 018,44	23 774 945,26	23 774 945,26

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/16	Totaux partiels	31/12/15	Totaux partiels
Charges immobilières		5 483 505,26		4 490 999,74
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 216 440,52		2 941 557,95	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	385 336,29		123 403,56	
Grosses réparations	121 519,41		201 653,10	
Autres charges immobilières	760 209,04		1 224 385,13	
Charges d'exploitation de la société		12 182 562,65		7 438 731,74
Honoraires de gérance	1 163 077,25		1 001 239,75	
Frais d'actes et de contentieux	8 280 314,21		763 225,56	
Publicité, publications	11 510,10		17 437,83	
Impôts et taxes	148 699,35		127 331,00	
Autres charges d'exploitation	1 581 396,44		4 155 477,13	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	72 565,30		397 020,47	
Provisions pour grosses réparations	900 000,00		900 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	25 000,00		77 000,00	
Charges financières	961 577,97	961 577,97	961 235,48	961 235,48
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Total des charges	18 627 645,88	18 627 645,88	12 890 966,96	12 890 966,96
Solde créditeur = bénéfice	13 198 372,56	13 198 372,56	10 883 978,30	10 883 978,30
Total général	31 826 018,44	31 826 018,44	23 774 945,26	23 774 945,26

Annexe comptable

Les comptes de la société ont été établis dans le respect des dispositions de la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 et en application des règles du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier fixées par l'arrêté du 14 décembre 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes ont été arrêtés en euros.

I • Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2016 Immo Evolutif a acquis 6 actifs pour un montant total investi de 92 108 946 €. Un actif a été acquis en VEFA au cours de l'exercice 2016 pour un investissement en cours de construction de 7 139 216 €. Les cessions de 4 actifs ont été réalisées pour un montant de 14 000 000 €.

Le 30 septembre 2016, Immo Evolutif a pris une participation de 25 % dans le capital de deux sociétés : SCI Marveine et SCI Elysées-chalons, représentant un investissement total de 46 392 796 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire de 27 février 2015, la SCPI Immo Evolutif a adopté la variabilité de son Capital. A ce titre, en 2016 la collecte correspondante s'élève à 29 106 000 € prime d'émission incluse. Les fonds correspondants ont été appelés et versés à hauteur de 25 % du capital et 100 % de la prime d'émission. Au 31 décembre 2016, 75 % du capital correspondant restent à appeler.

Les 75 % des souscriptions antérieures à 2016 ont été appelés et versés au mois de septembre 2016 pour un montant total de 91 065 000 €.

2 • Informations sur les règles générales d'évaluation

La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à une visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée, lors de l'assemblée générale du 5 mai 2015, à la société DTZ Eurexi. DTZ Eurexi a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- **Méthode dite "par comparaison"** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

- **Méthode dite "par le revenu"** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

- **Méthode par capitalisation des cash flows** : cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. A l'échéance du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

Présentation du plan d'entretien et des méthodes ayant servi à son élaboration

Le plan d'entretien couvre la période 2011/2015 et fait l'objet d'une projection sur les années 2016 à 2020.

Les travaux couverts concernent les grosses réparations et ont pour objectif de maintenir les éléments d'actif dans un état normal d'utilisation ; ils portent notamment sur le gros entretien du clos et du couvert (réfection d'étanchéité, ravalement et nettoyage des façades) et des principaux équipements techniques. Sont également pris en compte les travaux de remise en état des locaux suite aux départs des locataires.

Les estimations sont déterminées en fonction de fréquences de rotation supposées de locataire, tenant compte des échéances de baux en cours, ainsi que de coûts de remise en état, les ratios au m² retenus variant selon l'ancienneté et le niveau de qualité des aménagements existants.

3 • Informations diverses

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

Placements immobiliers

• Immobilisations locatives

- Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, hors frais et taxe, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

Pour les immeubles acquis en état futur d'achèvement, il a été pris en compte le montant des versements effectués.

- Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

- Immobilisations en cours

Figurent dans ce poste les immeubles acquis en état futur d'achèvement. Il a été pris en compte le montant des versements effectués au titre des appels de fonds.

• Provisions liées aux placements immobiliers

Figure dans cette rubrique la provision pour grosses réparations qui est destinée à faire face aux dépenses à engager, au cours des années à venir, pour le maintien en bon état locatif de l'ensemble du patrimoine immobilier ; elle est dotée chaque année en fonction du plan d'entretien, sous déduction de la provision préalablement constatée.

Autres actifs et passifs d'exploitation

• Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- des créances sur l'Etat,
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndics de copropriété sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T.

de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les valeurs de placement et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement.

• Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Suite à la cession de l'actif sis au 7^{ème} étage de la tour Montparnasse, la provision pour risque correspondant à la présence d'amiante a été reprise en totalité pour 400 000 €, la provision de 77 000 € constituée en 2015 concernant un risque sur les fondations d'un actif situé avenue Ledru Rollin à Paris 12^{ème} a également été reprise en totalité.

• Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

Immo Evolutif a souscrit, en novembre 2013, auprès de Natixis un nouvel emprunt de 37.300 K€. Cet emprunt contracté en remplacement des emprunts précédemment souscrits en 2009 auprès de Natixis et d'ING est réparti en deux tranches.

La première tranche, d'un montant de 29 800 K€, est utilisée en remboursement anticipé de l'intégralité des sommes dues au titre des emprunts précédents. Cet emprunt a une durée de 7 ans au taux Euribor 3 mois + 150 bps. Cet emprunt a été couvert par un swap de même durée à un taux fixe de 1,48 %, soit un taux maximum de 2,98 %.

La deuxième tranche, d'un montant de 7 500 K€, est destinée à financer les acquisitions de nouveaux actifs immobiliers. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois + 150 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 0,45 %. Aucun tirage n'a été effectué sur cette tranche au 31 décembre 2016.

Ces emprunts figurent en dettes financières.

• Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

• Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndics et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

• Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation. La valorisation des instruments financiers à terme (IFT) figure dans la colonne valeur estimée.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur augmentations de capital réalisées depuis l'origine et les frais d'acquisition des immobilisations.

Les frais d'acquisitions des immeubles, dont les honoraires de la société de gestion calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.

COMPTE DE RESULTAT

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.

Produits financiers

Ils correspondent aux gains générés par les SICAV monétaire, objet des placements de trésorerie.

Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses

réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

Les grosses réparations effectuées figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'elles ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 6 % sur le montant des loyers H.T. et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt et des frais de montage.

Engagements hors bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie s'élèvent à 1 355 433,94 euros.

Dans le cadre de l'emprunt souscrit auprès de Natixis, il a été donné à la banque une cession Dailly des factures limitée à 2 000 000 euros, le nantissement des comptes bancaires ainsi que qu'un LTV de 35 % des actifs et une promesse d'hypothèque sur les immeubles.

4 • Tableaux chiffrés

- Etat de l'actif immobilisé avec entrées et sorties.
- Tableau récapitulatif des placements immobiliers.
- Inventaire détaillé des placements immobiliers.
- Etat des provisions avec variations de l'exercice.
- Etat des créances et des dettes.
- Affectation du résultat de l'exercice précédent.

76-80 avenue du Général Leclerc
Paris 14^{ème}



IMMOBILISATIONS LOCATIVES (AU 31 DECEMBRE 2016 EN EUROS)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	220 383 328	92 108 946	17 958 528	294 533 746
Agencements et aménagements	6 162 791		633 602	5 529 189
Constructions en cours	0	8 921 976	0	8 921 976
Total	226 546 119	101 030 922	18 592 130	308 984 911

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	187 033 931	206 270 000	114 760 245	124 365 000
Habitations				
Locaux d'activité	33 162 298	34 350 000	19 129 191	19 400 000
Entrepôts				
Commerces	74 540 659	81 520 000	78 408 659	83 580 000
Résidences hôtelières	14 248 024	15 100 000	14 248 024	15 100 000
Total	308 984 911	337 240 000	226 546 119	242 445 000

ETAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DECEMBRE 2016 (EN EUROS)

Créances		Dettes	
		Emprunts	29 800 000
Créances locataires	5 627 475	Intérêts courus sur emprunts	0
Charges locatives	0	Dépôts reçus	2 815 278
Locataires et comptes rattachés	5 627 475	Dettes financières	32 615 278
Créances fiscales	6 431 458	Locataires créditeurs	4 916 135
Fournisseurs débiteurs	2 230 658	Provisions charges locatives	0
Syndics	709 994	Gérants	1 007 003
Associés	-13 900	Fournisseurs	1 069 017
Autres débiteurs	16 262 287	Dettes fiscales	561 807
Autres créances	25 620 497	Dettes d'exploitation	7 553 962
Provisions pour locataires douteux	-72 565	Associés	5 406 578
		Autres créditeurs	2 827 882
Provisions pour dépréciation des créances	-72 565	Dettes diverses	8 234 460
Total général	31 175 407	Total général	48 403 700

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2015 (EN EUROS)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	10 575 943,91	Report à nouveau de l'exercice précédent	1 201 433,98
Montant mis en report à nouveau	1 509 468,37	Résultat de l'exercice 2015	10 883 978,30
Total	12 085 412,28	Total	12 085 412,28

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX				
Europarc Haut Leveque - 33 Pessac	1 515 000,00	1 835 000,00	1 515 000,00	1 800 000,00
22 quai Galliéni - 92 Suresnes	6 264 069,51	5 000 000,00	6 264 069,51	5 725 000,00
7 ^{ème} étage Tour Montparnasse - 75 Paris	84 000,00	105 000,00	8 184 419,53	4 100 000,00
Rue Irène Joliot Curie - 69 Saint-Priest	2 900 000,00	3 350 000,00	2 900 000,00	3 350 000,00
Rue Michel Labrousse - 31 Toulouse	3 308 689,59	4 100 000,00	3 308 689,59	4 100 000,00
Axe Europe - Bld de Turin - 59 Lille	8 167 047,81	11 300 000,00	8 167 047,81	10 800 000,00
8/10 rue Barbette - 75 Paris	9 704 525,60	19 600 000,00	9 704 525,60	17 000 000,00
115 avenue de l'Arche - 92 Courbevoie	12 255 475,81	7 400 000,00	10 472 715,81	7 100 000,00
20 rue Villette - 69 Lyon	8 481 664,00	10 840 000,00	8 481 664,00	10 540 000,00
85 avenue Albert 1 ^{er} - 92 Rueil-Malmaisons	4 610 423,59	4 000 000,00	4 610 423,59	3 900 000,00
8 place B. Morizet - 69 Saint-Priest	3 985 944,49	3 450 000,00	3 985 944,49	3 450 000,00
Rue Leblanc - 75 Paris	8 350 000,00	10 000 000,00	8 350 000,00	9 450 000,00
37-39 avenue Ledru Rollin - 75 Paris	28 815 745,26	36 000 000,00	28 815 745,26	33 650 000,00
176-178 rue de Grenelle - 75 Paris	10 000 000,00	9 700 000,00	10 000 000,00	9 400 000,00
10 rue Pierre Sémard et Passage Faugier- 69 Lyon	7 139 215,92	7 140 000,00		
16, rue de Pythagore - 33 Merignac	19 602 129,00	20 300 000,00		
1-9 avenue René Coty - 75 Paris	25 350 000,00	25 600 000,00		
63 rue de Sèvres - 92 Boulogne	26 500 000,00	26 550 000,00		
LOCAUX D'ACTIVITÉS				
Voie de Montabas - 91 Wissous	6 500 000,00	8 550 000,00	6 500 000,00	8 300 000,00
4-6 rue Georges Besse - 69 Genas	3 805 480,82	4 100 000,00	3 805 480,82	4 100 000,00
4-6 rue Georges Besse - 69 Genas	2 200 000,00	1 350 000,00	2 200 000,00	1 400 000,00
Grande Plaine Ouest - 69 Saint-Priest	0,00	0,00	6 623 710,21	5 600 000,00
6 rue Désir Prévost - 91 Bondoufle	13 930 000,00	13 900 000,00		
323 avenue Denis Papin - 13 Rognac	4 294 000,00	4 150 000,00		
8 rue Robert Schumann - 26 Valence	2 432 817,00	2 300 000,00		
COMMERCES				
3/5 rue Auguste Polissard - 93 Bondy	3 100 000,00	4 600 000,00	3 100 000,00	4 500 000,00
13 rue Colbert - 78 Versailles	2 550 000,00	3 150 000,00	2 550 000,00	2 900 000,00
Boulevard de l'Europe - 93 Livry-Gargan	7 986 158,70	10 300 000,00	7 986 158,70	9 700 000,00
Boulevard de Lezenne - 59 Hellemmes-Lezenne	4 150 000,00	5 300 000,00	4 150 000,00	5 150 000,00
36 bis rue Renan - 92 Issy-les-Moulineaux	1 770 000,00	2 250 000,00	1 770 000,00	2 250 000,00
72 rue d'Alésia - 75 Paris	1 420 000,00	1 560 000,00	1 420 000,00	1 650 000,00
74 rue d'Alésia - 75 Paris	2 840 000,00	2 900 000,00	2 840 000,00	3 200 000,00
105 rue d'Alésia - 75 Paris	797 000,00	670 000,00	797 000,00	670 000,00
33 avenue de la Victoire - 77 Meaux	2 071 000,00	580 000,00	2 071 000,00	580 000,00
Avenue de l'Avenir - 59 Villeneuve d'Ascq	2 394 000,00	2 850 000,00	2 394 000,00	2 750 000,00
Route d'Acquin - 62 Lumbres	0,00	0,00	1 811 000,00	1 400 000,00
Rue du Canton du Caillouti - 59 Loon-Plage	1 877 000,00	760 000,00	1 877 000,00	1 180 000,00
Route de Samer - 62 Desvres	0,00	0,00	2 057 000,00	2 200 000,00
Route de Cartignies - 59 Avesnes-sur-Helpe	1 427 000,00	1 400 000,00	1 427 000,00	1 500 000,00
Voie communale n° 198 - Zone comm. Cap Caër - 27 Normanville	894 000,00	550 000,00	894 000,00	700 000,00
53 rue d'Italie - 84 Orange	2 865 000,00	2 900 000,00	2 865 000,00	2 900 000,00
5 boulevard des Arpents - 78 Coignières	8 488 000,00	9 350 000,00	8 488 000,00	9 100 000,00
95 cours d'Alsace Lorraine - 33 Bordeaux	2 557 000,00	3 150 000,00	2 557 000,00	2 950 000,00
5 rue Louis-Nicolas Robert - ZA de Pont-Nea - 33 Biganos	14 854 500,00	15 950 000,00	14 854 500,00	15 700 000,00
76/80 avenue du Général Leclerc - 75 Paris	12 500 000,00	13 300 000,00	12 500 000,00	12 600 000,00
RÉSIDENCE HÔTELIÈRE				
74 Avoriaz	14 248 023,98	15 100 000,00	14 248 023,98	15 100 000,00
Total	308 984 911,08	337 240 000,00	226 546 118,90	242 445 000,00

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2016 (EN EUROS)

Provisions	Au 01.01.2016	Dotations	Reprises	Au 31.12.2016
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	2 427 709,92	900 000,00	121 519,41	3 206 190,51
Créances douteuses	493 172,23	72 565,30	493 172,23	72 565,30
Total	2 920 882,15	972 565,30	614 691,64	3 278 755,81

Rapports du Commissaire aux Comptes

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels. Exercice clos le 31 décembre 2016.

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Immo Evolutif (ex Fructifonds Immobilier), tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société DTZ Eurexi, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 5 mai 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention

de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations (PGR), nous nous sommes notamment assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation,
- de la correcte application de la procédure de constitution de la PGR en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées. Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la société de gestion AEW Europe SGP

L'article 21 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 3% HT du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Au titre de l'exercice 2016, le montant prélevé sur la prime d'émission s'élève à 873 180 euros.

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre SCPI et des sociétés dans lesquelles votre SCPI détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission de 6 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 1 163 077,25 euros.

- Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage de 2,5 % HT du prix de vente des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Le taux de cette commission sera ramené à 1,25 % en cas d'emploi du produit de la vente des actifs au remboursement en principal d'un emprunt bancaire. Au titre de l'exercice 2016, le montant comptabilisé s'élève à 350 000 euros.

- Votre assemblée générale du 23 juin 2009 a accordé l'autorisation à la société de gestion de contracter des emprunts dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers et de percevoir à ce titre une commission d'investissement de 2,5% HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit.

Au titre de l'exercice 2016, le montant comptabilisé est nul.

Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2017

1. Lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2016.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Prélèvement sur la prime d'émission.
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.
5. Présentation de la valeur comptable déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
7. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
8. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2016.
9. Quitus à la Société de Gestion.
10. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
11. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.



Résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2017

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2016.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 13 198 372,56 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 15 130 566,18 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 932 193,62 euros, il convient de répartir aux associés une somme de 13 183 165,45 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 1 947 400,73 euros.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 590,00 euros.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part souscrite et libérée en totalité ou partiellement entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017, d'un montant de 66,70 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2016 (soit 66,70 € par part).

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur nette comptable qui ressort à 354 900 143,62 euros, soit 12 172,87 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 382 147 286,59 euros, soit 13 107,43 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 420 377 079,87 euros, soit 14 418,69 euros pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2016 à la somme de 291 550 000 euros.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2016. En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 3), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
BPCE VIE représentée par M. Nicolas DENOJEAN ^(R)			
M. Arnaud NICOLLON DES ABBAYES ^(C)			

(R) Candidat en renouvellement.

(C) Nouvelle candidature.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Organes de la SCPI au 31 décembre 2016

Société de gestion : AEW Europe SGP

Directeur Général	Monsieur Raphaël BRAULT
Directeurs Généraux délégués	Madame Marie-Hélène HELLEUX Monsieur Rémy VERTUPIER
Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne	Monsieur Etienne WAGNER

Composition du Conseil de Surveillance

Président	Monsieur Pierre NOBLET
Membres	BPCE VIE représentée par Monsieur Nicolas DENOJEAN
	BPCE PRÉVOYANCE représentée par Madame Assia OUDNI
	PREPAR VIE représentée par Madame Céline REY- CAMPAGNOLLE
	INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE POPULAIRE représentée par Monsieur Didier SAMPIC
	OPCI VIVALDI représenté par Monsieur Guy CHARLOT
	INSTITUTION DE PRÉVOYANCE AUSTERLITZ représentée par Monsieur Eric de la CHAISE
	FONCIÈRE ECUREUIL II représentée par Madame Cendrine KAH
	BTP PRÉVOYANCE représentée par Monsieur Claude GALPIN
	MACSF EPARGNE RETRAITE représentée par Monsieur Nicolas LEPERE
	CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MÉDECINS DE FRANCE représentée par Monsieur Eric MICHEL (titulaire) ou Mme Marie AYMARD LEFAURE (suppléante)

Commissaires au comptes

Titulaire	DELOITTE & ASSOCIÉS représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD
Suppléant	Cabinet BEAS

Expert immobilier

CUSHMAN & WAKEFIELD

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.

RCS Paris D 449 134 857.

Siège social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.

Visa de l'AMF SCPI n° 15-03 en date du 03/03/2015.

Agrément de la Société de Gestion de Portefeuille AEW Europe SGP

n° GP-10000008 du 9 février 2010 / Agrément du 16 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE dite : "Directive AIFM".

Téléphone 01 78 40 93 04.

Télécopie 01 78 40 66 24.

Internet www.aeweurope.com