



# IMMO DIVERSIFICATION

## Rapport annuel

### Exercice 2015

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



# SOMMAIRE

Préambule	Page 4
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>Page 5</b>
▶ Orientation des placements .....	Page 5
▶ Politique d'investissement .....	Page 9
▶ Gestion des actifs .....	Page 12
▶ Evolutions prévisibles .....	Page 14
▶ Évènements post-clôture .....	Page 14
▶ Tableau des deux premiers exercices incluant les distributions effectuées .....	Page 15
▶ 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 16
▶ Inventaire faisant apparaître les principales caractéristiques du portefeuille immobilier et d'instruments financiers de l'organisme ne figurant pas dans les comptes annuels .....	Page 16
▶ Vie de la SPPICAV .....	Page 17
▶ Informations relatives aux organes sociaux .....	Page 17
▶ Informations complémentaires issues d'AIFM .....	Page 21
▶ Point sur les mandats des administrateurs .....	Page 22
<b>COMPTES DE L'EXERCICE</b>	<b>Page 23</b>
<b>ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE</b>	<b>Page 54</b>
<b>TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE</b>	<b>Page 55</b>

# 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 2015, 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 :

- Lecture des rapports de gestion du Conseil d'administration et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- 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 ;
- Renouvellement des mandats des administrateurs arrivés à échéance ;
- Délégation de pouvoirs pour les formalités.

Pour votre information, nous vous avons envoyé ou tenu à votre disposition dans les conditions légales, tous les documents prescrits par la loi, à savoir :

- l'inventaire, le bilan, le compte de résultat et les annexes,
- le présent rapport de gestion du Conseil d'administration,
- le rapport sur les comptes annuels et rapport spécial du commissaire aux comptes,
- le texte des résolutions soumises à votre approbation,
- la liste des administrateurs.

# RAPPORT DE GESTION

## A. 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 :

<b>1 - Immobilier direct et indirect non coté</b>	<b>de 51% à 54%</b>
<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>
<b>2 - Actifs financiers à caractère immobilier</b>	<b>maximum 38%</b>
<b>3 - Liquidités (Au sens de l'article L214-36 I 8° et 9° du Code monétaire et financier)</b>	<b>minimum 11%</b>

La Société de Gestion poursuivra cette stratégie d'investissement, afin de respecter ces ratios.

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 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

# RAPPORT DE GESTION

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 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

# RAPPORT DE GESTION

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 trackers<sup>1</sup>), 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

Sur l'ensemble de l'année 2015, les dépenses de consommation des ménages en biens s'accroissent substantiellement (+ 1,8%), du fait notamment du rebond de la consommation d'énergie.

Le volume d'investissement total en immobilier d'entreprise au titre de l'année 2015 s'établit à 29 Mds €, soit la meilleure performance depuis 2007 et en hausse de 21% par rapport à 2014.

Dans un environnement de taux historiquement bas et d'une abondance de liquidités sur le marché, l'immobilier continue à offrir des écarts de rendements intéressants aux investisseurs.

Après une année record en 2014 à 7,7 Mds€, les montants investis en France en commerces en 2015 se sont normalisés à 4,5 Mds€ (les acteurs français représentent 55% du volume placé).

Les taux de rendement prime ont encore reculé, conséquence d'une hausse des prix plus que d'une

progression des loyers. C'est le cas notamment des pieds d'immeuble, dont les taux prime (meilleurs emplacements) frôlent désormais 3% à Paris et 4% à Lille, Lyon et Toulouse. Les taux prime des autres classes commerciales sont plus stables avec 4,25% en centre commerciaux et 5,25% en retail park. Les acteurs à la recherche de rendement se tournent de plus en plus vers des actifs plus risqués, avec des écarts de taux qui restent significatifs car les acquéreurs sont toujours sélectifs quand il s'agit de produits de qualité secondaire ou peu lisibles. Ainsi, les investissements à valeur ajoutée pèsent désormais 23% des volumes engagés.

Compte tenu des liquidités présentes sur le marché, l'année 2016 devrait également enregistrer un volume de transactions soutenu.

Concernant le développement des enseignes en pieds d'immeubles, l'emplacement est toujours le critère numéro 1 et les grandes artères parisiennes font l'objet d'une demande soutenue des enseignes.

# RAPPORT DE GESTION

En matière de bureaux, la majorité de la demande se porte sur les immeubles récents ou neufs bénéficiant d'une bonne localisation au sein d'un secteur tertiaire privilégié et proposant une sécurité locative.

Cependant, face à la pénurie de produits sur le marché, elle se place également sur les produits traditionnellement sollicités par les fonds à création de valeur, qui disposent aussi d'abondantes liquidités à employer.

Dans ce contexte, les taux de rendement continuent leur baisse pour atteindre des niveaux historiquement bas :

environ 3,25% à Paris, 3,75%, 4% en première couronne parisienne.

Le volume total investi en Ile-de-France s'élève à environ 17 Mds € en 2015. Alors que le Quartier Central des Affaires (QCA) et Paris sont caractérisés par un manque d'opportunités d'investissement, les investisseurs ont reporté leurs demandes sur des marchés tels que le Croissant Ouest et La Défense qui offrent des actifs de taille importante présentant des volumes d'investissement élevés.

## 2. INVESTISSEMENTS POCHE IMMOBILIÈRE

La collecte réalisée par IMMO DIVERSIFICATION lui a permis de réaliser l'acquisition de 9 actifs et de parts de SCI pour un montant total représentant 95,7 M€.

### Le 30 mars 2015



IMMO DIVERSIFICATION a procédé à l'acquisition d'un petit immeuble de commerce dans une rue commerciale n°1 du « vieux » Bordeaux (33).

Négoциé pour un montant de 3,4 M€, l'actif se présente sous la forme d'un immeuble en R+2

de 334 m<sup>2</sup> utiles, avec un linéaire de vitrine de 7 mètres. Il est loué à une enseigne nationale de prêt-à-porter féminin.

### Le 28 juillet 2015

Un commerce en pied d'immeuble a été acquis au 145 avenue de Malakoff, axe circulant du 16<sup>ème</sup> arrondissement parisien.

Louée à une enseigne nationale de produits surgelés, cette boutique de 418 m<sup>2</sup> à proximité de la Porte Maillot a été négociée pour un montant de 2,96 M€.



### Le 31 juillet 2015

IMMO DIVERSIFICATION a renforcé son implantation parisienne en acquérant un immeuble mixte (commerce et bureaux) au 16, rue du Faubourg Montmartre, dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement à proximité des Grands Boulevards. D'une surface de 1 830 m<sup>2</sup>, l'immeuble est loué en étages au siège social français d'un fabricant de bijoux, et en pied d'immeuble à une supérette de proximité.

Rénové significativement en 2011 et 2012, l'actif a été négocié pour un montant de 17,4 M€

### Le 10 novembre 2015



L'OPCI a signé l'acquisition de 6 magasins exploités par l'enseigne Decathlon, situés dans des zones commerciales dynamiques en périphérie de Auch (32), Rochefort (17), Tarbes (65), Carcassonne (11), Bourges (18) et Haguenau (67).

Les actifs disposent tous de nouveaux baux de 9 ans fermes. L'acquisition a été négociée pour un montant de 36,81 M€

## 3. INVESTISSEMENTS POCHE MOBILIÈRE

La poche mobilière de la SPPICAV s'élève à 125 400 450,92 €

### Le 22 décembre 2015

IMMO DIVERSIFICATION a par ailleurs réalisé un investissement immobilier indirect en finalisant l'acquisition de 21,99% d'une société dédiée (SCI), comprenant 11 murs de magasins en région parisienne et en province apportés par le groupe Monoprix.



D'une valeur supérieure à 160 M€, dont une quote-part de 35,2 M€ pour IMMO DIVERSIFICATION, le portefeuille comporte plusieurs actifs stratégiques tels que les Monoprix d'Aix-en-Provence et de Lyon Croix-Rousse. Il totalise plus de 22 000 m<sup>2</sup> de surface de vente et a fait l'objet de nouveaux baux d'une durée de 12 ans. Le groupe Monoprix conserve 51% de la structure, les 49 % restant étant détenus par des fonds grand public gérés par CILOGER (dont IMMO DIVERSIFICATION).

Un comité stratégique composé de représentants de Monoprix et de CILOGER se réserve les décisions importantes, notamment les gros travaux et toutes modifications substantielles de la situation locative.

La composition détaillée de la poche financière est disponible dans les comptes annuels au 31 décembre 2015 ainsi que dans le Document d'Information Périodique au 31 décembre 2015.

# RAPPORT DE GESTION

## 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	<b>119 294 003</b>	<b>284 106 571</b>	<b>164 812 569</b>
Immeubles détenus en direct	63 288 000	126 195 500	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°		32 508 859	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	56 004 241	125 400 451	
Autres actifs à caractère immobilier	1 762	1 762	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	<b>21 709 358</b>	<b>52 271 610</b>	<b>30 562 252</b>
Trésorerie	<b>6 158 146</b>	<b>15 706 367</b>	<b>9 548 221</b>
Dettes et créances	-1 724 615	80 495	
Emprunt			
Disponibilités	7 882 761	15 625 872	
<b>Actif net total en EUR</b>	<b>147 161 506</b>	<b>352 084 548</b>	<b>204 923 041</b>

#### Commentaires sur les variations

L'actif net s'accroît de 204 923 K€ en 2015. Les principales variations sont les suivantes :

- Actifs à caractère immobilier : + 165 M€
  - Neuf actifs immobiliers ont été acquis pour 61 M€,
  - Des parts d'une SCI ont été acquises pour 35 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 69 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 + 31 M€
- La trésorerie a augmenté de + 9 M€ notamment dû au niveau de collecte.

#### Performances sur l'exercice

Exercice 2015	Part A	Part B	Part C	Part E	Part F (*)
Variation des VL dividendes réinvestis	9,03%	9,02%	9,02%	9,02%	3,14%

(\*) Première valeur liquidative le 15 juillet 2015

## 2. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS

### LE PATRIMOINE

Au 31/12/2015

Taux d'occupation financier \* :

98,08%

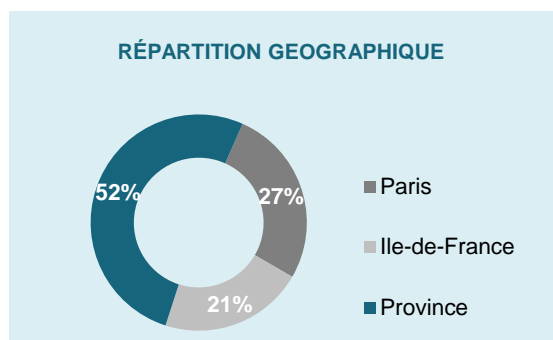
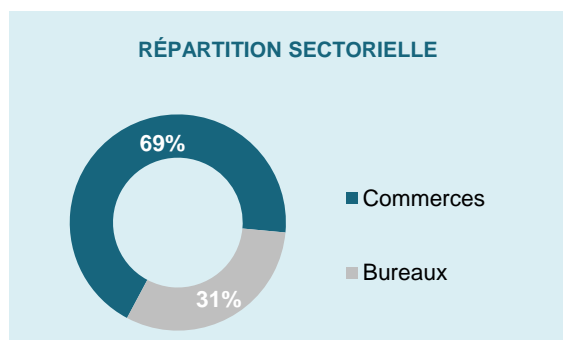
Total loyers nets (hors taxes hors charges) :

4 721 008 €

Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) :

126 195 500 €

A périmètre constant, la variation est de + 6,97%.



### Mouvements locatifs

Locations	Libérations
Aix Les Bains (73100) – 01/08/2015 – 345 m <sup>2</sup>	Aix Les Bains (73100) – 13/05/2015 – 338 m <sup>2</sup>
Levallois Perret (92300) – 01/04/2016 – 800m <sup>2</sup>	Levallois Perret (92300) – 31/12/2015 – 470m <sup>2</sup>

Cessions reçues	Demandes de renouvellements
	Des discussions sont en cours sur un site. Levallois Perret – 01/01/2016 – 818 m <sup>2</sup>

\* 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.

# RAPPORT DE GESTION

## 3. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET DE LIQUIDITÉ DE L'ORGANISME

Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2015.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 67 979 738 euros composée de parts d'OPCVM «NATIXIS TRESORERIE IC », « NATIXIS TRESORERIE PLUS », « NATIXIS CASH EURIBOR I », « SG MONE

TRESO E », « 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 2015 est de 19,31%.

## D. ÉVOLUTIONS PRÉVISIBLES

---

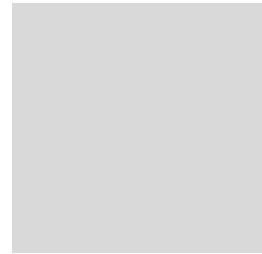
Dans le cadre des objectifs de gestion définis dans le prospectus, la SPPICAV investira les fonds issus de la collecte en fonction des opportunités du marché immobilier.

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

## E. ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

---

Néant.



## F. TABLEAU DES DEUX PREMIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUÉES

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

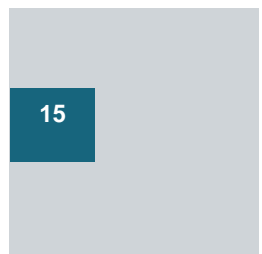
Exercice 2015	Part A	Part B	Part C	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 137,22	5 638,24	1 137,36	11 377,06	5 135,93
Nombre de parts	54 945,34671	48 603	6 239,96722	406,34014	748,34942
Actif net	62 485 416,43	274 035 548,53	7 097 151,25	4 622 956,97	3 843 475,12
Résultat de l'exercice	1 808 275	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

(1) Pour l'exercice 2015, le montant indiqué correspond au montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le Conseil d'administration.

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.



# RAPPORT DE GESTION

## 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.

## 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 2015, 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.

Monsieur Nicolas MONNIER a remplacé Monsieur Christian ALEJANDRO en qualité de Représentant permanent de la société CNP Assurances en cours d'exercice.

# RAPPORT DE GESTION

## 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 2015

Société	Type	Fonction	Représente
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Président et Administrateur	-
LA BANQUE POSTALE PRÉVOYANCE	SA à directoire	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 2015

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
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 2015

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

# RAPPORT DE GESTION

## MANDATS DE MADAME CORINNE CHASTRE AU COURS DE L'EXERCICE 2015

Société	Type	Fonction	Représente
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Administrateur	BPCE

## MANDATS DE MADAME ISABELLE ROSSIGNOL AU COURS DE L'EXERCICE 2015

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 Fabrice BRICKER

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

## 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. Au 31 décembre 2015, l'OPCI Immo Diversification est en phase de forte collecte ce qui limite le risque de décollecte massif.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 45,1% 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 relativement 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.

### 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	=	81%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

### EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des OPCIs 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€

## POINT SUR LES MANDATS DES ADMINISTRATEURS

Nous vous informons que les mandats d'administrateurs suivants arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui se tiendra le 22 avril 2016 :

- Mme Martine VAREILLES
- CNP ASSURANCES
- LA BANQUE POSTALE
- BPCE

Il est proposé à l'assemblée générale de renouveler ces mandats pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire à tenir en 2022 et qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

# 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 2015 ressort à 10 108 248,60 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 6 350 207,75 euros sur l'exercice clos au 31 décembre 2015, soit :

- 1 134 829,38 euros pour les parts A ;
- 4 977 599,53 euros pour les parts B ;
- 128 919,56 euros pour les parts C ;
- 83 974,97 euros pour les parts E ;
- 24 884,31 euros pour les parts F ;

et un résultat sur cessions d'actifs de 3 758 040,85 euros soit :

- 673 445,50 euros pour les parts A ;
- 2 953 718,03 euros pour les parts B ;
- 76 499,58 euros pour les parts C ;
- 49 830,23 euros pour les parts E ;
- 4 547,51 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 42,81 euros pour les parts A, de 157,72 euros pour les parts B, de 31,82 euros pour les parts C, de 318,26 euros pour les parts E et de 38,78 euros pour les parts F) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos, soit 1 936 339,86 euros.

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

- Aux comptes de report des résultats nets antérieurs : 4 779,82 €
- Aux comptes de report des plus-values nettes : 1 931 560,04 €

### 1. 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 2015.

# ARRÊTÉ DES COMPTES

## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015 EN EUROS – ACTIF

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>284 106 572</b>	<b>119 294 003</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	126 195 500	63 288 000
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	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°	125 400 451	56 004 241
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°		
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup>	1 762	1 762
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>52 271 610</b>	<b>21 709 358</b>
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	52 271 610	21 709 358
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
<b>Créances locataires</b>	<b>20 156</b>	<b>599 623</b>
<b>Autres créances</b>	<b>6 248 392</b>	<b>1 598 388</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>15 740 982</b>	<b>8 036 998</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>358 387 712</b>	<b>151 238 370</b>

<sup>(1)</sup> Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés



## BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2015 EN EUROS – PASSIF

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>352 084 549</b>	<b>147 161 506</b>
Capital	345 241 864	143 957 652
Report des plus-values nettes <sup>(2)</sup>	2 197 737	2 058 143
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	4 780	4 753
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	10 108 249	4 262 962
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(2)</sup>	- 5 468 081	- 3 122 004
<b>Provisions</b>	<b>222 463</b>	<b>229 476</b>
<b>Instruments financiers</b>		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
<b>Dettes</b>	<b>6 080 700</b>	<b>3 847 388</b>
Dettes envers les établissements de crédit	115 110	154 237
Dépôts de garantie reçus	962 643	768 519
Autres dettes d'exploitation	5 002 947	2 924 632
<b>Total du passif</b>	<b>358 387 712</b>	<b>151 238 370</b>

<sup>(2)</sup> Y compris comptes de régularisation

# ARRÊTÉ DES COMPTES

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 EN EUROS

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	5 096 464	3 119 436
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 481 144	1 092 665
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
<b>Total I</b>	<b>7 577 608</b>	<b>4 212 101</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	479 379	760 121
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		
<b>Total II</b>	<b>479 379</b>	<b>760 121</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>7 098 228</b>	<b>3 451 980</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-1 509	7
Autres produits financiers		1
<b>Total III</b>	<b>- 1 509</b>	<b>8</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 093	1 026
Autres charges financières		
<b>Total IV</b>	<b>1 093</b>	<b>1 026</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>- 2 602</b>	<b>- 1 018</b>
Autres produits (V)	609	
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	2 925 136	1 150 952
Autres charges (VII)	584	2
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>4 170 515</b>	<b>2 300 008</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	2 513 733	784 763
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 883	203 514
<b>Total VIII</b>	<b>2 517 616</b>	<b>988 277</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	215 602	77 685
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	12 725	
<b>Total IX</b>	<b>228 327</b>	<b>77 685</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>2 289 289</b>	<b>910 592</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>6 459 804</b>	<b>3 210 600</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>3 648 445</b>	<b>1 052 362</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>10 108 249</b>	<b>4 262 962</b>

## 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° 2014-06 du 02 octobre 2014 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-dessus, 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.

# ARRÊTÉ DES COMPTES

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

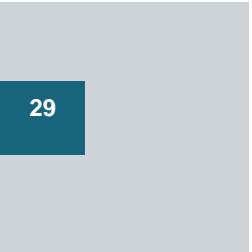
Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

*Sur l'exercice 2015, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 83 931,77 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'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour la SPPICAV par une sortie de ressources.

*Au cours de l'exercice 2015, une provision pour risques a été comptabilisée pour un montant de 222 463 €.*



# ARRÊTÉ DES COMPTES

## II- ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2015	31/12/2014
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>147 161 507</b>	<b>974 949</b>
Impact de la fusion			66 024 313
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	+	203 183 083	88 205 550
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	3 500 835	17 836 739
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	31 801	31 563
Différences de change	+ /-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	+ 3 864 108	+ 9 037 542
Différence d'estimation exercice N :		<b>+ 12 901 650</b>	
Différence d'estimation exercice N-1:		<b>-9 037 542</b>	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	+ 23 392	+ 21 246
Différence d'estimation exercice N :		<b>+ 45 261</b>	
Différence d'estimation exercice N-1:		<b>-21 869</b>	
Distribution de l'exercice précédent <sup>1</sup>	-	1 169 652	
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	+ 6 459 804	+ 3 210 600
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net <sup>1</sup>	-	3 905 058	2 276 440
sur cessions d'actifs <sup>1</sup>	-		
Autres éléments <sup>2</sup>	+/-		- 167 951
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>352 084 548</b>	<b>147 161 507</b>

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 5 410 510€ de commission acquise à l'OPCI utilisée au titre des acquisitions de l'exercice.

<sup>1</sup> Versements au sens des articles L.214-51 et L.214-69 du code monétaire et financier

<sup>2</sup> Pour l'exercice 2014, les autres éléments concernent les frais de constitution ainsi que les frais relatifs à la fusion des SPPICAV ÉCUREUIL IMMO +, LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER et IMMO DIVERSIFICATION (166 950€ de frais de fusion et 1 001€ de frais de convocation d'AGE).



### III- COMPLÉMENTS D'INFORMATION

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

	Exercice 31/12/2014	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2015	Frais d'acquisition
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions	63 288 000		60 545 017	2 362 483	126 195 500	8 707 006
▪ Constructions sur soi d'autrui						
▪ Autres droits réels						
▪ Immeubles en cours de construction						
▪ Autres						
<b>Total</b>	<b>63 288 000</b>	<b>-</b>	<b>60 545 017</b>	<b>2 362 483</b>	<b>126 195 500</b>	<b>8 707 006</b>
<b>Total frais inclus</b>				<b>-</b>	<b>126 195 500</b>	

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

Secteur d'activité	31/12/2015	31/12/2014
Bureaux, dont		
Paris	16 897 000	
Ile de France	22 620 000	22 250 000
Province		
Etranger		
Commerces, dont		
Paris	16 801 500	11 655 000
Ile de France	4 630 000	4 650 000
Province	65 247 000	24 733 000
Etranger		
<b>Total</b>	<b>126 195 500</b>	<b>63 288 000</b>

# 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 31/12/2015	Variation Valorisation HD/Prix de revient
79, rue d'Antibes CANNES 06400	C	16/06/09	7 743 065	11 270 000	45,55%
48, rue de la Chaussée d'Antin PARIS 75009	C	16/06/09	6 585 298	10 300 000	56,41%
43 rue des Pierres Missignault BARJOUVILLE 28630	C	05/07/10	1 666 500	1 915 000	14,91%
Enseigne Léon de Bruxelles VALENCIENNES 59032	C	05/07/10	1 641 250	1 800 000	9,67%
2, rue des Charmettes VILLEURBANNE 69100	C	30/12/10	7 174 030	7 300 000	1,76%
11, place Henri Mengin NANCY 54000	C	29/03/11	1 315 466	1 240 000	-5,74%
Rue du commerce et rue Papin BLOIS 41000	C	24/05/11	824 441	745 000	-9,64%
16 rue Saint-Aubin ANGERS 49000	C	24/05/11	697 479	817 500	17,21%
30 rue Jacques Duclos LES CLAYES SOUS BOIS 78340	C	04/08/11	2 004 850	2 250 000	12,23%
Place Arlès Dufour OULLINS 69600	C	15/11/11	575 700	558 000	-3,07%
10, rue Ferdinand Duval PARIS 75004	C	29/12/11	580 045	636 500	9,73%
65, Quai de la Gare PARIS 75013	C	07/06/12	2 294 922	2 590 000	12,86%
30 Esplanade Léon Grosse AIX LES BAINS 73100	C	07/06/12	854 313	777 000	-9,05%
35-53, rue Paul Hochart L'HAY-LES-ROSES 94240	C	11/06/12	2 617 028	2 380 000	-9,06%
54, rue Notre Dame de Lorette PARIS 75009	C	14/01/13	462 491	500 000	8,11%
47 rue de la Porte Dijeaux BORDEAUX 33000	C	30/03/15	3 399 857	3 159 500	-7,07%
145 avenue Malakoff PARIS 75009	C	28/07/15	2 955 261	2 775 000	-6,10%
Rue du 8 mai, ZAC de CLARAC AUCH 32000	C	10/11/15	4 216 585	4 300 000	1,98%
Chemin Masquens CARCASSONNE 11000	C	10/11/15	6 032 702	5 740 000	-4,85%
2 rue Georges Méliès HAGUENAU 67500	C	10/11/15	4 581 232	4 085 000	-10,83%
96 rue des Pêcheurs d'Islande ROCHEFORT 17300	C	10/11/15	5 887 701	5 910 000	0,38%
Route d'Orléans - ZC les Pieds Blancs ST DOULCHARD 18230	C	10/11/15	10 109 063	9 530 000	-5,73%
7 Chemin Cognac TARBES 65000	C	10/11/15	5 981 642	6 100 000	1,98%
79-83 rue Baudin LEVALLOIS-PERRET 92300	B	16/12/14	23 989 063	22 620 000	-5,71%
16 rue du Faubourg Montmartre PARIS 75009	B	31/07/15	17 380 975	16 897 000	-2,78%
<b>Total patrimoine</b>			<b>121 570 959</b>	<b>126 195 500</b>	<b>3,80%</b>

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

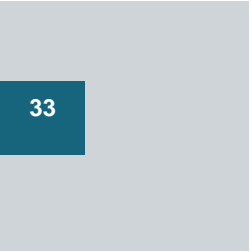
	Exercice 31/12/2014	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2015	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I – 2°)			35 196 418	- 2 687 559	32 508 859	2 431 562
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)						
<b>Total</b>	-	-	35 196 418	- 2 687 559	32 508 859	2 431 562
<b>Total frais inclus</b>				-	-	

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

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2015
Commerces, dont	
<i>Ile de France et province</i>	32 508 859

3 - Contrats de crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2014	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2015
▪						
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-



# ARRÊTÉ DES COMPTES

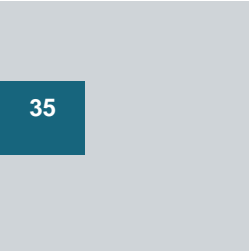
## 4 - Autres actifs à caractère immobilier

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
100 227	SWISS PRIME SITE	7 235 442	CHF	2,06
8 181	DEUTSCHE EUROSHOP AG	331 003	EUR	0,09
448 532	DEUTSCHE WOHN.POR. AG	11 489 147	EUR	3,26
132 185	ALSTRIA OFFICE	1 627 858	EUR	0,46
561 297	VONOVIA SE	16 025 029	EUR	4,55
19 407	LEG IMMOBILIEN AG	1 465 229	EUR	0,42
25 746	ICADE	1 593 677	EUR	0,45
9 369	ANF	194 875	EUR	0,06
21 633	FONCIERE DES REGIONS	1 784 723	EUR	0,51
248 092	KLEPIERRE	10 169 291	EUR	2,89
67 240	UNIBAIL-RODAMCO	15 761 056	EUR	4,48
81 762	NEXITY	3 336 298	EUR	0,95
1 408 469	BRITISH LAND	15 020 102	GBP	4,27
1 623 213	HAMMERSON	13 213 863	GBP	3,75
923 558	INTU JERSEY LTD	3 975 917	GBP	1,13
940 000	LAND SECURITIES PLC	15 010 922	GBP	4,26
235 197	SEGRO REIT	1 370 241	GBP	0,39
300 000	CHINA OVERS LAND	969 242	HKD	0,28
919 205	BENI STABILI SPA	642 065	EUR	0,18
590 667	CHINA RES LAND LTD	1 585 598	HKD	0,45
73 333	CHINA OVER PROP HOLD	11 062	HKD	0,00
22 678	EUROCOMMERCIAL PROP	902 471	EUR	0,26
5 100	AVALONBAY COMMUN.	864 460	USD	0,25
3 600	PUBLIC STORAGE	820 878	USD	0,23
<b>Total</b>		<b>125 400 451</b>		<b>35,62</b>



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
1 485,83145	NATIXIS TRESORERIE IC	18 676 797	EUR	5,30
54,4131	NATIXIS CASH EURIB I 4D	5 607 924	EUR	1,59
125,8015	NATIXIS TRESORERIE PLUS	13 085 068	EUR	3,72
998	SG MONE TRESO EC	9 997 079	EUR	2,84
260	AMUNDI TRESO CT I C	4 904 741	EUR	1,39
<b>Total</b>		<b>52 271 610</b>		<b>14,84</b>



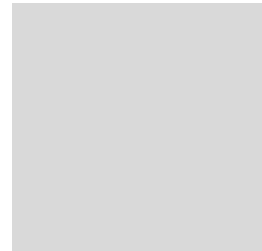
# ARRÊTÉ DES COMPTES

## 6 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2015	31/12/2014
<b>Créances locataires</b>		
▪ Créances locataires		589 143
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	104 088	63 927
▪ Dépréciations des créances locataires	- 83 932	- 53 447
<b>Total</b>	<b>20 156</b>	<b>599 623</b>

Évolution des dépréciations	31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2015
▪ Dépréciations des créances locataires	53 447	30 485	0	83 932

Décomposition des postes du bilan	31/12/2015	31/12/2014
<b>Autres créances</b>		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	101 415	43 447
▪ État et autres collectivités	4 334 466	219 691
▪ Syndics et ADB		
▪ Autres débiteurs	19 431	18 110
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer	1 793 080	1 317 140
<b>Total</b>	<b>6 248 392</b>	<b>1 598 388</b>



## 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	3 877,98099	4 383 658,04	131 476,99
▪ Rachats réalisés	2 120,11521	2 398 469,71	
<b>Montants nets</b>	<b>1 757,86578</b>	<b>1 985 188,33</b>	<b>131 476,99</b>

### Parts B

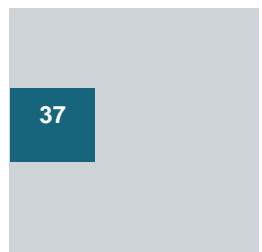
Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	33 621,00	188 675 037,11	5 660 251,11
▪ Rachats réalisés			
<b>Montants nets</b>	<b>33 621,00</b>	<b>188 675 037,11</b>	<b>5 660 251,11</b>

### 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	221,80221	251 587,85	7 547,64
▪ Rachats réalisés	407,73001	458 907,27	
<b>Montants nets</b>	<b>- 185,9278</b>	<b>- 207 319,42</b>	<b>7 547,64</b>

### 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			
<b>Montants nets</b>			



# 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	873,46595	4 462 291,64	133 868,75
▪ Rachats réalisés	125,11653	643 457,59	
<b>Montants nets</b>	<b>748,34942</b>	<b>3 818 834,05</b>	<b>133 868,75</b>

Décomposition du poste au bilan	31/12/2015	31/12/2014
Capital	345 241 864	143 957 652
Report des plus-values nettes (*)	2 103 439	1 776 522
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	94 298	281 621
Report des résultats nets antérieurs (**)	4 862	11 412
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-82	- 6 659
Résultat de l'exercice	6 459 804	3 210 600
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	3 648 445	1 052 362
Acomptes versés au cours de l'exercice	-3 905 058	- 2 276 440
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-1 563 023	- 845 564
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>352 084 549</b>	<b>147 161 506</b>

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

<b>PARTS A</b>	<b>Exercice 31/12/2015</b>	<b>Exercice 31/12/2014</b>
Actif net	62 485 416,40	56 688 075,86
Nombre de parts	54 945,34671	53 187,48093
Valeur liquidative	1 137,22	1 065,81
Distribution unitaire sur résultat (1)	20,65	27,69
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	22,15	10,31
Capitalisation unitaire	-	-

<b>PARTS B</b>	<b>Exercice 31/12/2015</b>	<b>Exercice 31/12/2014</b>
Actif net	274 035 548,53	79 271 582,59
Nombre de parts	48 603,00	14 982,00
Valeur liquidative	5 638,24	5 291,12
Distribution unitaire sur résultat (1)	102,41	75,35
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	55,30	44,65
Capitalisation unitaire	-	-

<b>PARTS C</b>	<b>Exercice 31/12/2015</b>	<b>Exercice 31/12/2014</b>
Actif net	7 097 151,25	6 861 870,14
Nombre de parts	6 239,96722	6 425,89502
Valeur liquidative	1 137,36	1 067,84
Distribution unitaire sur résultat (1)	20,66	28,22
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	11,16	9,78
Capitalisation unitaire	-	-

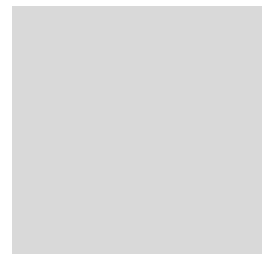
<b>PARTS E</b>	<b>Exercice 31/12/2015</b>	<b>Exercice 31/12/2014</b>
Actif net	4 622 956,97	4 339 977,93
Nombre de parts	406,34014	406,34014
Valeur liquidative	11 377,06	10 680,65
Distribution unitaire sur résultat (1)	206,66	278,99
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	111,59	101,01
Capitalisation unitaire	-	-

# ARRÊTÉ DES COMPTES

PARTS F	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Actif net	3 843 475,12	
Nombre de parts	748,34942	
Valeur liquidative	5 135,93	
Distribution unitaire sur résultat (1)	33,25	
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	5,53	
Capitalisation unitaire	-	

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





## 9 - Décomposition des dettes

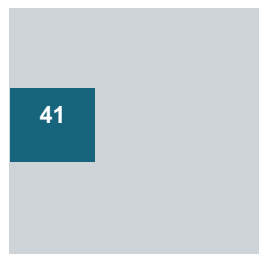
Décomposition du poste au bilan	31/12/2015	31/12/2014
▪ Emprunts		
▪ Concours bancaires courants	115 110	154 237
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>115 110</b>	<b>154 237</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>962 643</b>	<b>768 519</b>
▪ Locataires créditeurs	283 751	2 226
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	764 849	191 434
▪ État et autres collectivités	46 198	117 629
▪ Charges refacturées	1 480 977	1 116 518
▪ Autres créditeurs	2 417 228	1 496 825
▪ Produits constatés d'avance	9 944	
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>5 002 947</b>	<b>2 924 632</b>

### 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 »				
<b>Total</b>	-	-	-	-

### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2015	31/12/2014
▪ Emprunts immobiliers		-
▪ Autres emprunts		-



# ARRÊTÉ DES COMPTES

## 10 - Détail des provisions pour risques

Provisions	Situation Exercice 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2015
▪ Provisions pour risques	229 476	3 984	10 997	222 463

## 11 - Produits et charges de l'activité immobilière

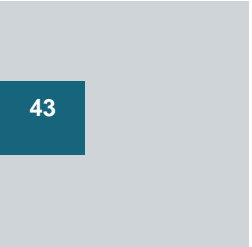
Produits immobiliers	31/12/2015	31/12/2014
Loyers	4 721 008	2 655 117
Charges facturées	364 459	334 483
Reprise de provisions	10 997	129 836
<b>Total</b>	<b>5 096 464</b>	<b>3 119 436</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2015	31/12/2014
Dividendes SAS/SCPI		
Dividendes Actions	2 481 144	1 092 665
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCl		
<b>Total</b>	<b>2 481 144</b>	<b>1 092 665</b>



<b>Charges immobilières</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	364 460	334 483
Charges d'entretien courant		
Sinistres		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Autres charges	80 450	65 014
- Charges locatives non récupérées	53 495	
- Charges locatives sur locaux vacants	5 517	2 142
- Primes assurances non récupérées		
- Frais huissiers		3 000
- Honoraires	21 438	18 715
- Honoraires de commercialisation		
- CRL non récupérée		
- Autres charges immobilières		41 157
Dotation de provision	34 469	360 624
<b>Total</b>	<b>479 379</b>	<b>760 121</b>

	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Autres produits sur actifs à caractère immobilier</b>	-	-
<b>Autres charges sur actifs à caractère immobilier</b>	-	-



# ARRÊTÉ DES COMPTES

## 12 - Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2015	31/12/2014
Produits sur dépôts		7
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		1
<b>Total</b>	<b>- 1 509</b>	<b>8</b>

Charges sur opérations financières	31/12/2015	31/12/2014
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	1 093	1 026
Autres charges financières		
<b>Total</b>	<b>1 093</b>	<b>1 026</b>

### *Autres produits et autres charges*

Autres produits	609	
<b>Total</b>	<b>609</b>	

Autres charges	584	2
<b>Total</b>	<b>584</b>	<b>2</b>

### 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 31/12/2015	Montant au 31/12/2014
Commission société de gestion prestations déléguées incluses	2 734 293	1 018 984
Commission dépositaire	65 678	25 671
Honoraires Commissaire aux comptes	32 540	35 500
Honoraires évaluateurs immobiliers	79 098	46 495
Redevance AMF	1 500	
Frais de publicité	930	4 557
Taxe professionnelle	12 731	5 451
Organic	- 1 784	5 044
Autres frais	150	9 250
<b>Total</b>	<b>2 925 136</b>	<b>1 150 952</b>

Le taux réel de frais sur l'exercice est de 1,18% de l'actif net moyen.

#### b) Les frais de gestion variables

Néant.

# ARRÊTÉ DES COMPTES

## 14 - Résultat sur cession d'actifs

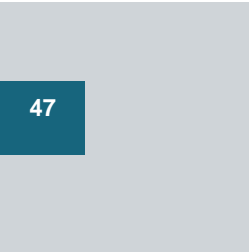
Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2015	31/12/2014
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrains nus</li> <li>▪ Terrains et constructions</li> <li>▪ Constructions sur sol d'autrui</li> <li>▪ Autres droits réels</li> <li>▪ Immeubles en cours de construction</li> <li>▪ Autres</li> </ul>				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-		-
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2°</li> <li>▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3°</li> <li>▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4°</li> <li>▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents</li> <li>▪ Autres actifs immobiliers</li> </ul>	2 513 733	215 602	2 298 131	707 078
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 513 733</b>	<b>215 602</b>	<b>2 298 131</b>	<b>707 078</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>2 513 733</b>	<b>215 602</b>	<b>2 298 131</b>	<b>707 078</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	3 883	12 725	- 8 842	203 514
<b>Total</b>	<b>2 517 616</b>	<b>228 327</b>	<b>2 289 289</b>	<b>910 592</b>



## 15 - Engagements reçus et donnés

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2015
Engagements réciproques	4 807 916
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	31/12/2015
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	



# ARRÊTÉ DES COMPTES

## 16 - Tableau d'affectation du résultat

### Parts A

	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net	1 119 076	1 383 505
Régularisation du résultat net	15 754	89 340
Résultat sur cession d'actifs	662 413	537 304
Régularisation des cessions d'actifs	11 032	23 623
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 969 317	-1 595 976
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 8 710	-52 836
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>830 248</b>	<b>384 960</b>
Report des résultats nets	83	
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	2 070 708	1 776 522
Régularisation sur les comptes de reports	68 440	281 621
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>2 139 231</b>	<b>2 058 143</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>2 969 479</b>	<b>2 443 103</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	1 374 036	372 312
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	86	83
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	1 595 357	2 070 708
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>2 969 479</b>	<b>2 443 103</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2015.

#### Tableau des acomptes versés en 2015 au titre de l'exercice 2015

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
30/04/2015	366 179				366 179	6,78
31/07/2015	402 408				402 408	7,36
30/10/2015	200 730				200 730	3,66
<b>Total acomptes</b>	<b>969 317</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>969 317</b>	<b>17,80</b>

#### Tableau des acomptes versés en 2016 au titre de l'exercice 2015

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
29/01/2016	156 719	83	673 445	543 789	1 374 036	25,01
<b>Total acomptes</b>	<b>156 719</b>	<b>83</b>	<b>673 445</b>	<b>543 789</b>	<b>1 374 036</b>	<b>25,01</b>



## Parts B

	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net	2 828 634	298 424
Régularisation du résultat net	2 148 965	830 471
Résultat sur cession d'actifs	1 498 055	142 795
Régularisation des cessions d'actifs	1 455 663	537 851
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 2 744 640	-212 206
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 1 546 033	-956 390
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>3 640 645</b>	<b>640 945</b>
Report des résultats nets	1	
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	11 700	
Régularisation sur les comptes de reports	26 256	
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>37 957</b>	
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>3 678 602</b>	<b>640 945</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	3 374 810	629 244
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	3	1
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	303 789	11 700
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>3 678 602</b>	<b>640 945</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2015.

**Tableau des acomptes versés en 2015 au titre de l'exercice 2015**

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
30/04/2015	801 162				801 162	33,61
31/07/2015	1 186 170				1 186 170	36,52
30/10/2015	757 309				757 309	18,15
<b>Total acomptes</b>	<b>2 744 640</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 744 640</b>	<b>88,28</b>

**Tableau des acomptes versés en 2016 au titre de l'exercice 2015**

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
29/01/2016	686 926	1	2 687 883		3 374 810	69,44
<b>Total acomptes</b>	<b>686 926</b>	<b>1</b>	<b>2 687 883</b>		<b>3 374 810</b>	<b>69,44</b>

# ARRÊTÉ DES COMPTES

## Parts C

	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net	130 091	186 759
Régularisation du résultat net	- 1 172	-5 394
Résultat sur cession d'actifs	77 410	78 228
Régularisation des cessions d'actifs	- 910	-1 709
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 110 965	-189 286
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 169	2 935
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>94 285</b>	<b>71 533</b>
Report des résultats nets	3 009	3 257
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	13 675	
Régularisation sur les comptes de reports	- 483	-274
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>16 201</b>	<b>2 983</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>110 486</b>	<b>74 516</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	87 400	57 833
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	2 922	3 009
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	20 164	13 674
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>110 486</b>	<b>74 516</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2015.

**Tableau des acomptes versés en 2015 au titre de l'exercice 2015**

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
30/04/2015	42 706				42 706	6,78
31/07/2015	45 470				45 470	7,36
30/10/2015	22 789				22 789	3,67
<b>Total acomptes</b>	<b>110 965</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>110 965</b>	<b>17,81</b>

**Tableau des acomptes versés en 2016 au titre de l'exercice 2015**

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
29/01/2016	17 785		69 615		87 400	14,01
<b>Total acomptes</b>	<b>17 785</b>		<b>69 615</b>		<b>87 400</b>	<b>14,01</b>

## Parts E

	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net	83 975	431 321
Régularisation du résultat net		-317 957
Résultat sur cession d'actifs	49 830	152 263
Régularisation des cessions d'actifs		-103 863
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 72 389	-278 973
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		160 728
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>61 416</b>	<b>43 519</b>
Report des résultats nets	1 769	8 155
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	7 356	
Régularisation sur les comptes de reports		-6 384
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>9 125</b>	<b>1 771</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>70 541</b>	<b>45 290</b>
Distribution <sup>(2)</sup>	56 931	36 164
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>	1 769	1 770
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	11 841	7 356
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>70 541</b>	<b>45 290</b>

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2015.

**Tableau des acomptes versés en 2015 au titre de l'exercice 2015**

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
30/04/2015	27 562				27 562	67,83
31/07/2015	29 943				29 943	73,69
30/10/2015	14 884				14 884	36,63
<b>Total acomptes</b>	<b>72 389</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>72 389</b>	<b>178,15</b>

**Tableau des acomptes versés en 2016 au titre de l'exercice 2015**

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
29/01/2016	11 585		45 346		56 931	140,11
<b>Total acomptes</b>	<b>11 585</b>		<b>45 346</b>		<b>56 931</b>	<b>140,11</b>

# ARRÊTÉ DES COMPTES

## Parts F

	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net	8 739	
Régularisation du résultat net	16 146	
Résultat sur cession d'actifs	1 581	
Régularisation des cessions d'actifs	2 967	
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 7 746	
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	- 8 111	
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>13 574</b>	
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>		
Régularisation sur les comptes de reports		
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>		
<b>Total des sommes à affecter (I + II) <sup>(2)</sup></b>	<b>13 574</b>	
Distribution <sup>(2)</sup>	13 165	
Report des résultats nets antérieurs <sup>(2)</sup>		
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	409	
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>13 574</b>	

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L.214-69.

<sup>(2)</sup> Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2015.

**Tableau des acomptes versés en 2015 au titre de l'exercice 2015**

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
30/10/2015	7 746				7 746	21,19
<b>Total acomptes</b>	<b>7 746</b>	-	-	-	<b>7 746</b>	<b>21,19</b>

**Tableau des acomptes versés en 2016 au titre de l'exercice 2015**

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
29/01/2016	9 027		4 138		13 165	17,59
<b>Total acomptes</b>	<b>9 027</b>		<b>4 138</b>		<b>13 165</b>	<b>17,59</b>



17 - Tableau des filiales et participations

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2015	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
Participations : SCI SIMONOP'1	32 508 858	13 883 768	- 349 789	138 487 901	22%



## ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

---

### DATE ET LIEU DE LA RÉUNION

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée générale le :

**Vendredi 22 avril 2016 à 14h30**

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 sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture des rapports de gestion du Conseil d'administration et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
  - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et quitus aux administrateurs ;
  - Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
  - 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 ;
  - Renouvellement des mandats des administrateurs arrivés à échéance ;
- Délégation de pouvoirs pour les formalités.

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### 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 2015 tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat de 10 108 248,60 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 10 108 248,60 euros, de la manière suivante :

	Total	PART A		PART B		PART C		PART E		PART F	
		54 945,34671	Unitaire	48 603	Unitaire	6 239,96722	Unitaire	406,34014	Unitaire	748,34942	Unitaire
Résultat net de l'exercice	4 170 514,94	1 119 075,74		2 828 634,11		130 091,33		83 974,97		8 738,79	
Compte de régularisation sur le résultat net de l'exercice	2 179 692,81	15 753,64		2 148 965,42		- 1 171,77		-		16 145,52	
Résultat sur cessions d'actifs	2 289 288,67	662 413,46		1 498 054,82		77 409,49		49 830,23		1 580,67	
Compte de régularisation sur cessions d'actifs	1 468 752,18	11 032,04		1 455 663,21		- 909,91		-		2 966,84	
<b>Résultat de la période</b>	<b>10 108 248,60</b>	<b>1 808 274,88</b>		<b>7 931 317,56</b>		<b>205 419,14</b>		<b>133 805,20</b>		<b>29 431,82</b>	
Report résultat net N-1	4 862,07	82,87		0,94		3 008,94		1 769,32			
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	82,33	2,72		2,02		- 87,07					
Report des plus values nettes N-1	2 103 438,76	2 070 708,01		11 700,30		13 674,49		7 355,96			
Compte de régularisation sur report des plus values nettes N-1	94 296,44	68 437,67		26 254,46		- 395,69					
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 202 514,94</b>	<b>2 139 231,27</b>		<b>37 957,72</b>		<b>16 200,67</b>		<b>9 125,28</b>		<b>-</b>	
<b>Total des sommes à affecter</b>	<b>12 310 763,54</b>	<b>3 947 506,15</b>		<b>7 969 275,28</b>		<b>221 619,81</b>		<b>142 930,48</b>		<b>29 431,82</b>	
Acomptes versés sur l'exercice	3 905 057,84	969 317,24	17,80	2 744 639,92	88,28	110 964,70	17,81	72 389,49	178,15	7 746,49	21,19
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	1 563 022,95	8 709,91		1 546 032,92		169,07				8 111,05	
<b>Montant distribuable</b>	<b>6 842 682,75</b>	<b>2 969 479,00</b>		<b>3 678 602,44</b>		<b>110 486,04</b>		<b>70 540,99</b>		<b>13 574,28</b>	
<b>Acompte dividende versé en janvier 2016</b>	<b>4 906 342,89</b>	<b>1 374 036,43</b>	<b>25,01</b>	<b>3 374 810,10</b>	<b>69,44</b>	<b>87 400,36</b>	<b>14,01</b>	<b>56 930,98</b>	<b>140,11</b>	<b>13 165,02</b>	<b>17,59</b>
<b>Total des acomptes versés</b>	<b>10 374 423,68</b>	<b>2 352 063,58</b>	<b>42,81</b>	<b>7 665 482,94</b>	<b>157,72</b>	<b>198 534,13</b>	<b>31,82</b>	<b>129 320,47</b>	<b>318,26</b>	<b>29 022,56</b>	<b>38,78</b>
<b>Report à nouveau résultat courant</b>	<b>1 936 339,86</b>	<b>1 595 442,57</b>		<b>303 792,34</b>		<b>23 085,68</b>		<b>13 610,01</b>		<b>409,26</b>	
<b>Dont compte de report des résultats nets antérieurs</b>	<b>4 779,82</b>	<b>85,61</b>		<b>2,96</b>		<b>2 921,92</b>		<b>1 769,33</b>			
<b>Dont compte de report des plus-values nettes</b>	<b>1 931 560,04</b>	<b>1 595 356,96</b>		<b>303 789,38</b>		<b>20 163,76</b>		<b>11 840,68</b>		<b>409,26</b>	

### 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 2015.

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, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Martine VAREILLES arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

### SIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur de CNP ASSURANCES arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de

renouveler ledit mandat pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur de LA BANQUE POSTALE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

### HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur de BPCE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler ledit mandat pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

### NEUVIÈME 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.





# 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](http://www.ciloger.fr)

