

IMMO DIVERSIFICATION

Rapport annuel

Exercice 2016

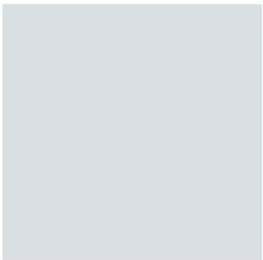
Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
au capital initial de 1 000 000 euros

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers le 30 avril 2013
sous le n° SPI20130009.

Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée – 75116 PARIS

Immatriculée le 3/07/2013 au RCS de PARIS sous le numéro 794 021 949

CILOGER
■





SOMMAIRE

Préambule	Page 4
RAPPORT DE GESTION	Page 5
▶ Orientation des placements	Page 5
▶ Politique d'investissement	Page 9
▶ Gestion des actifs	Page 11
▶ Evolutions prévisibles	Page 13
▶ Évènements post-clôture	Page 13
▶ Tableau des trois premiers exercices incluant les distributions effectuées	Page 14
▶ Changements de méthodes de valorisation et leurs motifs	Page 15
dans la présentation des comptes annuels	
▶ Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicables à la société de gestion de l'organisme	Page 15
▶ Inventaire faisant apparaître les principales caractéristiques	Page 16
du portefeuille immobilier et d'instruments financiers de l'organisme ne figurant pas dans les comptes annuels	
▶ Vie de la SPPICAV	Page 16
▶ Informations relatives aux organes sociaux	Page 16
▶ Informations complémentaires issues d'AIFM	Page 20
COMPTES DE L'EXERCICE	Page 21
ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE	Page 52



PRÉAMBULE

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis conformément aux dispositions légales et statutaires pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous vous rappelons l'ordre du jour de la présente assemblée :

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

- Lecture des rapports de gestion du Conseil d'administration et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et quitus aux administrateurs ;

- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Quitus à la société de gestion ;
- Délégation de pouvoirs pour les formalités.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

- Modification de l'article 2 des statuts relatif à l'objet.
- Modification de l'article 21 des statuts relatif à la Direction Générale, sous conditions suspensives.
- Pouvoirs pour les formalités.

RAPPORT DE GESTION

ORIENTATION DES PLACEMENTS

1. OBJECTIF DE GESTION

La stratégie de gestion vise à offrir un placement immobilier à long terme diversifié à la fois

- entre différentes classes d'actifs immobiliers ;
- entre différentes localisations (en France et en zone euro), et ;
- entre différents modes de détention.

Les investissements allieront la détention directe d'immeubles et/ou de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière à la détention d'un portefeuille de valeurs mobilières sélectionnées dans l'univers de l'immobilier.

Ce patrimoine immobilier, détenu directement ou

indirectement, sera acquis sans recours à l'emprunt, qu'il soit bancaire ou non bancaire.

Sur le long terme, la performance du placement reposera pour partie sur l'évolution de l'immobilier professionnel en France et en zone euro (bureaux, commerces, locaux d'activité...), et pour partie sur celle des actions internationales du secteur immobilier.

Les revenus provenant de la location des immeubles ou des dividendes des sociétés en portefeuille seront pour l'essentiel distribués sous forme d'un dividende annuel. A cet effet, des acomptes trimestriels pourront être versés en cours d'exercice, sur décision du conseil d'administration.

2. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La composition de l'actif de la SPPICAV est illustrée par le tableau suivant :

1 - Immobilier direct et indirect non coté	de 51% à 54%
<i>Dont Immeubles détenus directement ou indirectement, au sens de l'article L.214-36- I 1° et 2° du Code monétaire et financier</i>	<i>51% maximum</i>
<i>Dont parts ou actions d'OPCI, au sens de l'article L214-36 I 5° du Code monétaire et financier</i>	<i>10% maximum</i>
2 - Actifs financiers à caractère immobilier	maximum 38%
3 - Liquidités (Au sens de l'article L214-36 I 8° et 9° du Code monétaire et financier)	minimum 11%

La Société de Gestion poursuivra cette stratégie d'investissement dès la création de la SPPICAV, afin de respecter ces ratios le plus tôt possible, et au plus tard à l'issue d'une période de trois années à compter de son agrément.

Aussi, à chaque souscription dans le public, les fonds collectés seront répartis entre les différentes poches d'actifs selon cette allocation cible.

Pour autant, au démarrage de la société et pendant le cours de sa vie, les sommes affectées à la poche des actifs

RAPPORT DE GESTION

immobiliers physiques seront intégralement investies en actifs liquides, pendant le délai nécessaire aux *due diligences* qui s'écoule entre la collecte des fonds et les acquisitions immobilières.

Exposition au secteur immobilier

Avec des actifs répartis entre des immeubles détenus directement, des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière et des valeurs mobilières du secteur immobilier, la SPPICAV sera essentiellement exposée au secteur immobilier, potentiellement jusqu'à 90% de son actif net.

Immeubles détenus en direct et/ou au travers de sociétés à prépondérance immobilière non cotées

Ces actifs immobiliers correspondent aux catégories 1° à 3° et 5° de l'article L. 214-36 I du Code monétaire et financier. Il s'agit d'immeubles acquis directement par la SPPICAV (catégorie a) ou de parts de sociétés non cotées, de type SCI, SCPI, SAS ou SA dont l'actif est principalement composé d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location (catégories b et c), ou encore de parts ou actions d'OPCI (catégorie e).

Ils représenteront entre 51% et 54% de l'actif net de la SPPICAV.

Il est toutefois entendu qu'en cas de retournement du marché immobilier ou de crise de liquidités, le taux d'immobilier direct et indirect pourra mécaniquement augmenter jusqu'à 90%. Dans un tel cas de figure exceptionnel, la société de gestion devra le ramener dans sa fourchette normale, indiquée ci-dessus, dans un délai maximum de 12 mois.

Les investissements seront réalisés dans des locaux à usage de bureaux, d'activités, de commerces et d'entrepôts, d'hôtels et, plus généralement, tout local susceptible de faire l'objet d'un bail commercial. Les locaux d'habitation sont exclus, sauf s'ils peuvent être considérés comme indissociables d'un immeuble à usage commercial.

Les investissements porteront sur des immeubles entiers ou des lots de copropriété, détenus en pleine propriété ou de manière indivise, existants ou achetés en état futur d'achèvement (VEFA) ou de rénovation.

Ces actifs seront pour la plupart achetés loués ou pré-loués (c'est-à-dire avec un engagement de prise à bail dès la livraison du bien par un locataire déjà identifié au moment de l'acquisition en VEFA).

Les terrains nus et les opérations de promotion seront exclus, sauf s'il s'agit de l'extension d'immeubles déjà possédés par la SPPICAV ou par une société qu'elle détient.

Ces immeubles seront situés sur le territoire français et/ou dans d'autres pays de la zone euro en fonction des opportunités rencontrées.

La Société de Gestion s'efforcera de constituer dans un délai court, qui sera fonction du rythme de collecte et des opportunités d'investissement offertes par le marché immobilier, mais n'excèdera pas trois ans suivant l'agrément de la SPPICAV, un patrimoine immobilier diversifié respectant les ratios suivants :

- aucune acquisition d'immeuble, réalisée directement ou indirectement par une société contrôlée par la SPPICAV, ne représentera à elle seule, plus de 15% de l'actif net ;
- la SPPICAV possédera au moins cinq immeubles de ce type, qui ensemble représenteront au moins 20% des actifs immobiliers détenus en direct ou via des sociétés contrôlées ;
- aucune participation dans une société non contrôlée n'excèdera 10% de l'actif net total de la SPPICAV, ni 10% du capital de ladite société.

Ces ratios seront vérifiés les 30 juin et 31 décembre de chaque exercice à compter du 30 juin 2016.

Actifs financiers à caractère immobilier

Ces instruments financiers représenteront jusqu'à 38% de l'actif net total, en fonction des fluctuations normales de la poche des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, lesquelles découleront en partie des délais nécessaires à l'identification des immeubles à acquérir une fois les fonds réunis.

Il est précisé qu'en cas de retournement de marché ou de crise de liquidités, ce taux pourra mécaniquement diminuer jusqu'à 0%. Dans un tel cas de figure exceptionnel, la société de gestion disposera d'un délai maximum de 12 mois pour reconstituer la poche des actifs financiers

Stratégie générale d'investissement

L'investissement dans ces actifs financiers a pour objectif de compléter les investissements immobiliers afin d'améliorer les performances de la SPPICAV, sa liquidité et de diversifier les risques d'exposition.

La stratégie d'investissement vise à sélectionner les instruments financiers internationaux côtés du secteur immobilier présentant les meilleures perspectives boursières avec une bonne visibilité à moyen/long terme.

Le choix s'effectue en fonction des caractéristiques financières et fondamentales des valeurs, en termes notamment de rendement, d'évaluation et de perspectives de résultats.

L'univers de valeurs est principalement composé par :

- les sociétés foncières, détentrices d'un patrimoine locatif sur les différents segments que sont les bureaux, les centres commerciaux, les boutiques, les sites industriels, les logements, les hôtels et les maisons de retraite,
- les sociétés possédant des actifs immobiliers susceptibles de revalorisation,

- les sociétés dont l'activité est directement liée à l'immobilier (crédit-bail, financement et services immobiliers, construction et matériaux, hôtellerie...).

Cette variété de sous-secteurs au sein même du secteur de l'immobilier permet de diversifier le portefeuille, et -de par le caractère généralement défensif du secteur immobilier- de faire en sorte que la SPPICAV soit décorrélée des grands indices des marchés actions.

Dans le but de constituer un portefeuille diversifié et de saisir toutes les opportunités, la SPPICAV pourra investir dans des actions de tous pays admises à la négociation sur un marché réglementé.

La répartition du portefeuille par sous-secteurs et par pays peut évoluer de façon discrétionnaire à tout moment.

La SPPICAV pourra intervenir sur les marchés dérivés dans un but de couverture du risque de change et dans un but de couverture et/ou d'exposition et/ou d'arbitrage au risque action. Le gérant pourra en particulier procéder à la vente d'options d'achat et/ou à l'achat d'options de vente sur des actions présentes en portefeuille, afin d'atténuer la volatilité de ces actions.

Techniques et instruments utilisés

Actifs (hors dérivés intégrés)

Actions

Les titres sont sélectionnés selon les critères présentés dans la stratégie d'investissement ci-dessus.

Les principales zones géographiques sur lesquelles le portefeuille est investi sont l'Amérique du Nord, l'Europe et l'Asie. Le portefeuille peut être investi sur les pays émergents, dans la limite de 10% de l'actif net.

La sélection des titres s'effectue sans a priori sur la taille des sociétés. La gestion ne s'intéresse pas seulement aux principales capitalisations. Le poids accordé aux grandes capitalisations par rapport aux capitalisations plus petites

RAPPORT DE GESTION

n'est pas figé, il varie en fonction des opportunités de marché et des valorisations relatives entre les différents titres.

OPCVM et fonds d'investissement

La SPPICAV peut également investir en parts ou actions d'OPCVM français ou européens autorisés à la commercialisation en France. La SPPICAV se réserve la possibilité d'acquérir des parts ou actions d'OPCVM gérés par LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT ou une société liée.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SPPICAV peut avoir recours :

- à des OPCVM immobiliers mondiaux ou spécialisés sur une zone géographique particulière,
- à des OPCVM immobiliers indiciels cotés (ETF ou trackers¹), ayant pour but d'augmenter l'exposition actions.

A aucun moment la SPPICAV n'investira une part supérieure à 5% de ses actifs dans un même OPCVM ou dans les instruments financiers d'un même émetteur.

A aucun moment, la SPPICAV ne détiendra plus de 10% des parts émises par un même OPCVM, ou d'une même catégorie d'instruments financiers émis par un même émetteur.

Instruments financiers dérivés

Futures et options de change sur marchés réglementés, organisés ou de gré à gré et change à terme à des fins de couverture du risque de change des actions du secteur immobilier, dans le cadre de la gestion des actifs financiers.

L'engagement de la SPPICAV issu des dérivés et des dérivés intégrés est limité à 50% de l'actif net de la SPPICAV.

Liquidités

Ces actifs liquides, correspondant aux catégories 8° et 9° de l'article L.214-36 I du Code monétaire et financier, représenteront au minimum 11% de l'actif net de la SPPICAV, sauf en cas de crise de liquidités, où ce ratio pourra ponctuellement descendre à 10%. Dans un tel cas de figure exceptionnel, la société de gestion disposera d'un délai maximum de 1 mois pour reconstituer la poche de liquidités.

Conformément à l'article R 214-93 du Code monétaire et financier, les liquidités seront investies en instruments financiers à caractère liquide, et pourront comprendre notamment :

- des dépôts à terme mobilisables sous 24 heures,
- des titres de créances et autres instruments du marché monétaire des pays de l'OCDE (titres à taux fixe, taux variable, taux révisable ou indexés). Ces titres sont soit des emprunts gouvernementaux, soit des émissions du secteur privé, sans répartition prédéfinie entre dette publique et dette privée. Lors de leur acquisition, lorsqu'ils sont notés par l'une des trois agences de notation retenues, ces titres sont dits de catégorie "Investissement" (notés au minimum BBB- par Standard & Poor's, Baa3 par Moody's ou BBB- par Fitch). L'OPCI ne peut détenir plus de 10% de l'actif net en titres non notés ou de notation inférieure à BBB- par Standard & Poor's, Baa3 par Moody's ou BBB- par Fitch. Certaines de ces émissions peuvent présenter des caractéristiques spéculatives,
- des OPCVM monétaires euro ou obligataires euro, investis et exposés à plus de 90% dans ces catégories d'actifs financiers.

Titres intégrant des dérivés

La SPPICAV n'investira pas en instruments financiers intégrant des dérivés.

Opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres

La SPPICAV peut effectuer des opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres (prises et mises en pension, prêts et emprunts de titres). Ces opérations ont vocation notamment à optimiser la gestion de la trésorerie, à améliorer la performance de la SPPICAV et à gérer l'exposition au risque de change. La SPPICAV peut intervenir sur des opérations de cession temporaire dans la limite de 30% de l'actif net et sur des opérations d'acquisition temporaire dans la limite de 5% de l'actif net. La rémunération de ces opérations est intégralement acquise à la SPPICAV.

Stratégie d'endettement - Emprunts d'espèces

La SPPICAV n'aura pas recours à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).

Toutefois, elle aura la possibilité de conclure à titre temporaire des emprunts d'espèces dans la limite de 10% des actifs autres qu'immobiliers en cas de demandes de rachat excédant les disponibilités immédiates. Cette faculté pourra aussi être utilisée pour assurer la trésorerie de la SPPICAV dans l'attente de la réception des fonds provenant de la vente d'un actif immobilier, suite à un engagement ferme d'achat par un tiers.

B. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

1. ÉVOLUTION DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET DE LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE AU COURS DE L'EXERCICE

En 2016, le marché de l'investissement en commerces a connu une légère baisse, à 4,9 Mds€ (5,4 en 2015), en raison d'un manque de produits offerts à la vente. Ainsi, les volumes vendus en centres commerciaux ne portent que sur 1 Md€, avec très peu d'arbitrages des grandes foncières, le centre-ville représente 2,5 Mds€ et la périphérie 1,4 Md€. La raréfaction de biens de qualité disponibles et la compétition entre les acheteurs compressent encore les taux à l'investissement (2,75% pour le centre-ville, 4,20% pour les centres commerciaux et 4,60% pour les actifs de périphérie) et allongent les délais de négociation. Indicateur du marché des bureaux, les investissements en Ile-de-France

devraient approcher en 2016 le volume de 2015 (montant provisoire de 17,2 Mds€), et ce malgré le ralentissement enregistré sur les neuf premiers mois de l'année, en réponse notamment aux interrogations liées au Brexit.

Pour ce qui est des taux de rendement, déjà historiquement bas, ceux-ci se sont encore compressés de 25 points de base pour les actifs les plus sécurisés. Ainsi, les meilleurs actifs de bureaux parisiens s'achètent fin 2016 à 3% de rendement.

RAPPORT DE GESTION

2. INVESTISSEMENTS POCHE IMMOBILIÈRE

La collecte réalisée par IMMO DIVERSIFICATION lui a permis de réaliser l'acquisition de 2 actifs pour un montant total représentant 77,2 M€.



bureaux au 31, avenue Jules Quentin à Nanterre (92).

CILOGER a acquis le 28 septembre, pour le compte de l'OPCI Immo Diversification, un immeuble de

Bénéficiant d'une excellente accessibilité par le RER A et l'A86, l'immeuble est situé au sein d'une zone tertiaire mature et établie accueillant les sièges sociaux de grands groupes nationaux et internationaux.

Entièrement loué depuis sa livraison fin 2006 à l'un des leaders mondiaux de l'externalisation des ressources humaines, l'immeuble développe 12 571 m² de surface utile totale.

Il a été négocié pour un montant de 70,7 M€ acte en mains.

3. INVESTISSEMENTS POCHE MOBILIÈRE

La poche mobilière de la SPPICAV s'élève à 202 648 731,90 €.

CILOGER a acquis le 30 septembre, pour le compte de l'OPCI Immo Diversification, 8 commerces en pieds d'immeubles.



- Saint-Germain-en-Laye (78) - 16, avenue de Paris
- Issy-les-Moulineaux (92) – 14-16, rue du Général Leclerc
- Levallois-Perret (92) - 7, place Henri Barbusse
- Versailles (78) - 23, rue de Noailles
- Bailly Romainvilliers - 1-3, place de l'Aunette
- Châtillon (92) - 26, avenue de Paris
- Sartrouville (78) - 28, avenue de la République
- Aulnay-sous-Bois (93) - 1, rue Commandant Brasseur

Situés sur de bons emplacements, dont 3 adresses prime à Saint-Germain-en-Laye, Levallois-Perret et Issy-les-Moulineaux, le portefeuille a été négocié pour un montant de 6,5 M€ acte en mains.

La composition détaillée de la poche financière est disponible dans les comptes annuels au 31 décembre 2016 ainsi que dans le Document d'Information Périodique au 31 décembre 2016.

C. GESTION DES ACTIFS

1. VARIATION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Estimation en valeur boursière

Poste de l'inventaire	Début de l'exercice	Fin de l'exercice	variation en €
Actifs à caractère immobiliers	284 106 571	438 736 066	154 629 495
Immeubles détenus en direct	126 195 500	204 900 000	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	32 508 859	34 158 511	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	125 400 451	199 675 793	
Autres actifs à caractère immobilier	1 762	1 762	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	52 271 610	65 646 152	13 374 542
Trésorerie	15 706 367	26 895 441	11 189 074
Dettes et créances	80 495	-2 306 571	
Emprunt			
Disponibilités	15 625 872	29 202 011	
Actif net total en EUR	352 084 548	531 277 658	179 193 111

Commentaires sur les variations

L'actif net s'accroît de 179 193 K€ en 2016. Les principales variations sont les suivantes :

- Actifs à caractère immobilier : + 155 M€.
 - ✓ Neuf actifs immobiliers ont été acquis pour 79 M€,
 - ✓ La valeur des parts de la SCI a augmenté de 2 M€,
 - ✓ La valeur des actions à caractère immobilier apportées lors de la fusion ajoutées à celles acquises grâce aux fonds issus de la collecte a progressé de 74 M€ sur l'exercice.
- Les dépôts et instruments financiers non immobiliers, provenant de la fusion d'une part, et d'une partie des fonds collectés d'autre part, ont augmenté de + 13 M€.
- La trésorerie a augmenté de + 11 M€ notamment dû au niveau de collecte.

Performances sur l'exercice

Exercice 2016	Part A	Part B	Part C	Part E	Part F
Variation des VL dividendes réinvestis	0,77%	0,80%	0,80%	0,80%	0,82%

RAPPORT DE GESTION

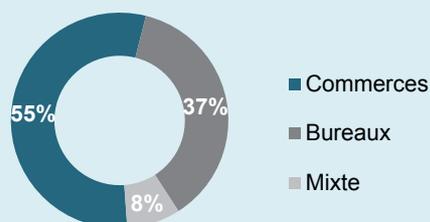
2. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

LE PATRIMOINE

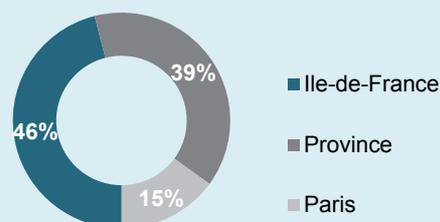
Au 31/12/2016

Taux d'occupation financier * :	99,77%
Total loyers nets (hors taxes hors charges) :	8 339 109 €
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) :	204 900 000 €
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits) :	238 809 461 € - A périmètre constant, la variation est de + 0,16%.

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GEOGRAPHIQUE



Mouvements locatifs

Locations	Libérations
Levallois-Perret (92300) (Quote-part IMMO DIVERSIFICATION : 50%) <ul style="list-style-type: none">01/01/2016 - 820 m²04/01/2016 - 102 m²01/04/2016 - 372 m²18/07/2016 - 422,7 m² Cannes (06400) - 02/11/2016 - 100,25 m ²	Levallois Perret (92300) - 31/12/2015 - 820 m ² Levallois Perret (92300) - 18/07/2016 - 422,7 m ²
Renouvellements actés	Demandes de renouvellements
L'Hay-Les-Roses (94240) - 01/01/2016 - A effet rétroactif - 1 955,5 m ² Oullins (69600) - 01/12/2016 - 246,5 m ²	Paris Quai de la gare (75013) - 512,90 m ²

* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de l'OPCI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

3. PLAN DE TRAVAUX

Conformément aux dispositions légales, la société de gestion a établi un plan de travaux à effectuer dans les 5 ans. Le plan est mis à jour selon une périodicité adaptée aux

caractéristiques des actifs. Le plan prend notamment en compte les impératifs et recommandations en matière d'hygiène, d'environnement et d'économie d'énergie.

4. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME

Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2016.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 92 543 355 euros composée de parts d'OPCVM «NATIXIS TRESORERIE IC », « NATIXIS TRESORERIE PLUS », « NATIXIS CASH EURIBOR I », « AMUNDI TRESO

COURT TERME » et des disponibilités (dettes et créances incluses). Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un État de l'Union Européenne.

Le ratio liquidité/actif net au 31 décembre 2016 est de 17,42%.

D. ÉVOLUTIONS PRÉVISIBLES

Dans le cadre des objectifs de gestion définis dans le prospectus, la SPPICAV investira les fonds issus de la collecte en fonction des opportunités du marché immobilier.

La poche financière sera, quant à elle, investie conformément à la stratégie énoncée dans le prospectus.

E. ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

RAPPORT DE GESTION

F. TABLEAU DES TROIS PREMIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES

Ce tableau présente les résultats des trois premiers exercices d'activité.

Exercice 2016	Part A	Part B	Part C	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 103,71	5 527,90	1 115,03	11 154,53	5 082,23
Nombre de parts	54 899,31464	81 070	6 356,72249	406,34014	2 147,98650
Actif net	60 593 218,02	448 147 385,71	7 087 951,96	4 532 533,78	10 916 568,97
Résultat de l'exercice	1 538 312	11 271 707	178 881	113 952	271 827
Résultat de l'exercice par part	28,02	139,04	28,14	280,44	126,55
Distribution (1)	28,40	140,88	28,40	284,19	126,23

(1) Pour l'exercice 2016, le montant indiqué correspond au montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le Conseil d'administration.

Exercice 2015	Part A	Part B	Part C	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 137,22	5 638,24	1 137,36	11 377,06	5 135,93
Nombre de parts	54 945,34671	48 603	6 239,96722	406,34014	748,34942
Actif net	62 485 416,43	274 035 548,53	7 097 151,25	4 622 956,97	3 843 475,12
Résultat de l'exercice	1 808 275	7 931 318	205 419	133 805	29 432
Résultat de l'exercice par part	32,91	163,18	32,91	329,29	39,32
Distribution (1)	42,81	157,41	31,82	318,26	38,78

Exercice 2014	Part A	Part B	Part C	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 065,81	5 291,12	1 067,84	10 680,65	
Nombre de parts	53 187,48093	14 982	6 425,89502	406,34014	
Actif net	56 688 075,86	79 271 582,59	6 861 870,14	4 339 977,93	
Résultat de l'exercice	2 033 772	1 809 541	257 884	161 764	
Résultat de l'exercice par part	38,23	120,78	40,13	398,09	
Distribution	38,00	120,00	38,00	380,00	

G. CHANGEMENTS DE MÉTHODES DE VALORISATION ET LEURS MOTIFS DANS LA PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Aucun changement notable des méthodes de présentation des comptes et de valorisation n'est intervenu au cours de l'exercice écoulé.

H. INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DÉONTOLOGIE APPLICABLES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION DE L'ORGANISME

La gestion de l'OPCI IMMO DIVERSIFICATION est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et l'agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et déontologie).

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

Le contrôle ponctuel (troisième niveau), peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.

RAPPORT DE GESTION

I - INVENTAIRE FAISANT APPARAÎTRE LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET D'INSTRUMENTS FINANCIERS DE L'ORGANISME NE FIGURANT PAS DANS LES COMPTES ANNUELS

Non applicable.

J. VIE DE LA SPPICAV

1. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Néant.

2. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement important n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

K. INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANES SOCIAUX

Les Sociétés de placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable ou SPPICAV sont des sociétés commerciales qui peuvent adopter la forme de société anonyme ou de société par actions simplifiée.

Si la SPPICAV prend la forme d'une société anonyme, le droit commun des sociétés anonymes s'applique pour l'essentiel et notamment en matière de gouvernance.

Ainsi, elle dispose d'un Conseil d'administration ou, s'il s'agit d'une société anonyme à directoire, d'un Conseil de surveillance, ainsi que d'une Assemblée générale des actionnaires se réunissant au moins une fois par an.

Les principales adaptations, conformément au Code monétaire et financier, tiennent au fait que c'est la Société de Gestion, désignée dans les Statuts de la SPPICAV, qui

exerce les fonctions de Directeur général, ou de Président du directoire selon que la société est à Conseil d'administration ou à directoire, par l'intermédiaire de son représentant permanent.

IMMO DIVERSIFICATION est une SPPICAV à Conseil d'administration dans laquelle CILOGER exerce, en sa qualité de Société de Gestion, les fonctions de Directeur général.

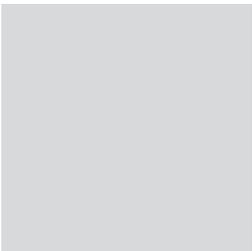
Le représentant permanent de la Société de gestion est actuellement Madame Isabelle ROSSIGNOL.

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la société sont présentées dans le prospectus complet de la société.

1. COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration était, au 31 décembre 2016, constitué de 4 membres :

- Madame Martine VAREILLES, administrateur et Président du Conseil d'administration ;
- CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Nicolas MONNIER ;
- LA BANQUE POSTALE, administrateur, représentée par Monsieur Karim DRIF ;
- BPCE, administrateur, représentée par Madame Corine CHASTRE.



2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions légales, vous trouverez ci-après la liste de l'ensemble des fonctions et mandats exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux au cours de l'exercice.

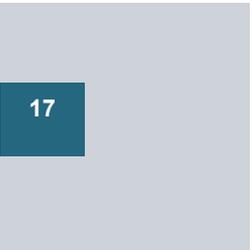
Il est précisé que les mandataires sociaux ne reçoivent pas de jetons de présence au titre de leur mandat.

MANDATS DE MADAME MARTINE VAREILLES AU COURS DE L'EXERCICE 2016

Société	Type	Fonction	Représente
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Président et Administrateur	-
GESPRES	SA à CA	Administrateur	-
GARANTIE ASSISTANCE	SA à CA	Administrateur	-
FILASSISTANCE	SA à CA	Administrateur	-
PREVISPOSTE	SA A CA	Président et administrateur	-

MANDATS DE MONSIEUR NICOLAS MONNIER AU COURS DE L'EXERCICE 2016

Société	Type de société	Fonction
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Représentant permanent de CNP ASSURANCES, Administrateur (à partir du 10/11/2014)
270 INVESTMENTS	SAS	Président
ACTIONS CNP	FCPE	Représentant
ASSURBAIL PATRIMOINE	SA.CA	Administrateur
ASSURBAIL PATRIMOINE	SA.CA	Directeur général (DG)
CNP ASSUR CAPI	SICAV	Administrateur
CNP CAUTION	SA.CA	Représentant permanent
CNP IAM	SA.CA	Administrateur
ECUREUIL VIE INVESTMENT	SAS	Président
EQUALUM	FCPE	Représentant



RAPPORT DE GESTION

HOLDCO	SAS	Représentant permanent
IMMAUCOM	SPPICAV	Représentant permanent
NATIXIS CASH EURIBOR	SICAV	Représentant
OFELIA	SAS	Représentant permanent
PREVIMUT	SA.CA	Président du Conseil d'administration
PREVIMUT	SA.CA	Administrateur
SERENUM	FCPE	Représentant
US REAL ESTATE 270	SAS	Président
US REAL ESTATE EVJ	SAS	Président
VITALUM	FCPE	Représentant

MANDATS DE MONSIEUR KARIM DRIF AU COURS DE L'EXERCICE 2016

Société	Type	Fonction/Mandat	Représente
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Administrateur	LA BANQUE POSTALE
OPPORTUNITÉ HABITAT	SCPI	Membre du Conseil de surveillance	LA BANQUE POSTALE

MANDATS DE MADAME CORINNE CHASTRE AU COURS DE L'EXERCICE 2016

Société	Type	Fonction	Représente
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Administrateur	BPCE

MANDATS DE MADAME ISABELLE ROSSIGNOL AU COURS DE L'EXERCICE 2016

Société	Type de société	Fonction
CILOGER	SA	Président du directoire
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV SA	Représentant permanent de CILOGER, Directeur général (à compter du 26/06/2013)
IMMOCIO	SPPICAV SA	Représentant permanent de CILOGER, Directeur général (à compter du 30/01/2013)
RTC Invest	SPPICAV SAS	Représentant permanent de CILOGER, Président de la SPPICAV à compter du 19/12/2014
PROXIPIERRE	SPPICAV SA	Représentant permanent de CILOGER, Directeur général (à compter du 30/01/2013)
OPCI KWASA IRE FRANCE	SPPICAV SAS	Représentant permanent de CILOGER, Président de la SPPICAV à compter du 28/05/2014

3. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIÉTÉ

Le premier Commissaire aux comptes titulaire, désigné pour une durée de six (6) exercices expirant à la date de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'année civile 2018 est :

Cabinet PRICEWATERHOUSE COOPERS Audit

Représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

63, rue de Villiers

92200 Neuilly Sur Seine

Le premier Commissaire aux comptes suppléant, désigné pour une durée de six exercices expirant à la date de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'année civile 2018 est :

Monsieur Etienne BORIS

63, rue de Villiers

92208 Neuilly Sur Seine

Les évaluateurs immobiliers nommés sont :

CBRE VALUATION

145-151 rue de Courcelles

75017 Paris

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

167, quai de la Bataille de Stalingrad

92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

RAPPORT DE GESTION

L- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES D'AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITE

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

CILOGER dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant pour chaque type de FIA les modalités d'application. Pour l'OPCI Immo Diversification, un stress tests est réalisé 2 fois par an. Les hypothèses retenues reposent sur une décollecte nette de 2% de l'actif net accompagnée d'une baisse de la valorisation de 20% des actifs immobiliers et/ou de 10% pour les actifs financiers.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 45% de l'actif net. On estime environ à 5 mois le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

L'OPCI Immo Diversification investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique, dans ce contexte les délais peuvent être allongés. Le risque de liquidité est maîtrisé compte tenu d'une collecte majoritairement réalisée via des assureurs souscrivant une collecte nette (rachats compris). La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux investisseurs (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LE CALCUL DU RISQUE GLOBAL

La méthode retenue par la société de gestion de portefeuille pour le calcul du ratio du risque global est la méthode du calcul de l'engagement.

LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), CILOGER a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de CILOGER, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de CILOGER, à première demande.

EFFET DE LEVIER

Immo Diversification n'aura pas recours à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers (immobilier physique direct ou indirect, et actifs financiers à caractère immobilier).

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités du FIA :

Levier selon Méthode Brute	=	82%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des OPCI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers de l'OPCI disposent d'un contrat d'assurance RCP dans les conditions suivantes :

Experts Evaluation Immobilière	Responsabilité à hauteur de
BNP Real Estate	20 M€
CBRE	15 M€

ARRÊTÉ DES COMPTES

M. COMPTES DE L'EXERCICE

1. PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS *

Les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux dispositions prévues par le règlement CRC n°2008-11 du 3 avril 2008 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ressort à 13 374 679,25 euros.

** Aux termes de l'avis 2007-01 du 4 mai 2007, paragraphe 41, les comptes annuels peuvent être présentés en*

négligeant les décimales. Les comptes présentés ci-dessous, arrondis à l'entier le plus proche, sont ceux qui ont été validés par le Commissaire aux comptes. Les arrondis ne sont en revanche pas repris dans les résolutions qui vous sont proposées.

2. AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat immobilier de 11 532 240,93 euros sur l'exercice clos au 31 décembre 2016, soit :

- 1 326 681,05 euros pour les parts A ;
- 9 717 261,25 euros pour les parts B ;
- 154 335,76 euros pour les parts C ;
- 98 254,95 euros pour les parts E ;
- 235 707,92 euros pour les parts F ;

et un résultat sur cessions d'actifs de 1 842 438,32 euros soit :

- 211 631,04 euros pour les parts A ;
- 1 554 445,95 euros pour les parts B ;
- 24 545,36 euros pour les parts C ;
- 15 697,17 euros pour les parts E ;
- 36 118,80 euros pour les parts F.

Celui-ci est corrigé du report à nouveau, des comptes de régularisation et des acomptes versés au titre de l'exercice (acompte de 28,40 euros pour les parts A, de 140,88 euros pour les parts B, de 28,40 euros pour les parts C, de 284,19 euros pour les parts E et de 126,23 euros pour les parts F) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos, soit 4 078 086,10 euros.

Nous vous proposons d'affecter le solde de la manière suivante :

- Aux comptes de report des résultats nets antérieurs : 4 836,30 €
- Aux comptes de report des plus-values nettes : 4 073 548,92 € :

3. CONTRÔLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Vous allez prendre connaissance du rapport général du Commissaire aux comptes.

Par ailleurs, vous aurez à approuver le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions

réglementées visées à l'article L.225-38 du Code de commerce. A cet égard, nous vous précisons qu'aucune convention relevant de l'article L.225-38 du Code de Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2016.

ARRÊTÉ DES COMPTES

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2016 EN EUROS – ACTIF

	31/12/2016	31/12/2015
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	438 736 066	284 106 572
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	204 900 000	126 195 500
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	34 158 511	32 508 859
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°		
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	199 675 793	125 400 451
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°		
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	1 762	1 762
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	65 646 152	52 271 610
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	65 646 152	52 271 610
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires	566 973	20 156
Autres créances	5 576 253	6 248 392
Dépôts à vue	30 022 065	15 740 982
Total de l'actif	540 547 509	358 387 712

⁽¹⁾ Immeubles construits ou acquis par l'OPCI, actifs à caractère immobilier définis au paragraphe 1 à 5 de l'article L214-36 du Code monétaire et financier et les autres actifs liés (avances en comptes courants, dépôts et cautionnement versés)

⁽²⁾ Y compris les biens immobiliers tels que définis à l'article 113-2 du règlement ANC 2016-06

⁽³⁾ Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2016 EN EUROS – PASSIF

	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres (= actif net)	531 277 658	352 084 549
Capital	521 840 586	345 241 864
Report des plus-values nettes ⁽²⁾	2 134 299	2 197 737
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	4 836	4 780
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	13 374 679	10 108 249
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	- 6 076 742	- 5 468 081
Provisions	11 067	222 463
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	9 258 784	6 080 700
Dettes envers les établissements de crédit	820 054	115 110
Dépôts de garantie reçus	1 053 134	962 643
Autres dettes d'exploitation	7 385 596	5 002 947
Total du passif	540 547 509	358 387 712

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

ARRÊTÉ DES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 EN EUROS

	31/12/2016	31/12/2015
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	9 648 490	5 096 464
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	6 744 429	2 481 144
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1 500	
Total I	16 394 419	7 577 608
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	1 308 972	479 379
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	1 308 972	479 379
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	15 085 447	7 098 228
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	4	-1 509
Autres produits financiers		
Total III	4	- 1 509
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	65 180	1 093
Autres charges financières		
Total IV	65 180	1 093
Résultat sur opérations financières (III - IV)	- 65 176	- 2 602
Autres produits (V)	1 168	609
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	5 262 978	2 925 136
Autres charges (VII)	7	584
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	9 758 454	4 170 515
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 124 796	2 513 733
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	7	3 883
Total VIII	2 124 803	2 517 616
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	533 674	215 602
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	22 672	12 725
Total IX	556 346	228 327
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	1 568 457	2 289 289
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	11 326 911	6 459 804
Comptes de Régularisation (X)	2 047 768	3 648 445
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	13 374 679	10 108 249

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

I- RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité est l'€uro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1- Règles d'évaluation des actifs :

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la société de gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les deux évaluateurs de la SPPICAV. La société de gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

a)- S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte

La SPPICAV désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Cette évaluation fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier qui procède pour cela à au moins quatre mises à jour par exercice de la valeur de l'actif à trois mois d'intervalle maximum.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle.

b)- S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation

La société de gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la

ARRÊTÉ DES COMPTES

SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

c)- Immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle sauf s'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle d'un immeuble de façon fiable et continue.

La valeur actuelle de l'immeuble en construction est égale à l'estimation de la valeur actuelle du bien achevé moins les coûts des travaux restant à effectuer jusqu'à l'achèvement.

1-2 Actifs financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor)
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés

organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la société de gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPC, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

2- Endettement

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des actifs immobiliers et des actifs financiers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus sera diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la date d'établissement de la Valeur Liquidative concernée.

3- Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

4- Les commissions de souscription

Il existe deux types de commissions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

a) Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI

Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI reviennent au réseau distributeur et à la société de gestion.

b) Les commissions acquises à l'OPCI

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisitions des actifs immobiliers sont comptabilisés en compte de créditeurs divers et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

5- Dépréciations sur créances

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice 2016, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 10 457,36 euros.

6- Provisions pour risques.

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

Sur l'exercice 2016, la provision pour risques s'élève pour un montant de 11 067 €.

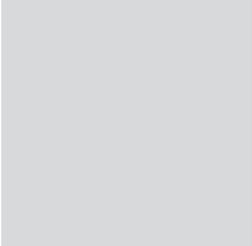
ARRÊTÉ DES COMPTES

II- ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2016	31/12/2015
Actif net en début d'exercice	+	352 084 548	147 161 507
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	+	190 311 636	203 183 083
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	3 746 190	3 500 835
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		
Différences de change	+ /-	+ 17 889	- 31 801
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	- 11 527 331	+ 3 864 108
Différence d'estimation exercice N :		+ 1 374 319,52	
Différence d'estimation exercice N-1:		- 12 901 650,07	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+ /-	- 20 900	+ 23 392
Différence d'estimation exercice N :		+ 24 360,48	
Différence d'estimation exercice N-1:		- 45 260,72	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-		1 169 652
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+ /-	+ 11 326 911	+ 6 459 804
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net ¹	-	7 168 905	3 905 058
sur cessions d'actifs ¹	-		
Autres éléments ²	+ /-		
Actif net en fin d'exercice	=	531 277 658	352 084 548

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 4°758°908,31 € de commission acquise à l'OPCI utilisée au titre des acquisitions de l'exercice.

¹ Versements au sens de l'article L.214-69 du code monétaire et financier



III- COMPLÉMENTS D'INFORMATION

1 - Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

	Exercice 31/12/2015	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2016	Frais d'acquisition
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions	126 195 500		78 389 781	314 719	204 900 000	6 171 905
▪ Constructions sur soi d'autrui						
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction						
▪ Autres						
Total	126 195 500	-	78 389 781	314 719	204 900 000	6 171 905
Total frais inclus				-	204 900 000	

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

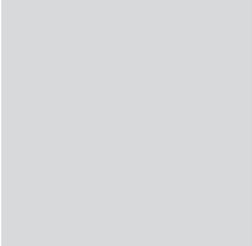
Secteur d'activité	31/12/2016	31/12/2015
Bureaux, dont		
Paris	18 585 000	16 897 000
Ile de France	89 450 000	22 620 000
Province		
Etranger		
Commerces, dont		
Paris	18 435 000	16 801 500
Ile de France	11 425 000	4 630 000
Province	67 005 000	65 247 000
Etranger		
Total	204 900 000	126 195 500

ARRÊTÉ DES COMPTES

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2016	Variation Valorisation HD/Prix de revient
79, rue d'Antibes CANNES 06400	C	16/06/09	7 743 065	12 770 000	64,92%
48, rue de la Chaussée d'Antin PARIS 75009	C	16/06/09	6 585 298	11 270 000	71,14%
43 rue des Pierres Missignault BARJOUVILLE 28630	C	05/07/10	1 666 500	1 750 000	5,01%
Enseigne Léon de Bruxelles VALENCIENNES 59032	C	05/07/10	1 641 250	1 405 000	-14,39%
2, rue des Charmettes VILLEURBANNE 69100	C	30/12/10	7 174 030	7 600 000	5,94%
11, place Henri Mengin NANCY 54000	C	29/03/11	1 315 466	1 365 000	3,77%
Rue du commerce et rue Papin BLOIS 41000	C	24/05/11	824 441	760 000	-7,82%
16 rue Saint-Aubin ANGERS 49000	C	24/05/11	697 479	890 000	27,60%
30 rue Jacques Duclos LES CLAYES SOUS BOIS 78340	C	04/08/11	2 004 850	2 020 000	0,76%
Place Arlès Dufour OULLINS 69600	C	15/11/11	575 700	570 000	-0,99%
10, rue Ferdinand Duval PARIS 75004	C	29/12/11	580 045	710 000	22,40%
65, Quai de la Gare PARIS 75013	C	07/06/12	2 294 922	2 700 000	17,65%
30 Esplanade Léon Grosse AIX LES BAINS 73100	C	07/06/12	854 313	845 000	-1,09%
35-53, rue Paul Hochart L'HAY-LES-ROSES 94240	C	11/06/12	2 617 028	3 070 000	17,31%
54, rue Notre Dame de Lorette PARIS 75009	C	14/01/13	462 491	585 000	26,49%
47 rue de la Porte Dijeaux BORDEAUX 33000	C	30/03/15	3 399 857	3 340 000	-1,76%
145 avenue Malakoff PARIS 75009	C	28/07/15	2 955 261	3 170 000	7,27%
Rue du 8 mai, ZAC de CLARAC AUCH 32000	C	10/11/15	4 216 585	4 330 000	2,69%
Chemin Masquens CARCASSONNE 11000	C	10/11/15	6 032 702	5 750 000	-4,69%
2 rue Georges Méliès HAGUENAU 67500	C	10/11/15	4 581 232	4 070 000	-11,16%
96 rue des Pêcheurs d'Islande ROCHEFORT 17300	C	10/11/15	5 887 701	5 900 000	0,21%
Route d'Orléans - ZC les Pieds Blancs ST DOULCHARD 18230	C	10/11/15	10 109 063	9 540 000	-5,63%
7 Chemin Cognac TARBES 65000	C	10/11/15	5 981 642	6 120 000	2,31%
1 rue Commandant Brasseur AULNAY SOUS BOIS 93600	C	30/09/16	105 377	85 000	-19,34%
1-3 Place de l'Aunette BAILLY ROMAINVILLIERS 77000	C	30/09/16	620 701	500 000	-19,45%
26 Avenue de Paris CHATILLON 92320	C	30/09/16	737 655	610 000	-17,31%
14-16 rue du Général Leclerc ISSY-LES-MOULINEAUX 92130	C	30/09/16	436 874	380 000	-13,02%
7 Place Henri Barbusse LEVALLOIS-PERRET 92300	C	30/09/16	732 851	680 000	-7,21%
28 Avenue de la République SARTROUVILLE 78500	C	30/09/16	1 838 270	1 465 000	-20,31%
16 rue de Paris ST GERMAIN EN LAYE 78100	C	30/09/16	2 115 161	2 140 000	1,17%
23 rue de Noailles VERSAILLES 78000	C	30/09/16	571 794	475 000	-16,93%
79-83 rue Baudin LEVALLOIS-PERRET 92300	B	16/12/14	23 989 063	23 650 000	-1,41%
16 rue du Faubourg Montmartre PARIS 75009	B	31/07/15	17 380 975	18 585 000	6,93%
31-41 avenue Jules Quentin NANTERRE 92000	B	28/09/16	71 231 098	65 800 000	-7,62%
Total patrimoine			199 960 740	204 900 000	2,47%

Le prix de revient des actifs immobiliers est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition.



2 - Évolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	Exercice 31/12/2015	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2016	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I – 2°)	32 508 859			+ 1 649 652	34 158 511	
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)						
Total	-	-		+ 1 649 652	34 158 511	
Total frais inclus				-	34 158 511	

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2016
Commerces, dont	
<i>Ile de France et province</i>	34 158 511

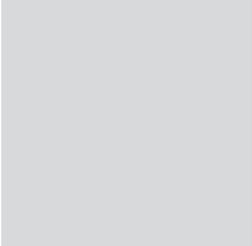
3 - Contrats de crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2015	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2016
▪						
Total	-	-	-	-	-	-

ARRÊTÉ DES COMPTES

4 - Autres actifs à caractère immobilier

9	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
40 691	BEFIMMO S,C,A	2 171 272	EUR	0,41
147 789	SWISS PRIME SITE	11 490 870	CHF	2,16
750 667	CHINA RES LAND LTD	1 600 904	HKD	0,30
73 333	CHINA OVER PROP HOLD	11 927	HKD	0,00
718 437	DEUTSCHE WOHN,POR,AG	21 438 160	EUR	4,04
338 085	ALSTRIA OFFICE	4 026 592	EUR	0,76
786 139	VONOVIA SE	24 295 626	EUR	4,57
82 144	LEG IMMOBILIEN AG	6 062 227	EUR	1,14
30 000	INDITEX	972 900	EUR	0,18
42 127	ICADE	2 855 789	EUR	0,54
9 369	ANF	189 722	EUR	0,04
33 113	FONCIERE DES REGIONS	2 746 392	EUR	0,52
45 000	CARREFOUR	1 030 050	EUR	0,19
469 996	KLEPIERRE	17 552 001	EUR	3,3
115 382	UNIBAIL RODAMCO SE	26 162 869	EUR	4,92
23 000	SAINT-GOBAIN	1 017 865	EUR	0,19
174 062	NEXITY	7 738 797	EUR	1,46
1 899 191	BRITISH LAND	14 005 866	GBP	2,64
45 331	DERWENT VALLEY HOLD	1 472 089	GBP	0,28
2 670 046	HAMMERSON	17 923 341	GBP	3,37
1 093 558	INTU JERSEY LTD	3 603 771	GBP	0,68
1 400 000	LAND SECURITIES PLC	17 483 599	GBP	3,29
921 614	SEGRO REIT	4 946 010	GBP	0,93
280 000	VIRG MONE HOLD UK PL	992 924	GBP	0,19
540 000	CHINA OVERS LAND	1 356 991	HKD	0,26
1 413 405	BENI STABILI SPA	767 479	EUR	0,14
52 578	EUROCOMMERCIAL PROP	1 923 566	EUR	0,36
80 000	KONINKLIJKE AHOLD NV	1 602 400	EUR	0,3
13 300	AVALONBAY COMMUN	2 233 795	USD	0,42
Total		199 675 793		37,58



5 - Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementés)

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
2 181,44925	NATIX.TRESORERIE IC	27 409 495	EUR	5,16
212,8536	NAT. TRESORERIE PLUS	22 138 952	EUR	4,17
400,00	AMUNDI TRESO CT I C	7 533 382	EUR	1,42
83,1518	NAT.CASH EURIB.I4D	8 564 323	EUR	1,61
Total		65 646 152		12,36

ARRÊTÉ DES COMPTES

6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2016	31/12/2015
Créances locataires		
▪ Créances locataires	561 293	
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	16 137	104 088
▪ Dépréciations des créances locataires	- 10 457	- 83 932
Total	566 973	20 156

Évolution des dépréciations	31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2016
▪ Dépréciations des créances locataires	83 932	261	73 736	10 457

Décomposition des postes du bilan	31/12/2016	31/12/2015
Autres créances		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	158 706	101 415
▪ État et autres collectivités	533 713	4 334 466
▪ Syndics et ADB		
▪ Autres débiteurs	2 345 865	19 431
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer	2 537 969	1 793 080
Total	5 576 523	6 248 392

7 - Capitaux propres

Parts A

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	2 435,85592	2 687 572,12	80 597,35
▪ Rachats réalisés	2 481,88799	2 739 102,39	
Montants nets	- 46,03207	- 51 530,27	80 597,35

Parts B

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	32 551,00	180 134 142,30	5 404 024,17
▪ Rachats réalisés	84,00	460 190,16	
Montants nets	32 467,00	179 673 952,14	5 404 024,17

Parts C

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	379,61934	422 612,94	12 678,77
▪ Rachats réalisés	262,86407	293 275,87	
Montants nets	116,7553	129 337,07	12 678,77

Parts E

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées			
▪ Rachats réalisés			
Montants nets			

ARRÊTÉ DES COMPTES

Parts F

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	1 448,34072	7 376 780,39	221 303,41
▪ Rachats réalisés	48,70364	253 621,15	
Montants nets	1 399,63708	7 123 159,24	221 303,41

Décomposition du poste au bilan	31/12/2016	31/12/2015
Capital	521 840 586	345 241 864
Report des plus-values nettes (*)	1 931 560	2 103 439
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	202 739	94 298
Report des résultats nets antérieurs (**)	4 836	4 862
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		-82
Résultat de l'exercice	11 326 911	6 459 804
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	2 047 768	3 648 445
Acomptes versés au cours de l'exercice	- 7168 905	-3 905 058
Compte de régularisation sur les acomptes versés	1 092 163	-1 563 023
Total des capitaux propres	531 277 658	352 084 549

8 - Tableaux des résultats et autres éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices

PARTS A	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Actif net	60 593 218,02	62 485 416,40
Nombre de parts	54 899,31464	54 945,34671
Valeur liquidative	1 103,71	1 137,22
Distribution unitaire sur résultat (1)	24,17	20,65
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	4,24	22,15
Capitalisation unitaire	-	-

PARTS B	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Actif net	448 147 385,71	274 035 548,53
Nombre de parts	81 070,00	48 603,00
Valeur liquidative	5 527,90	5 638,24
Distribution unitaire sur résultat (1)	119,86	102,41
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	21,02	55,30
Capitalisation unitaire	-	-

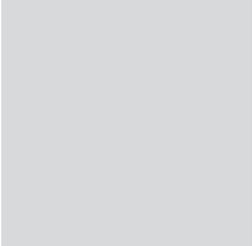
PARTS C	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Actif net	7 087 951,96	7 097 151,25
Nombre de parts	6 356,72249	6 239,96722
Valeur liquidative	1 115,03	1 137,36
Distribution unitaire sur résultat (1)	24,28	20,66
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	4,12	11,16
Capitalisation unitaire	-	-

PARTS E	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Actif net	4 532 533,78	4 622 956,97
Nombre de parts	406,34014	406,34014
Valeur liquidative	11 154,53	11 377,06
Distribution unitaire sur résultat (1)	241,80	206,66
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	42,39	111,59
Capitalisation unitaire	-	-

ARRÊTÉ DES COMPTES

PARTS F	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Actif net	10 916 568,97	3 843 475,12
Nombre de parts	2 147,9865	748,34942
Valeur liquidative	5 082,23	5 135,93
Distribution unitaire sur résultat (1)	109,73	33,25
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	16,50	5,53
Capitalisation unitaire	-	-

(1) Incluant les acomptes de l'année versés en N+1



9 - Décomposition des dettes

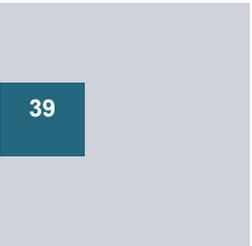
Décomposition du poste au bilan	31/12/2016	31/12/2015
▪ Emprunts		
▪ Concours bancaires courants	820 054	115 110
Total des dettes envers les établissements de crédit	820 054	115 110
Total des dépôts de garanties reçus	1 053 134	962 643
▪ Locataires créditeurs		283 751
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	448 524	764 849
▪ État et autres collectivités	156 592	46 198
▪ Charges refacturées	2 408 405	1 480 977
▪ Autres créditeurs	4 365 575	2 417 228
▪ Produits constatés d'avance	6 500	9 944
Total des autres dettes d'exploitation	7 385 596	5 002 947

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 – 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
Emprunts à taux variable				
▪ Emprunts amortissables				
▪ Emprunts « in fine »				
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2016	31/12/2015
▪ Emprunts immobiliers		-
▪ Autres emprunts		-



ARRÊTÉ DES COMPTES

10 - Détail des provisions pour risques

Provisions	Situation Exercice 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2016
▪ Provisions pour risques	222 463	7 083	218 479	11 067

11 - Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2016	31/12/2015
Loyers	8 339 109	4 721 008
Charges facturées	1 017 428	364 460
Reprise de provisions	291 953	10 997
Total	9 648 490	5 096 464

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2016	31/12/2015
Dividendes SAS/SCPI	1 550 683	
Dividendes Actions	5 193 746	2 481 144
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Total	6 744 429	2 481 144

Charges immobilières	31/12/2016	31/12/2015
Charges ayant leur contrepartie en produits	927 428	364 460
Charges d'entretien courant		
Sinistres		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement	165 548	
Autres charges	208 913	80 450
- Charges locatives non récupérées	128 321	53 495
- Charges locatives sur locaux vacants	4 032	5 517
- Primes assurances non récupérées		
- Frais huissiers		
- Honoraires	76 560	21 438
- Honoraires de commercialisation		
- CRL non récupérée		
- Autres charges immobilières		
Dotation de provision	7 083	34 469
Total	1 308 972	479 379

	31/12/2016	31/12/2015
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-

ARRÊTÉ DES COMPTES

12 - Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2016	31/12/2015
Produits sur dépôts	4	
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		- 1 509
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
Total	4	- 1 509

Charges sur opérations financières	31/12/2016	31/12/2015
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	65 180	1 093
Autres charges financières		
Total	65 180	1 093

Autres produits et autres charges

Autres produits	1 168	609
Total	1 168	609

Autres charges	7	584
Total	7	584

13 - Frais de gestion et de fonctionnement

a) Les frais de fonctionnement

Les frais sont calculés et provisionnés à chaque Valeur Liquidative à hauteur maximum du montant de 3% TTC (2,51% HT) par an de l'actif net de la SPPICAV.

Ces frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement, à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes, les frais de fonctionnement du Conseil d'administration, notamment la rémunération de ses membres, les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des évaluateurs immobiliers.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2016	Montant au 31/12/2015
Commission société de gestion prestations déléguées incluses	4 950 084	2 734 293
Commission dépositaire	83 482	65 678
Honoraires Commissaire aux comptes	38 285	32 540
Honoraires évaluateurs immobiliers	140 730	79 098
Redevance AMF	2 817	1 500
Frais de publicité	940	930
Taxe professionnelle	47 630	12 731
Organic	- 3 260	- 1 784
Autres frais	2 270	150
Total	5 262 978	2 925 136

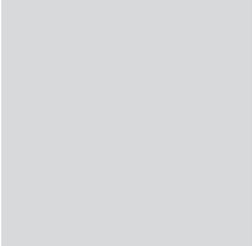
b) Les frais de gestion variables

Néant.

ARRÊTÉ DES COMPTES

14 - Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2016	31/12/2015
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres 				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-		-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2° ▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3° ▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4° ▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents ▪ Autres actifs immobiliers 	2 124 796	533 674	1 591 122	2 298 131
Total autres actifs à caractère immobilier	2 124 796	533 674	1 591 122	2 298 131
Total actifs à caractère immobilier	2 124 796	533 674	1 591 122	2 298 131
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	7	22 672	- 22 665	- 8 842
Total	2 124 803	556 346	1 568 457	2 289 289



15 - Engagements reçus et donnés

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2016
Engagements réciproques	5 825 852
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2016
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

ARRÊTÉ DES COMPTES

16 - Tableau d'affectation du résultat

Parts A

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	1 318 781	1 119 076
Régularisation du résultat net	7 900	15 754
Résultat sur cession d'actifs	210 465	662 413
Régularisation des cessions d'actifs	1 166	11 032
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 955 120	- 969 317
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 5 361	- 8 710
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	577 831	830 248
Report des résultats nets	86	83
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	1 595 357	2 070 708
Régularisation sur les comptes de reports	- 1 337	68 440
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 594 106	2 139 231
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	2 171 937	2 969 479
Distribution ⁽²⁾	607 288	1 374 036
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	86	86
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	1 564 563	1 595 357
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	2 171 937	2 969 479

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2016.

Tableau des acomptes versés en 2016 au titre de l'exercice 2016

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2016	Reports antérieurs	31/12/2016	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2016	274 734				274 734	4,98
15/07/2016	504 255				504 255	9,12
31/10/2016	176 131				176 131	3,20
Total acomptes	955 120	-	-	-	955 120	17,30

Tableau des acomptes versés en 2017 au titre de l'exercice 2016

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2016	Reports antérieurs	31/12/2016	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2017	375 315		231 973		607 288	11,10
Total acomptes	375 315		231 973		607 288	11,10

Parts B

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	8 029 637	2 828 634
Régularisation du résultat net	1 687 624	2 148 965
Résultat sur cession d'actifs	1 292 166	1 498 055
Régularisation des cessions d'actifs	262 280	1 455 663
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 5 913 586	- 2 744 640
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	1 048 705	- 1 546 033
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	6 406 826	3 640 645
Report des résultats nets	3	1
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	303 789	11 700
Régularisation sur les comptes de reports	202 935	26 256
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	506 727	37 957
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	6 913 553	3 678 602
Distribution ⁽²⁾	4 524 850	3 374 810
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	5	3
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	2 388 698	303 789
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	6 913 553	3 678 602

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2016.

Tableau des acomptes versés en 2016 au titre de l'exercice 2016

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2016	Reports antérieurs	31/12/2016	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2016	1 539 169				1 539 169	24,90
15/07/2016	3 172 063				3 172 063	45,10
31/10/2016	1 202 354				1 202 354	15,88
Total acomptes	5 913 586	-	-	-	5 913 586	85,88

Tableau des acomptes versés en 2017 au titre de l'exercice 2016

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2016	Reports antérieurs	31/12/2016	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2017	2 795 535		1 729 315		4 524 850	55,00
Total acomptes	2 795 535		1 729 315		4 524 850	55,00

ARRÊTÉ DES COMPTES

Parts C

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	154 031	130 091
Régularisation du résultat net	305	- 1 172
Résultat sur cession d'actifs	24 545	77 410
Régularisation des cessions d'actifs	0	- 910
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 111 579	- 110 965
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 972	- 169
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	66 330	94 285
Report des résultats nets	2 922	3 009
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	20 164	13 675
Régularisation sur les comptes de reports	432	- 483
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	23 518	16 201
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	89 848	110 486
Distribution ⁽²⁾	69 919	87 400
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	2 977	2 922
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	16 952	20 164
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	89 848	110 486

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2016.

Tableau des acomptes versés en 2016 au titre de l'exercice 2016

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2016	Reports antérieurs	31/12/2016	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2016	32 119				32 119	5,02
15/07/2016	58 256				58 256	9,08
31/10/2016	21 204				21 204	3,30
Total acomptes	111 579	-	-	-	111 579	17,40

Tableau des acomptes versés en 2017 au titre de l'exercice 2016

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2016	Reports antérieurs	31/12/2016	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2017	43 731		26 188		69 919	11,00
Total acomptes	43 731		26 188		69 919	11,00

Parts E

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	98 207	83 975
Régularisation du résultat net	48	
Résultat sur cession d'actifs	15 697	49 830
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 70 374	- 72 389
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	43 578	61 416
Report des résultats nets	1 769	1 769
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	11 841	7 356
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	13 610	9 125
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	57 188	70 541
Distribution ⁽²⁾	45 104	56 931
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	1 769	1 769
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	10 315	11 841
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	57 188	70 541

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2016.

Tableau des acomptes versés en 2016 au titre de l'exercice 2016

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2016	Reports antérieurs	31/12/2016	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2016	20 419				20 419	50,25
15/07/2016	36 875				36 875	90,75
31/10/2016	13 080				13 080	32,19
Total acomptes	70 374	-	-	-	70 374	173,19

Tableau des acomptes versés en 2017 au titre de l'exercice 2016

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2016	Reports antérieurs	31/12/2016	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2017	27 879		17 225		45 104	111,00
Total acomptes	27 879		17 225		45 104	111,00

ARRÊTÉ DES COMPTES

Parts F

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	157 798	8 739
Régularisation du résultat net	77 910	16 146
Résultat sur cession d'actifs	25 583	1 581
Régularisation des cessions d'actifs	10 535	2 967
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 118 246	- 7 746
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	49 791	- 8 111
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	203 371	13 574
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	409	
Régularisation sur les comptes de reports	766	
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 175	
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	204 546	13 574
Distribution ⁽²⁾	111 526	13 165
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	93 020	409
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	204 546	13 574

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

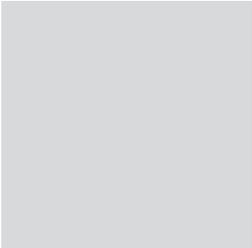
⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2016.

Tableau des acomptes versés en 2016 au titre de l'exercice 2016

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2015	Reports antérieurs	31/12/2015	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/04/2016	24 612				24 612	22,50
15/07/2016	65 975				65 975	41,00
31/10/2016	27 658				27 658	14,73
Total acomptes	118 246	-	-	-	118 246	78,23

Tableau des acomptes versés en 2017 au titre de l'exercice 2016

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2016	Reports antérieurs	31/12/2016	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2017	73 189		38 337		111 526	48,00
Total acomptes	73 189		38 337		111 526	48,00



17 - Tableau des filiales et participations

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2016	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
Participations : SCI SIMONOP'1	34 158 511	13 883 768	6 207 969	137 642 893	22%

CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

DATE ET LIEU DE LA RÉUNION

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée générale le :

Lundi 24 avril 2017 à 10h00

Au siège social de la SPPICAV
43/47 avenue de la Grande Armée – 75116 PARIS
(Locaux de CILOGER)

ORDRE DU JOUR

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire sur l'ordre du jour suivant :

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

- Lecture des rapports de gestion du Conseil d'administration et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- Lecture et approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- Quitus à la société de gestion ;
- Délégation de pouvoirs pour les formalités

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

- Modification de l'article 26 des statuts relatif aux Assemblées Générales.
- Modification de l'article 21 des statuts relatif à la Direction Générale, sous conditions suspensives ;
- Modification de l'article 2 des statuts relatif à l'objet.
- Délégation de pouvoirs pour les formalités.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'administration et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat de 13 374 679,25 euros, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et desdits rapports.

En conséquence, elle donne aux Administrateurs quitus de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Conseil d'administration, et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, d'un montant de 13 374 679,25 euros, de la manière suivante :

	Total	PART A		PART B		PART C		PART E		PART F	
			Unitaire		Unitaire		Unitaire		Unitaire		Unitaire
Résultat net de l'exercice	9 758 454,59	1 318 781,12		81 070		6 356,72249		406,34014		2 147,98650	
Compte de régularisation sur le résultat net de l'exercice	1 773 786,34	7 899,93		8 029 636,93		154 031,09		98 207,14		157 798,31	
Résultat sur cessions d'actifs	1 568 456,62	210 465,05		1 687 624,32		304,67		47,81		77 909,61	
Compte de régularisation sur cessions d'actifs	273 981,70	1 165,99		1 292 165,93		24 545,07		15 697,17		25 583,40	
Résultat de la période	13 374 679,25	1 538 312,09	28,02	11 271 707,20		178 881,12		113 952,12		271 826,72	
Report résultat net N-1	4 779,82	85,61		2,96		2 921,92		1 769,33			
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	56,48	0,05		1,88		54,65					
Report des plus values nettes N-1	1 931 560,04	1 595 356,96		303 789,38		20 163,76		11 840,68		409,26	
Compte de régularisation sur report des plus values nettes N-1	202 738,52	1 336,55		202 932,43		377,26				765,38	
Report à nouveau	2 139 134,86	1 594 105,97		506 726,65		23 517,59		13 610,01		1 174,64	
Total des sommes à affecter	15 513 814,11	3 132 418,06		11 778 433,85		202 398,71		127 562,13		273 001,36	
Acomptes versés sur l'exercice	7 168 904,63	955 119,58	17,30	5 913 586,20	85,88	111 579,14	17,40	70 374,05	173,19	118 245,66	78,23
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	- 1 092 162,96	5 361,41		- 1 048 705,40		972,23				- 49 791,20	
Montant distribuable	9 437 072,44	2 171 937,07		6 913 553,05		89 847,34		57 188,08		204 546,90	
Acompte dividende versé en janvier 2017	5 358 687,22	607 288,45	11,10	4 524 850,00	55,00	69 918,54	11,00	45 103,76	111,00	111 526,47	48,00
Total des acomptes versés	11 435 428,89	1 567 769,44	28,40	9 389 730,80	140,88	182 469,91	28,40	115 477,81	284,19	179 980,93	126,23
Report à nouveau résultat courant	4 078 385,22	1 564 648,62		2 388 703,05		19 928,80		12 084,32		93 020,43	
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	4 836,30	85,56		4,84		2 976,57		1 769,33			
Dont compte de report des plus-values nettes	4 073 548,92	1 564 563,06		2 388 698,21		16 952,23		10 314,99		93 020,43	

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve les conclusions.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise :

- Du rapport du Conseil d'Administration

Et après avoir été informé que, suite à l'évolution de la réglementation applicable aux OPCI (article L. 214-24-31 11° du Code monétaire et financier applicable aux OPCI par renvoi de l'article L. 214-65 du même Code), le délai maximal de tenue de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes a été repoussé à 5 mois après la clôture (contre 4 mois auparavant).

Décide de modifier le 2ème paragraphe l'article 26 des statuts relatif aux Assemblées Générales comme suit :

Article 26 – Assemblées Générales

L'assemblée générale annuelle, qui doit approuver les comptes de la SPPICAV, est réunie obligatoirement dans les cinq mois de la clôture de l'exercice sous réserve de prolongation de délai par décision de justice.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

Le reste demeure sans changement.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise :

- du rapport du Conseil d'Administration,

Et après avoir été informée que, suite à l'évolution de la réglementation applicable aux OPCI (Article L. 214-34 du code monétaire et financier), les OPCI ont la possibilité d'acquérir à titre accessoire des meubles et biens d'équipement affectés à des biens immobiliers placés en location.

Décide d'ajouter à l'article 2 des statuts - Objet la mention suivante :

Article 2 – Objet :

La société a pour objet l'investissement dans des immeubles qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en état futur

d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, sans faculté de recourir à l'endettement, dans les conditions prévues par la loi et la réglementation et détaillées dans le Prospectus de la SPPICAV.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous les biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

Les Actifs Immobiliers ne peuvent être acquis exclusivement en vue de leur revente.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise :

- du rapport du Conseil d'Administration,

et après avoir été informée :

- du projet global de restructuration du groupe AEW Europe (ci-après, la « Restructuration Intra-Groupe »), et en conséquence :
- du dépôt d'un dossier par les sociétés concernées par la restructuration auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) afin d'obtenir l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe, et
- du projet de modification de la dénomination sociale de la Société de gestion – celle-ci étant renommée « AEW CILOGER »

Décide, sous conditions suspensives :

- de l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,
- de la modification effective de la dénomination sociale de la Société de gestion – celle-ci étant renommée « AEW CILOGER »,
- de modifier l'article 21 des statuts relatif à la Direction Générale comme suit :

« Article 21 – Direction Générale

Conformément à l'article L. 214-63 du Code monétaire et financier, la direction générale de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité par la Société de Gestion de Portefeuille.

La société AEW CILOGER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046et agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro AMF GP 07-000043, est désignée comme société de gestion nommée statutairement sans limitation de durée. »

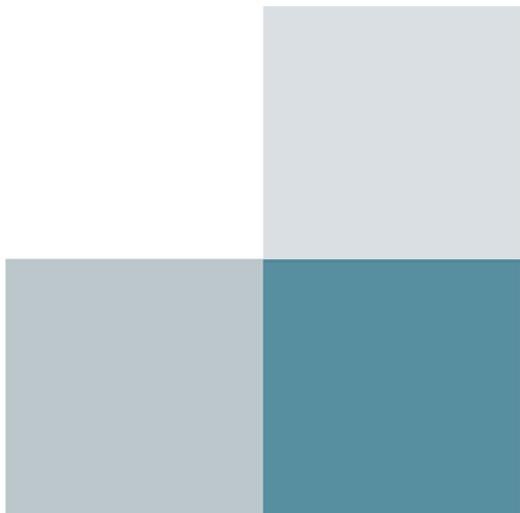
Le reste demeure sans changement.

Cette modification prendra effet à compter de la levée de la dernière des conditions suspensives telle que constatée par l'assemblée générale des actionnaires de la société de gestion.

Dans l'hypothèse où toutes les conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, la modification de l'article 21 des statuts deviendra caduque.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.



CILOGER



Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AIFM en date du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :
43-47, Avenue de la Grande Armée 75116 Paris
Tél. : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

