

OPCI
IMMO
DIVERSIFICATION

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2017



SOMMAIRE

IMMO DIVERSIFICATIOB

Société de Placement à prépondérance immobilière
A capital variable au capital initial de 1 000 000 €
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
794 021 949 R.C.S. PARIS

Préambule	Page 4
RAPPORT DE GESTION	Page 5
• Orientation des placements	Page 5
• Politique d'investissement	Page 9
• Gestion des actifs	Page 11
• Evolutions prévisibles	Page 14
• Évènements post-clôture	Page 14
• Tableau des quatre premiers exercices incluant les distributions effectuées	Page 14
• Changements de méthodes de valorisation et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels	Page 16
• 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 18
• Vie de la SPPICAV	Page 18
• Informations relatives aux organes sociaux	Page 18
• Informations complémentaires issues d'AIFM	Page 21
COMPTES DE L'EXERCICE	Page 23
ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE	Page 53

PREAMBULE

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 2017, 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 2017 ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017;
- 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 ;
- Ratification du transfert de siège social ;
- Délégation de pouvoirs pour les formalités

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. STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

Pour autant, au démarrage de la société et pendant le cours de sa vie, les sommes affectées à la poche des actifs immobiliers physiques seront intégralement investies en actifs liquides, pendant le délai nécessaire aux *due diligences* qui s'écoule entre la collecte des fonds et les acquisitions immobilières.

Exposition au secteur immobilier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Actifs financiers à caractère immobilier

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

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

Stratégie générale d'investissement :

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

La stratégie d'investissement vise à sélectionner les instruments financiers internationaux cotés 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 commercialisation en France. La SPPICAV se réserve la possibilité d'acquérir des parts ou actions d'OPCVM gérés par LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT ou une société liée.

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

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

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

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

Instruments financiers dérivés

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

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

Liquidités

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

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

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

Titres intégrant des dérivés

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

Opérations d'acquisition et de cession temporaire de titres

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

Stratégie d'endettement - Emprunts d'espèces

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

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

B. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

1. EVOLUTION DES MARCHÉ IMMOBILIERS ET DE LA CONJONCTURE ECONOMIQUE AU COURS DE L'EXERCICE

Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3 %), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36 % du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.

Le marché des bureaux en Ile-de-France clôture l'année avec près de 854 000 m² de surfaces commercialisées au 4ème trimestre 2017, portant la performance globale pour 2017 à 2,6 millions de m² soit une hausse annuelle de 8%.

43% du volume global de la demande placée de l'année a été apporté par de grandes transactions (surface supérieure à 5000 m²). On compte 88 signatures en 2017 face à 65 signatures l'an dernier.

Les surfaces intermédiaires (entre 1000 et 5000 m²) enregistrent une légère baisse de 2%. Les transactions inférieures à 1000 m² enregistrent 167 transactions de moins qu'en 2016.

Le stock vacant passe sous le seuil des 3,4 millions de m², soit un taux de vacance de 6,4%, taux le plus bas depuis 2009. L'offre de première main reste faible et ne représente plus que 14% de l'offre totale. A Paris, la situation de sous offre est accentuée avec un taux de vacance de 3% en moyenne.

Dû à un manque d'offre, la demande placée à Paris est en légère baisse fin 2017 (-2%). Cependant, le QCA réalise une belle performance en 2017 en dépassant 480 000 m² de demande placée, niveau observé pour la dernière fois en 2007. En 2017, c'est la première périphérie qui domine avec 48% de la demande placée (1ère Couronne, Croissant Ouest et La Défense), avec une progression des transactions de 40% dans le Croissant Ouest et de 52% en Première Couronne. La Défense clôt l'année avec un recul de 36% des transactions par rapport à son record de 2016, faute de grandes offres et de produits neufs disponibles immédiatement.

Au 4ème trimestre 2017, le loyer prime facial est en hausse pour atteindre 775 €/m²/an dans le QCA et 510 €/m²/an à La Défense.

Le marché des bureaux en régions enregistre un nouveau record au 1er semestre 2017, avec une hausse de 6% par rapport au 1er semestre 2016 et de 22% par rapport à la moyenne 10 ans. La hausse est portée par les transactions neuves, qui comptent pour 30% du volume global, et par les surfaces supérieures à 5000 m².

Lyon, Lille et Toulouse, concentrent 57% de la demande placée globale au 1er semestre 2017. Tandis que les marchés de Lille, Bordeaux et Aix-Marseille progressent, les autres métropoles accusent un repli allant de -1,5% pour Toulouse à -16% pour Lyon, dû à un manque de transactions significatives. Lyon reste en première position avec une demande placée de 109 000 m² au 1er semestre 2017.

En raison de la rareté de l'offre neuve sur certains marchés régionaux, les valeurs locatives moyennes augmentent dans le neuf. A l'inverse, les valeurs locatives moyennes de seconde main sont sous tension dû à l'excès d'offre de seconde main qui n'a cessé d'être en hausse depuis 2011.

De nombreuses livraisons sont attendues pour 2018 notamment les projets de développement Euratlantique à Bordeaux, Euralille et Confluence.

Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23 % par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017.

D'une manière générale, les taux de rendements des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25% pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5% pour les centres commerciaux et 4,25% pour les parcs d'activités commerciales.

Le contexte économique reste favorable au marché des commerces avec une reprise économique durable basée sur des taux d'intérêts bas. Après 1,9 % de croissance sur l'année 2017, l'acquis de croissance mi-2018 s'établirait à 1,7 %. En 2017, tous les secteurs ont pu profiter de la hausse des ventes cet été (+5,3% en juillet) en particulier le secteur de l'habillement et de l'équipement de la maison.

En novembre, les résultats consolidés du commerce spécialisé depuis début 2017 sont légèrement négatifs, à -0,1%, dû à un mois d'octobre difficile (-12,7%). Les concepts changent et les gammes s'élargissent dans l'ensemble des secteurs.

Les valeurs locatives prime restent stables pour les petites surfaces des centre-villes, qui restent des cibles de développement pour les enseignes. Dans les autres localisations secondaires, les valeurs locatives devraient connaître à terme une tendance baissière, car les enseignes, notamment internationales, ont davantage de force de négociation vis-à-vis des propriétaires.

A Paris, le pôle de la Rive Droite reste très demandé et totalise près de 75% des ouvertures parisiennes cumulées sur 2017. Le secteur de l'équipement de la personne (45%) est le secteur le plus actif en centre-ville suivi de la restauration (18%) et des services (11%). En province, à Lyon et Marseille, les commercialisations de projets de centre-ville continuent de capter une majeure partie des transactions locatives.

2. INVESTISSEMENTS POCHE IMMOBILIERE

La collecte réalisée par IMMO DIVERSIFICATION lui a permis de réaliser l'acquisition de 8 actifs pour un montant total représentant 73,6 M€ :

- Un ensemble de bureaux à Aix-en-Provence. Bénéficiant d'une excellente accessibilité à la gare TGV et au centre-ville d'Aix-en-Provence, l'immeuble est situé au sein de la zone de La Duranne qui offre une vraie profondeur tertiaire et une mixité logements-bureaux. Multi-locataires depuis sa livraison en 2010, l'immeuble développe 10 206 m² et respecte les dernières normes environnementales. L'acquisition a été négociée pour un montant de 24 M€ actes en mains.
- Un immeuble mixte dans le quartier très dynamique du 1er arrondissement de Lyon.

Situé rue Edouard Herriot, à proximité immédiate de la place des Terreaux et de l'Hôtel de ville, l'actif, d'une superficie totale de 1 968 m², se compose de cinq étages de bureaux, de deux boutiques en pied d'immeuble, de 22 emplacements de stationnement en sous-sol, et, à titre accessoire, de 3 logements.

Bénéficiant d'une excellente accessibilité en transport en commun (métro et bus), son architecture haussmannienne donne à ce bien une excellente visibilité dans le centre-ville lyonnais. L'acquisition a été négociée pour un montant total de 11,6 M€.



- Un hôtel en état futur d'achèvement livrable au cours du premier semestre 2018.

L'actif, d'une superficie de 3 000 m², se situe à Gennevilliers, entre l'avenue Lucien Lanternier, le boulevard Intercommunal et le boulevard Beaumarchais et sera exploité par un des leaders de l'hôtellerie économique en France.

A proximité immédiate des transports en commun (métro et tram), il comprendra 137 chambres (de catégorie deux étoiles) réparties sur sept étages. Le prix de l'acquisition est de 9,8 M€.



- Le 264 rue du Faubourg Saint-Honoré dans le 8ème arrondissement de Paris. A proximité de la place des Ternes, et doté d'une excellente visibilité, l'actif développe 2 517 m² sur 7 étages. Il est intégralement loué à plusieurs locataires dont un commerce de mobilier contemporain à l enseigne SILVERA, qui s'est récemment implanté en pied d'immeuble. Le prix d'acquisition est de 28,2 M€.



- Une résidence services seniors en état futur d'achèvement a été achetée le 21/12/2017. Situé à Vincennes, l'actif est loué dans le cadre d'un BEFA d'une durée ferme de 11 ans. La livraison est prévue pour fin 2019. Le prix d'acquisition est de 19M€ HD HT.



- Un immeuble à usage mixte situé au 92, avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine a été acquis le 27 décembre 2017. L'actif développe une surface de 3 909m², la partie bureau est entièrement louée à Nextdoor dans le cadre d'un bail 6/9/10 et l'ensemble des surfaces commerciales est loué à la Caisse d'Epargne. Le prix d'acquisition est de 42,425 M€ HD.



3. INVESTISSEMENTS POCHE MOBILIERE

La poche mobilière de la SPPICAV s'élève à 223 403 160,84 €.

La composition détaillée de la poche financière est disponible dans les comptes annuels au 31 décembre 2017 ainsi que dans le Document d'Information Périodique au 31 décembre 2017.

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	438 736 066	604 016 551	165 280 485
Immeubles détenus en direct	204 900 000	328 014 527	
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	34 158 511	52 597 101	
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I 4°	199 675 793	223 403 161	
Autres actifs à caractère immobilier	1 762	1 762	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	65 646 152	56 598 317	-9 047 835
Trésorerie	26 895 441	17 751 907	-9 143 534
Dettes et créances	-2 306 571	-9 655 865	
Emprunt			
Disponibilités	29 202 011	27 407 772	
Actif net total en EUR	531 277 658	678 366 775	147 089 117

Commentaires sur les variations

L'actif net s'accroît de 147 089 K€ en 2017. Les principales variations sont les suivantes :

- Actifs à caractère immobilier : + 166 M€.
 - Six actifs immobiliers et deux actifs en VEFA ont été acquis pour 123 M€,
 - Investissement dans des parts de SCPI pour une valeur de 16M€,
 - La valeur des actions à caractère immobilier en portefeuille au 31 12 2016 ajoutées à celles acquises grâce aux fonds issus de la collecte ont progressé de 24M€ sur l'exercice.
- Les dépôts et instruments financiers non immobiliers ainsi que la trésorerie disponible ont globalement diminué sur l'exercice (- 18 M€) afin de financer les acquisitions réalisées.

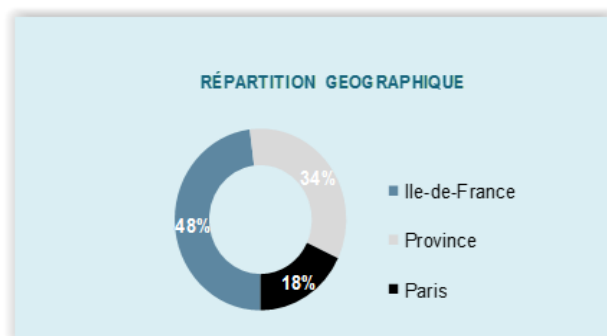
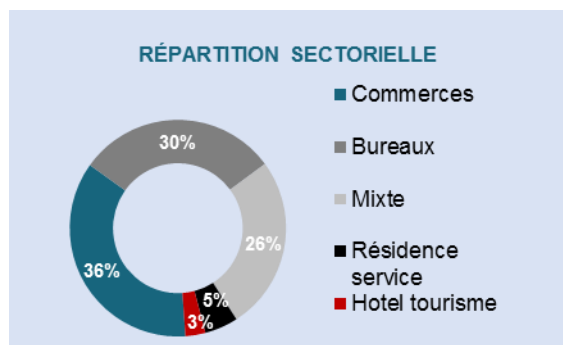
Performances sur l'exercice

Exercice 2017	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Variation des VL dividendes réinvestis	6,07%	6,08%	6,08%	-	6,08%	6,08%

2. GESTION DES ACTIFS IMMOBILIERS**Le patrimoine**

Au 31/12/2017

Taux d'occupation financier moyen annuel * :	95,23%
Total loyers nets (hors taxes hors charges) :	13,6 M €
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct (hors droits) :	328 014 527 €
Valeur d'expertise du patrimoine détenu en direct et en indirect (hors droits)** :	380 611 628 € - A périmètre constant, la variation est de + 3,38%



* 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.

** Valeur estimée HD correspondant aux valeurs d'experts ou valeurs d'acquisition (s'il n'y pas eu encore de valorisation) sans retraitement du Crédit-bail Immobilier de l'Immeuble sis 7 rue de Liège (75009 PARIS)

Mouvements locatifs

Locations	Libérations
Aix en Provence (13100) - 01/04/2017 - 1,543 m ²	Aix en Provence (13100) - 31/03/2017 - 771 m ²
Aix en Provence (13100) - 10/07/2017 - 61 m ²	Aix en Provence (13100) - 31/03/2017 - 771 m ²
Lyon (69001) - 01/10/2017 - 244,50 m ²	Lyon (69001) - 21/04/2017 - 305 m ²
Lyon (69001) - 09/11/2017 - 92 m ²	Lyon (69001) - 10/10/2017 - 92 m ²
Renouvellements actés	Demandes de renouvellements
Aulnoy (59300) - 01/01/2017 - 494 m ²	
Les Clayes (78340) - 01/01/2017 - 495 m ²	
Barjouville - 01/01/2017 - 493 m ²	
Paris (75004) - 06/02/2017 - 34 m ²	

3. PLAN DE TRAVAUX

Conformément aux dispositions légales, la société de gestion a établi un plan de travaux à effectuer dans les 5 ans. Le plan est mis à jour selon une périodicité adaptée aux caractéristiques des actifs. Le plan prend notamment en compte les impératifs et recommandations en matière d'hygiène, d'environnement et d'économie d'énergie.

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

Il n'y a pas d'endettement de la SPPICAV au 31 décembre 2017.

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 74 351 987 euros composée de parts d'OPCVM «NATIXIS TRESORERIE IC », « NATIXIS TRESORERIE PLUS », « NATIXIS CASH EURIBOR I », 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 2017 est de 10,96%.

D. EVOLUTIONS PREVISIBLES

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. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Néant

F. TABLEAU DES CINQ PREMIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS EFFECTUEES

Ce tableau présente les résultats des quatre derniers exercices d'activité.

Exercice 2017	Part A	Part B	Part C	Part D	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 137,55	5 697,95	1 149,48	5 279,71	11 498,23	5 241,70
Nombre de parts	53 851,86634	96 246	6 419,83832	7 724	406,34014	3 027,59452
Actif net	61 259 625,36	548 405 159,52	7 379 506,31	40 780 522,14	4 672 196,20	15 869 765,47
Résultat de l'exercice	1 652 227	14 791 113	199 030	1 067 078	126 012	440 635
Résultat de l'exercice par part	30,68	153,68	31,00	138,15	310,11	145,53
Distribution (1)	29,80	149,30	30,10	135,00	301,00	137,00

(1) Pour l'exercice 2017, le montant indiqué correspond au montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le Conseil d'administration.

Exercice 2016	Part A	Part B	Part C	Part E	Part F
Valeur liquidative par part	1 103,71	5 527,90	1 115,03	11 154,53	5 082,23
Nombre de parts	54 899,31464	81 070	6 356,72249	406,34014	2 147,98650
Actif net	60 593 218,0 2	448 147 385,71	7 087 951,96	4 532 533,78	10 916 568,9 7
Résultat de l'exercice	1 538 312	11 271 707	178 881	113 952	271 827
Résultat de l'exercice par part	28,02	139,04	28,14	280,44	126,55
Distribution	28,40	140,88	28,40	284,19	126,23

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	62 485 416,4 3	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	42,81	157,41	31,82	318,26	38,78

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

G. CHANGEMENTS DE METHODES DE VALORISATION ET LEURS MOTIFS DANS LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

H. INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DEONTOLOGIE APPLICABLES A LA SOCIETE DE GESTION DE L'ORGANISME

La gestion de votre OPCl est assurée par AEW Ciloger, agréée en tant que société de gestion de portefeuilles par l'Autorité des marchés financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007 (Agrément AIFM le 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/ UE dite "Directive AIFM").

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, AEW Ciloger a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par AEW Ciloger. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs d'AEW Ciloger afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

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

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques ;
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- Des normes et procédures formalisées ;
- Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;
- Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau;
- Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par Natixis IM. La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe ;

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale d'AEW Ciloger et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de AEW mais également de Natixis IM.

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

D'autre part, la Direction Générale s'appuie sur un Risk Manager en charge de la gestion des risques d'investissement rattaché au RCCI. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement, qu'en cours de vie et à l'arbitrage des actifs.

L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF2 PAR AEW CILOGER

La directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) visait la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, et une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

La Directive (MIF2) complète la précédente obligation, elle est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 3 janvier 2018. MIF 2 vise principalement les distributeurs de produits financiers. L'entrée en vigueur de MIF2 renforce la réglementation sur le conseil en investissement, elle concerne également les producteurs de produits financiers lorsque ces producteurs commercialisent directement leur produits vers des clients directs.

AEW Ciloger, société de gérance de votre OPCI entre dans le champ d'application de cette Directive. À ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses actionnaires en termes d'information et de transparence, AEW Ciloger a fait le choix de classer l'ensemble de ses clients porteurs de parts OPCI, en fonction de leur nature (professionnelle ou non professionnelle), et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. À leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients porteurs de parts OPCI, ils sont également classés selon leur nature (professionnelle ou non professionnelle). Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs. Cette obligation revient aux distributeurs puisque la société de gestion ne tient pas le registre des actions pour les OPCI.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF2 en termes d'organisation, AEW Ciloger s'est dotée d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide des réclamations des investisseurs. En particulier, AEW Ciloger gère différents FIA. À ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies.

Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires. Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés.

Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique.

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 SPICAV

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

Néant.

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

Aucun événement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

K. INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANISMES SOCIAUX

A) Modalités d'exercice de la direction générale

Il n'y a eu aucune modification des modalités d'exercice de la Direction Générale, la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général (ie la Société de Gestion) étant prévue par le Code monétaire et financier en OPCV.

B) Conventions réglementées

En application des dispositions des dispositions de l'article L.225-37-4 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre :

i. d'une part la Société de Gestion / l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, de la SPPICAV,

ii. et d'autre part, une société dont la SPPICAV possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital,

à l'exclusion des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Par ailleurs, votre Commissaire aux comptes a été avisé de l'absence de conventions conclues au cours de l'exercice écoulé et autorisées en application de l'article L.225-38 du Code de commerce ainsi que de conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

C) Informations concernant les mandataires sociaux

- Rémunération des mandataires sociaux et jetons de présence

N/A

- Liste des mandats

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, nous vous communiquons en page 15 et 16 du rapport la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux de la SPPICAV durant l'exercice.

D) Délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital

N/A

L. INFORMATIONS RELATIVES AUX ORGANISMES 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 AEW 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 2017, constitué de 4 membres :

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

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Société	Type	Fonction	Représente
IMMO DIVERSIFICATION	SPPICAV	Administrateur	BPCE

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

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

3. AUTRES INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

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

Cabinet PRICEWATERHOUSE COOPERS Audit

Représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

63, rue de Villiers
92200 Neuilly Sur Seine

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

Monsieur Etienne BORIS

63, rue de Villiers
92208 Neuilly Sur Seine

Les évaluateurs immobiliers nommés sont :

CBRE VALUATION

145-151 rue de Courcelles
75017 Paris

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

M. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES D'AIFM

1. GESTION DE LA LIQUIDITE

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

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

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

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

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

3. LE CALCUL DU RISQUE GLOBAL

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

4. 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), AEW 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 AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW Ciloger, à première demande.

5. 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	=	88%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

6. EXPERTS IMMOBILIERS

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

Experts Evaluation Immobilière	Responsabilité à hauteur de
BNP Real Estate	25 M€
CBRE	1 M€

EXAMEN ET ARRETE DES COMPTES

A. COMPTES DE L'EXERCICE

1. PRESENTATION 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 2017 ressort à 18 276 094,08 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 RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître un résultat immobilier de 17 031 328,14 euros sur l'exercice clos au 31 décembre 2017, soit :

- 1 540 913,60 euros pour les parts A ;
- 13 794 732,07 euros pour les parts B ;
- 185 621,78 euros pour les parts C ;
- 980 738,32 euros pour les parts D ;
- 117 522,72 euros pour les parts E ;
- 411 799,65 euros pour les parts F ;

et un résultat sur cessions d'actifs de 1 244 765,94 euros soit :

- 111 313,47 euros pour les parts A ;
- 996 381,32 euros pour les parts B ;
- 13 407,82 euros pour les parts C ;
- 86 339,19 euros pour les parts D ;
- 8 488,83 euros pour les parts E ;
- 28 835,31 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 29,80 euros pour les parts A, de 149,30 euros pour les parts B, de 30,10 euros pour les parts C, de 135 euros pour les parts D, de 301 euros pour les parts E et de 137 euros pour les parts F) afin d'obtenir les sommes restantes à affecter au titre de l'exercice clos, soit 2 282 253,36 euros.

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

- Aux comptes de report des résultats nets antérieurs : 8 068,85 €
- Aux comptes de report des plus-values nettes : 2 274 184,51 € :

3. CONTROLE 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 2017.

BILAN AU 31 DECEMBRE 2017 EN EUROS - ACTIF

	31/12/2017	31/12/2016
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	604 016 551	438 736 066
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	328 014 527	204 900 000
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I-2°	52 597 101	34 158 511
Parts et actions des sociétés article L.214-36 I-3°		
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 I-4°	223 403 161	199 675 793
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 I-5°		
Avance preneur sur crédit bail		
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	1 762	1 762
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	56 598 317	65 646 152
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	56 598 317	65 646 152
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires	547 048	566 973
Autres créances	7 257 778	5 576 253
Dépôts à vue	27 407 773	30 022 065
Total de l'actif	695 827 467	540 547 509

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

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

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

BILAN AU 31 DECEMBRE 2017 EN EUROS - PASSIF

	31/12/2017	31/12/2016
Capitaux propres (= actif net)	678 366 775	531 277 658
Capital	671 419 402	521 840 586
Report des plus-values nettes ⁽²⁾	1 986 939	2 134 299
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	8 069	4 836
Résultat de l'exercice ⁽²⁾	18 276 094	13 374 679
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽²⁾	-13 323 729	-6 076 742
Provisions	18 380	11 067
Instruments financiers		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	17 442 312	9 258 784
Dettes envers les établissements de crédit	1	820 054
Dépôts de garantie reçus	1 757 127	1 053 134
Autres dettes d'exploitation	15 685 184	7 385 596
Total du passif	695 827 467	540 547 509

⁽²⁾ Y compris comptes de régularisation

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2017 EN EUROS

	31/12/2017	31/12/2016
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	15 624 333	9 648 490
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	10 292 106	6 744 429
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		1 500
Total I	25 916 439	16 394 419
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	2 255 212	1 308 972
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	2 255 212	1 308 972
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	23 661 227	15 085 447
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1	4
Autres produits financiers		
Total III	1	4
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	98 473	65 180
Autres charges financières		
Total IV	98 473	65 180
Résultat sur opérations financières (III - IV)	- 98 472	-65 176
Autres produits (V)	1 427	1 168
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	8 043 198	5 262 978
Autres charges (VII)		7
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	15 520 984	9 758 454
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	13 103 648	2 124 796
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		7
Total VIII	13 103 648	2 124 803
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	11 898 274	533 674
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	31 697	22 672
Total IX	11 929 971	556 346
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	1 173 677	1 568 457
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	16 694 661	11 326 911
Comptes de Régularisation (X)	1 581 433	2 047 768
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	18 276 094	13 374 679

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

1 RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

La devise de référence de la comptabilité est l'euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1- REGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

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

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

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

1-1 Actifs Immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la 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 OPCI, 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 SPICAV tel qu'arrêté comptablement à la date d'établissement de la Valeur Liquidative concernée.

3- MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DEPENSES ULTERIEURES

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- DEPRECIATIONS SUR CREANCES

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'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice 2017, la provision pour dépréciation des créances locatives s'élève à 28 337,98 euros.

6- PROVISIONS POUR RISQUES

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

Sur l'exercice 2017, la provision pour risques s'élève pour un montant de 18 380 €

EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2017	31/12/2016
Actif net en début d'exercice	+	531 277 658	352 084 548
Impact de la fusion			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	+	138 343 706	190 311 636
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	4 315 119	3 746 190
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		
Différences de change	+ /-	- 38 910	+ 17 889
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	14 107 059	- 11 527 331
Différence d'estimation exercice N :		+ 15 481 379,02	
Différence d'estimation exercice N-1:		- 1 374 319,52	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	- 99 148	- 20 900
Différence d'estimation exercice N :		- 74 787,63	
Différence d'estimation exercice N-1:		- 24 360,48	
Distribution de l'exercice précédent ¹	-		
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	+ 16 694 661	+ 11 326 911
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net ¹	-	17 603 132	7 168 905
sur cessions d'actifs ¹	-		
Autres éléments ²	+/-		
Actif net en fin d'exercice	=	678 366 775	531 277 658

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds incluant 1 240 590,97 € de commission acquise à l'OPCI utilisée au titre des acquisitions de l'exercice.

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

COMPLEMENTS D'INFORMATION

1 - VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS REELS

	Exercice 31/12/2016	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2017	Frais d'acquisition
▪ Terrains nus						
▪ Terrains et constructions						
▪ Constructions sur soi d'autrui	204 900 000		112 586 717	- 1 666 717	315 820 000	8 532 981
▪ Autres droits réels			12 630 629	-436 103	12 194 527	835 496
▪ Immeubles en cours de construction						
▪ Autres						
Total	204 900 000	-	125 217 346	- 2 102 820	328 014 527	9 368 477
Total frais inclus				-	328 014 527	

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

Secteur d'activité	31/12/2017	31/12/2016
Bureaux, dont		
Paris	19 250 000	18 585 000
Ile de France	91 165 000	89 450 000
Province	22 150 000	
Etranger		
Commerces, dont		
Paris	19 635 000	18 435 000
Ile de France	11 140 000	11 425 000
Province	70 685 000	67 005 000
Etranger		
Mixtes, dont		
Paris	28 300 000	
Ile de France	42 505 000	
Province	10 990 000	
Etranger		
Total	315 820 000	204 900 000

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier détenus en direct

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2017	Variation Valorisation HD/Prix de revient
79, rue d'Antibes CANNES 06400	C	16/06/09	7 743 065	13 100 000	69,18%
48, rue de la Chaussée d'Antin PARIS 75009	C	16/06/09	6 585 298	11 900 000	80,71%
43 rue des Pierres Missignault BARJOUVILLE 28630	C	05/07/10	1 666 500	1 780 000	6,81%
Enseigne Léon de Bruxelles VALENCIENNES 59032	C	05/07/10	1 641 250	1 410 000	-14,09%
2, rue des Charmettes VILLEURBANNE 69100	C	30/12/10	7 174 030	7 630 000	6,36%
11, place Henri Mengin NANCY 54000	C	29/03/11	1 315 466	1 420 000	7,95%
Rue du commerce et rue Papin BLOIS 41000	C	24/05/11	824 441	810 000	-1,75%
16 rue Saint-Aubin ANGERS 49000	C	24/05/11	697 479	920 000	31,90%
30 rue Jacques Duclos LES CLAYES SOUS BOIS 78340	C	04/08/11	2 004 850	2 020 000	0,76%
Place Arlès Dufour OULLINS 69600	C	15/11/11	575 700	570 000	-0,99%
10, rue Ferdinand Duval PARIS 75004	C	29/12/11	580 045	1 070 000	84,47%
65, Quai de la Gare PARIS 75013	C	07/06/12	2 294 922	2 860 000	24,62%
30 Esplanade Léon Grosse AIX LES BAINS 73100	C	07/06/12	854 313	865 000	1,25%
35-53, rue Paul Hochart L'HAY-LES-ROSES 94240	C	11/06/12	2 617 028	3 160 000	20,75%
54, rue Notre Dame de Lorette PARIS 75009	C	14/01/13	462 491	620 000	34,06%
47 rue de la Porte Dijeaux BORDEAUX 33000	C	30/03/15	3 399 857	3 340 000	-1,76%
145 avenue Malakoff PARIS 75009	C	28/07/15	2 955 261	3 185 000	7,77%
Rue du 8 mai, ZAC de CLARAC AUCH 32000	C	10/11/15	4 216 585	4 370 000	3,64%
Chemin Masquens CARCASSONNE 11000	C	10/11/15	6 032 702	5 840 000	-3,19%
2 rue Georges Méliès HAGUENAU 67500	C	10/11/15	4 581 232	4 180 000	-8,76%
96 rue des Pêcheurs d'Islande ROCHEFORT 17300	C	10/11/15	5 887 701	5 960 000	1,23%
Route d'Orléans - ZC les Pieds Blancs ST DOULCHARD 18230	C	10/11/15	10 109 063	9 800 000	-3,06%
7 Chemin Cognac TARBES 65000	C	10/11/15	7 823 663	7 890 000	0,85%
1 rue Commandant Brasseur AULNAY SOUS BOIS 93600	C	30/09/16	105 377	80 000	-24,08%
1-3 Place de l'Aunette BAILLY ROMAINVILLIERS 77000	C	30/09/16	620 701	500 000	-19,45%
26 Avenue de Paris CHATILLON 92320	C	30/09/16	737 655	610 000	-17,31%
14-16 rue du Général Leclerc ISSY-LES-MOULINEAUX 92130	C	30/09/16	436 874	380 000	-13,02%
7 Place Henri Barbusse LEVALLOIS-PERRET 92300	C	30/09/16	732 851	680 000	-7,21%
28 Avenue de la République SARTROUVILLE 78500	C	30/09/16	1 838 270	1 440 000	-21,67%
16 rue de Paris ST GERMAIN EN LAYE 78100	C	30/09/16	2 115 161	2 130 000	0,70%
23 rue de Noailles VERSAILLES 78000	C	30/09/16	571 794	430 000	-24,80%

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 31/12/2017	Variation Valorisation HD/Prix de revient
54 Avenue Carnot 78700 CONFLANS SAINTE HONORINE	C	05/01/17	359 193	290 000	-19,26%
105 Route de Perthuis 84300 CAVAILLON	C	30/03/17	865 488	800 000	-7,57%
79-83 rue Baudin LEVALLOIS-PERRET 92300	B	16/12/14	23 989 063	24 465 000	1,98%
16 rue du Faubourg Montmartre PARIS 75009	B	31/07/15	17 380 975	19 250 000	10,75%
31-41 avenue Jules Quentin NANTERRE 92000	B	28/09/16	71 231 098	66 700 000	-6,36%
380 Avenue Archimède 13100 AIX EN PROVENCE	B	17/01/17	24 061 873	22 150 000	-7,95%
264 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS	M	31/05/17	28 592 110	28 300 000	-1,02%
7 rue Edouard Herriot 69000 LYON	M	02/02/17	10 915 027	10 490 000	-3,89%
92 Avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	M	27/12/17	45 951 005	42 425 000	-7,67%
648-749 Chemin des Bonnequins 92230 GENNEVILLIERS	V	29/03/17	6 534 090	6 490 288	-0,67%
6 Avenue Pierre Brossolette 94300 VINCENNES	V	21/12/17	6 096 539	5 704 239	-6,43%
Total patrimoine			325 178 086	328 014 527	0,87%

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 31/12/2016	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2017	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes article L.214-36 I - 2°)	34 158 511		17 126 306	+ 1 312 284	52 597 101	2 485 191
▪ Parts et actions des sociétés article L.214-36 I 3°)						
Total	-	-		+ 1 312 284	52 597 101	2 485 191
Total frais inclus				-	52 597 101	

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

Secteur d'activité	Exercice 31/12/2017
Commerces, dont	
Ile de France et province	52 597 101

3 - CONTRATS DE CREDIT-BAIL

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2016	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2017
■						
Total	-	-	-	-	-	-

4 - AUTRES ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER

Quantité	Libellé	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
156 000	BUWOG-GEMEINNUET	4 485 000	EUR	0,66
45 691	BEFIMMO S.C.A	2 446 753	EUR	0,36
117 789	SWISS PRIME SITE	9 059 531	CHF	1,34
723 937	DEUTSCHE WOHNEN	26 394 743	EUR	3,89
444 085	ALSTRIA OFFICE	5 728 697	EUR	0,84
581 000	VONOVIA SE	24 047 590	EUR	3,54
124 144	LEG IMMOBILIEN AG	11 829 682	EUR	1,74
70 000	INDITEX	2 033 150	EUR	0,3
67 613	FONCIERE DES REGIONS	6 388 076	EUR	0,94
46 564	CARREFOUR	840 015	EUR	0,13
850 116	KLEPIERRE	31 169 503	EUR	4,59
86 000	UNIBAIL RODAMCO SE	18 060 000	EUR	2,66
86 357	GECINA NOMINATIVE	13 290 342	EUR	1,97
599 191	BRITISH LAND	4 667 837	GBP	0,69
45 331	DERWENT VALLEY HOLD	1 592 317	GBP	0,23
2 294 520	HAMMERSON	14 139 610	GBP	2,08
4 597 940	SEGRO REIT	30 406 025	GBP	4,48
460 000	VIRG MONE HOLD UK PL	1 472 788	GBP	0,22
484 806	LAND SECURITIES REIT	5 505 373	GBP	0,81
110 000	CRH PLC	3 295 050	EUR	0,49
1 413 405	BENI STABILI SPA	1 089 735	EUR	0,16
1 400 000	IGD	1 349 600	EUR	0,2
113 240	EUROCOMMERCIAL PROP	4 111 744	EUR	0,61
Total		223 403 161		32,93

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	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
1 826.61273	NATIX.TRESORERIE IC	22 901 303	EUR	3.38
270.0026	NAT.TRESORERIE PLUS	28 033 843	EUR	4.13
55.1301	NAT.CASH EURIB.I 4D	5 663 170	EUR	0.83
Total		56 598 317		8,34

5 - DECOMPOSITION DES CREANCES

Décomposition des postes du bilan	31/12/2017	31/12/2016
Créances locataires		
▪ Créances locataires	538 584	561 293
▪ Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	36 803	16 137
▪ Dépréciations des créances locataires	- 28 338	- 10 457
Total	547 048	566 973

Évolution des dépréciations	31/12/2016	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2017
▪ Dépréciations des créances locataires	10 457	17 881	-	28 338

Décomposition des postes du bilan	31/12/2017	31/12/2016
Autres créances		
▪ Intérêts ou dividendes à recevoir	245 824	158 706
▪ État et autres collectivités	1 491 917	533 713
▪ Syndics et ADB		
▪ Autres débiteurs	2 068 395	2 345 865
▪ Charges constatées d'avance		
▪ Charges récupérables à refacturer	3 451 642	2 537 969
Total	7 257 778	5 576 523

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	1 499,13706	1 671 402,67	50 142,35
▪ Rachats réalisés	2 546,58536	2 830 939,40	
Montants nets	- 1 047,44830	- 1 159 536,73	50 142,35

Parts B

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	15 214,00000	84 707 184,92	2 541 233,42
▪ Rachats réalisés	38,00000	209 329,84	
Montants nets	15 176,00000	84 497 855,08	2 541 233,42

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	290,26912	326 210,27	9 786,51
▪ Rachats réalisés	227,15329	255 772,11	
Montants nets	63,11583	70 438,16	9 786,51

Parts D

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	7 779,00000	40 227 030,00	1 201 255,83
▪ Rachats réalisés	55,00000	285 912,26	
Montants nets	7 724,00000	39 941 117,74	1 201 255,83

Parts E

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

Parts F

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
▪ Souscriptions enregistrées	1 022,33585	5 217 771,87	156 536,13
▪ Rachats réalisés	142,72783	733 165,44	
Montants nets	879,60802	4 484 606,43	156 536,13

Décomposition du poste au bilan	31/12/2017	31/12/2016
Capital	671 419 402	521 840 586
Report des plus-values nettes (*)	1 961 547	1 931 560
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	25 392	202 739
Report des résultats nets antérieurs (**)	4 836	4 836
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	3 233	
Résultat de l'exercice	16 694 661	11 326 911
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	1 581 433	2 047 768
Acomptes versés au cours de l'exercice	-12 244 445	- 7168 905
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-1 079 284	1 092 163
Total des capitaux propres	678 366 775	531 277 658

8 - TABLEAUX DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES

PARTS A	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Actif net	61 259 625,36	60 593 218,02
Nombre de parts	53 851,86634	54 899,31464
Valeur liquidative	1 137,55	1 103,71
Distribution unitaire sur résultat (1)	28,61	24,17
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	1,19	4,24
Capitalisation unitaire	-	-

PARTS B	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Actif net	548 405 159,52	448 147 385,71
Nombre de parts	96 246,00000	81 070,00000
Valeur liquidative	5 697,95	5 527,90
Distribution unitaire sur résultat (1)	143,33	119,86
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	5,97	21,02
Capitalisation unitaire	-	-

PARTS C	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Actif net	7 379 506,31	7 087 951,96
Nombre de parts	6 419,83832	6 356,72249
Valeur liquidative	1 149,48	1 115,03
Distribution unitaire sur résultat (1)	28,91	24,28
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	1,19	4,12
Capitalisation unitaire	-	-

PARTS D	Exercice 31/12/2017	
Actif net	40 780 522,14	
Nombre de parts	7 724,00000	
Valeur liquidative	5 279,71	
Distribution unitaire sur résultat (1)	126,97	
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	8,03	
Capitalisation unitaire	-	

PARTS E	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Actif net	4 672 196,20	4 532 533,78
Nombre de parts	406,34014	406,34014
Valeur liquidative	11 498,23	11 154,53
Distribution unitaire sur résultat (1)	289,22	241,80
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	11,78	42,39
Capitalisation unitaire	-	-

PARTS F	Exercice 31/12/2017	Exercice 31/12/2016
Actif net	15 869 765,47	10 916 568,97
Nombre de parts	3 027,59452	2 147,9865
Valeur liquidative	5 241,70	5 082,23
Distribution unitaire sur résultat (1)	136,02	109,73
Distribution unitaire sur plus et moins-values nettes (1)	0,98	16,50
Capitalisation unitaire	-	-

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

9 - DECOMPOSITION DES DETTES

Décomposition du poste au bilan	31/12/2017	31/12/2016
▪ Emprunts		
▪ Concours bancaires courants	1	820 054
Total des dettes envers les établissements de crédit	1	820 054
Total des dépôts de garanties reçus	1 757 127	1 053 134
▪ Locataires créditeurs		
▪ Fournisseurs et comptes rattachés	2 499 464	448 524
▪ État et autres collectivités	187 462	156 592
▪ Charges refacturées	4 434 471	2 408 405
▪ Autres créditeurs	8 532 969	4 365 575
▪ Produits constatés d'avance	30 818	6 500
Total des autres dettes d'exploitation	15 685 184	7 385 596

Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

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

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2017	31/12/2016
▪ Emprunts immobiliers		-
▪ Autres emprunts		-

10 - DETAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES

Provisions	Situation Exercice 31/12/2016	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2017
▪ Provisions pour risques	11 067	7 313		18 380

11 - PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits immobiliers	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	13 662 482	8 339 109
Charges facturées	1 961 851	1 017 428
Reprise de provisions		291 953
Total	15 624 333	9 648 490

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2017	31/12/2016
Dividendes SAS/SCPI	1 761 308	1 550 683
Dividendes Actions	8 530 798	5 193 746
Dividendes Obligations		
Dividendes OPC I		
Total	10 292 106	6 744 429

Charges immobilières	31/12/2017	31/12/2016
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 961 850	927 428
Charges d'entretien courant		
Sinistres		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		165 548
Autres charges	268 168	208 913
- Charges locatives non récupérées	153 735	128 321
- Charges locatives sur locaux vacants	97 218	4 032
- Primes assurances non récupérées		
- Frais huissiers		
- Honoraires	9 880	76 560
- Honoraires de commercialisation	7 335	
- CRL non récupérée		
- Autres charges immobilières		
Dotation de provision	25 194	7 083
Total	2 255 212	1 308 972

	31/12/2017	31/12/2016
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-

12 - PRODUITS ET CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES

Produits sur opérations financières	31/12/2017	31/12/2016
Produits sur dépôts	1	4
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
Total	1	4

Charges sur opérations financières	31/12/2017	31/12/2016
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	98 473	65 180
Autres charges financières		
Total	98 473	65 180

Autres produits et autres charges

Autres produits	1 427	1 168
Total	1 427	1 168

Autres charges		7
Total		7

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 31/12/2017	Montant au 31/12/2016
Commission société de gestion prestations déléguées incluses	7 641 459	4 950 084
Commission dépositaire	105 040	83 482
Honoraires Commissaire aux comptes	38 285	38 285
Honoraires évaluateurs immobiliers	159 694	140 730
Redevance AMF	6 017	2 817
Frais de publicité	1 876	940
Taxe professionnelle	90 809	47 630
Organic		- 3 260
Autres frais	18	2 270
Total	8 043 198	5 262 978

Le montant des frais de gestion et de fonctionnement supportés de manière indirecte s'élevant à 56 199,76€, le montant total des frais de gestion et de fonctionnement est de 8 099 398,10€, soit 1,33% TTC de l'actif net moyen de la SPPICAV.

b) Les frais de gestion variables

Néant.

14 - RESULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2017	31/12/2016
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terrains nus ▪ Terrains et constructions ▪ Constructions sur sol d'autrui ▪ Autres droits réels 				

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	31/12/2017	31/12/2016
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immeubles en cours de construction ▪ Autres 				
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-		-
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parts des sociétés de personnes article L214-36 I-2° ▪ Parts et actions des sociétés article L214-36 I-3° ▪ Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 I-4° ▪ Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents ▪ Autres actifs immobiliers 	13 103 648	11 898 274	1 205 374	1 591 122
Total autres actifs à caractère immobilier	13 103 648	11 898 274	1 205 374	1 591 122
Total actifs à caractère immobilier	13 103 648	11 898 274	1 205 374	1 591 122
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers		31 697	- 31 697	- 22 665
Total	13 103 648	11 929 971	1 173 677	1 568 457

15 - ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNES

Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier	31/12/2017
Engagements réciproques	
Promesse d'achat	
Promesse de vente	
Acquisitions en état futur d'achèvement	
Engagements reçus	
Cautions	5 700 036
Engagements donnés	
Cautions	
Garanties données	

Nature de l'engagement sur les actifs financiers	31/12/2017
Marchés réglementés	
Gré à gré	
Autres engagements	

16 - TABLEAU D'AFFECTATION DU RESULTAT

Parts A

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	1 549 544,96	1 318 781
Régularisation du résultat net	-8 631,36	7 900
Résultat sur cession d'actifs	113 623,68	210 465
Régularisation des cessions d'actifs	-2 310,21	1 166
Acomptes versés au titre de l'exercice	-1 195 023,21	- 955 120
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	6 406,35	-5 361
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	463 610	577 831
Report des résultats nets	86	86
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	1 573 192	1 595 357
Régularisation sur les comptes de reports	-31 032	- 1 337
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	1 542 246	1 594 106
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	2 005 856	2 171 937
Distribution ⁽²⁾	414 659	607 288
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	84	86
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	1 591 113	1 564 563
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	2 005 856	2 171 937

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2017.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/04/2017	271 681				271 681	5,00
31/07/2017	627 329				504 255	11,60
31/10/2017	296 013				296 013	5,50
Total acomptes	1 195 023	-	-	-	1 071 949	22,10

Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2017

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2018	350 359		64 044		414 404	7,70
Total acomptes	350 359		64 044		414 404	7,70

Parts B

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	12 755 617,78	8 029 637
Régularisation du résultat net	1 039 114,29	1 687 624
Résultat sur cession d'actifs	963 901,25	1 292 166
Régularisation des cessions d'actifs	32 480,07	262 280
Acomptes versés au titre de l'exercice	-10 034 692,8	- 5 913 586
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-795 830,39	1 048 705
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	3 960 590	6 406 826
Report des résultats nets	5	3
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	357 287	303 789
Régularisation sur les comptes de reports	58 519	202 935
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	415 811	506 727
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	4 376 401	6 913 553
Distribution ⁽²⁾	3 705 471	4 524 850
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	3 209	5
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	667 721	2 388 698
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	4 376 401	6 913 553

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2017.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/04/2017	2 159 175				2 159 175	25,00
31/07/2017	5 259 788				5 259 788	58,00
31/10/2017	2 615 730				2 615 730	27,80
Total acomptes	10 034 693	-	-	-	10 034 693	110,80

Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2017

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2018	3 169 918		581 753		3 751 671	38,50
Total acomptes	3 169 918		581 753		3 751 671	38,50

Parts C

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	184 076,12	154 031
Régularisation du résultat net	1 545,66	305
Résultat sur cession d'actifs	13 350,39	24 545
Régularisation des cessions d'actifs	57,43	0
Acomptes versés au titre de l'exercice	-141 587,44	- 111 579
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-3 894,25	- 972
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	53 548	66 330
Report des résultats nets	2 977	2 922
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	18 891	20 164
Régularisation sur les comptes de reports	201	432
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	22 069	23 518
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	75 617	89 848
Distribution ⁽²⁾	50 075	69 919
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	3 007	2 977
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	22 535	16 952
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	75 617	89 848

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2017.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/04/2017	31 864				31 864	5,00
31/07/2017	73 951				73 951	11,70
31/10/2017	35 772				35 772	5,60
Total acomptes	141 587	-	-	-	141 587	22,30

Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2017

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2018	42 100		7 579		49 679	7,80
Total acomptes	42 100		7 579		49 679	7,80

Parts D

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	549 840	
Régularisation du résultat net	430 898	
Résultat sur cession d'actifs	47 011	
Régularisation des cessions d'actifs	39 328	
Acomptes versés au titre de l'exercice	-497 872	
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-251 356	
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	317 849	
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾		
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs		
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	317 849	
Distribution ⁽²⁾	293 512	
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	24 337	
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	317 849	

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2017.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/04/2017	50 236				50 236	19,00
31/07/2017	294 560				294 560	56,00
31/10/2017	153 076				153 076	22,00
Total acomptes	497 872	-	-	-	497 872	97,00

Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2017

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2018	242 098		64 866		306 964	38,00
Total acomptes	242 098		60 866		306 964	38,00

Parts E

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	117 522,72	98 207
Régularisation du résultat net		48
Résultat sur cession d'actifs	8 488,83	15 697
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	-90 613,86	- 70 374
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	35 398	43 578
Report des résultats nets	1 769	1 769
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	10 315	11 841
Régularisation sur les comptes de reports		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	12 084	13 610
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	47 482	57 188
Distribution ⁽²⁾	31 695	45 104
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾	1 769	1 769
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	14 018	10 315
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	47 482	57 188

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2017.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/04/2017	20 317				20 317	50,00
31/07/2017	47 542				47 542	117,00
31/10/2017	22 755				22 755	56,00
Total acomptes	90 614	-	-	-	90 614	223,00

Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2017

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2018	26 908		4 787		31 695	78,00
Total acomptes	26 908		4 787		31 695	78,00

Parts F

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net	364 382,30	157 798
Régularisation du résultat net	47 417,35	77 910
Résultat sur cession d'actifs	27 301,66	25 583
Régularisation des cessions d'actifs	1 533,65	10 535
Acomptes versés au titre de l'exercice	-284 656	- 118 246
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-34 609,61	49 791
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	121 369	203 371
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	1 861	409
Régularisation sur les comptes de reports	935	766
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	2 797	1 175
Total des sommes à affecter (I + II) ⁽²⁾	124 166	204 546
Distribution ⁽²⁾	107 475	111 526
Report des résultats nets antérieurs ⁽²⁾		
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	16 691	93 020
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	124 166	204 546

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69.

⁽²⁾ Sous réserve de la décision de l'Assemblée générale d'approbation des comptes 2017.

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

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
28/04/2017	61 334				61 334	23,00
31/07/2017	147 211				147 211	53,00
31/10/2017	76 111				76 111	25,50
Total acomptes	284 656	-	-	-	284 656	101,50

Tableau des acomptes versés en 2018 au titre de l'exercice 2017

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs		Distributions réalisées	
	31/12/2017	Reports antérieurs	31/12/2017	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
31/01/2018	73 189		38 337		110 707	35,50
Total acomptes	73 189		38 337		110 707	35,50

17 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

	Valeur actuelle des titres au 31/12/2017	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
Participations : SCI SIMONOP'1	35 517 019	13 883 768	6 268 220	135 825 303	22%
Participations : SI PIZAY	700 082	1 036 653	0	1 026 155	12%

Titres de SCPI	Prix de revient	Valeur actuelle des titres au 31/12/2017	En %age de l'actif net
SCPI IMMO EVOLUTIF	16 380 000	16 380 000	2,41%

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux Actionnaires

IMMO DIVERSIFICATION

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

22 RUE DU DOCTEUR LANCEREAUX

75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société IMMO DIVERSIFICATION relatifs à l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1- « Règles d'évaluation des actifs » et conformément à la réglementation applicable aux OPCV, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sous la responsabilité de la société de gestion sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par deux experts indépendants.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative

provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'OPCI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 avril 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Aux Actionnaires

IMMO DIVERSIFICATION

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

22 RUE DU DOCTEUR LANCEREAUX

75008 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 avril 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

CONVOCAION ET ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DATES ET LIEU DE LA REUNION

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée générale le :

Lundi 24 avril 2018 à 14h30

Au siège social de la SPPICAV
22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
(Locaux de AEW Ciloger)

ORDRE DU JOUR

Nous vous proposons de convoquer l'Assemblée générale ordinaire 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 2017 ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017;
- 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 ;
- Ratification du transfert de siège social ;
- Délégation de pouvoirs pour les formalités

TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE

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 2017 tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat de 18 276 094,08 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 18 276 094,08 euros, de la manière suivante :

	Total	PART A		PART B		PART C		PART D		PART E		PART F	
		53 851,87	Unitaire	96 246,00	Unitaire	6 419,84	Unitaire	7 724,00	Unitaire	406,34	Unitaire	3 027,59	Unitaire
Résultat net de l'exercice	15 520 984,14	1 549 544,96		12 755 617,78		184 076,12		549 840,26		117 522,72		364 382,30	
Comptes de Régularisation sur le résultat net de l'exercice	1 510 344,00	-8 631,36		1 039 114,29		1 545,66		430 898,06		0,00		47 417,35	
Résultat sur cessions d'actifs	1 173 677,16	113 623,68		963 901,25		13 350,39		47 011,35		8 488,83		27 301,66	
Comptes de régularisation sur cessions d'actifs	71 088,78	-2 310,21		32 480,07		57,43		39 327,84		0,00		1 533,65	
Résultat de la période	18 276 094,08	1 652 227,07	30,68	14 791 113,39	153,68	199 029,60	31,00	1 067 077,51	138,15	126 011,55	310,11	440 634,96	145,54
Report résultat net N-1	4 836,31	85,57		4,84		2 976,57				1 769,33			
Compte de régularisation sur report résultat net N-1	3 232,54	-1,48		3 204,00		30,02							
Report des plus values nettes N-1	1 961 546,77	1 573 191,94		357 287,41		18 891,28				10 314,99		1 861,15	
Compte de régularisation sur report des plus-value nettes N-1	25 391,95	-31 029,92		55 314,98		171,47						935,42	
Report à nouveau	1 995 007,57	1 542 246,11		415 811,23		22 069,34		0,00		12 084,32		2 796,57	
Total des sommes à affecter	20 271 101,65	3 194 473,18		15 206 924,62		221 098,94		1 067 077,51		138 095,87		443 431,53	
Acomptes versés sur l'exercice	-12 244 444,93	-1 195 023,21	22,10	-10 034 692,80	110,80	-141 587,44	22,30	-497 872,00	97,00	-90 613,86	223,00	-284 655,62	101,50
Compte de régularisation sur les acomptes versés sur l'exercice	-1 079 283,90	6 406,35		-795 830,39		-3 894,25		-251 356,00		0,00		-34 609,61	
Montant distribuable	6 947 372,82	2 005 856,32		4 376 401,43		75 617,25		317 849,51		47 482,01		124 166,30	
Acompte dividende versé en Janvier 2018	-4 602 891,25	-414 659,37	7,70	-3 705 471,00	38,50	-50 074,74	7,80	-293 512,00	38,00	-31 694,53	78,00	-107 479,61	35,50
Total des acomptes versés	-17 926 620,08	-1 603 276,23	29,80	-14 535 994,19	149,30	-195 556,43	30,10	-1 042 740,00	135,00	-122 308,39	301,00	-426 744,84	137,00
Report à nouveau résultat courant	2 344 481,57	1 591 196,95	29,55	670 930,43	6,97	25 542,51	3,98	24 337,51	3,15	15 787,48	38,85	16 686,69	5,51
Dont compte de report des résultats nets antérieurs	8 068,85	84,09		3 208,84		3 006,59		0,00		1 769,33		0,00	
Dont compte de report des plus values nettes	2 336 412,72	1 591 112,86		667 721,59		22 535,92		24 337,51		14 018,15		16 686,69	

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2017.

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, connaissance prise de la décision du Conseil d'administration du 18 septembre 2017 et de l'article 4 des statuts, décide de ratifier le transfert du siège social de la société au 22 rue du Docteur Lancereaux 75008 PARIS.

SIXIÈME RÉOLUTION

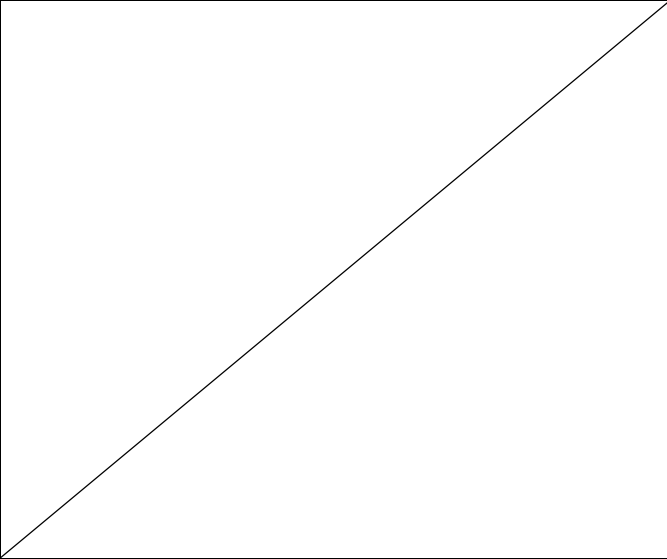
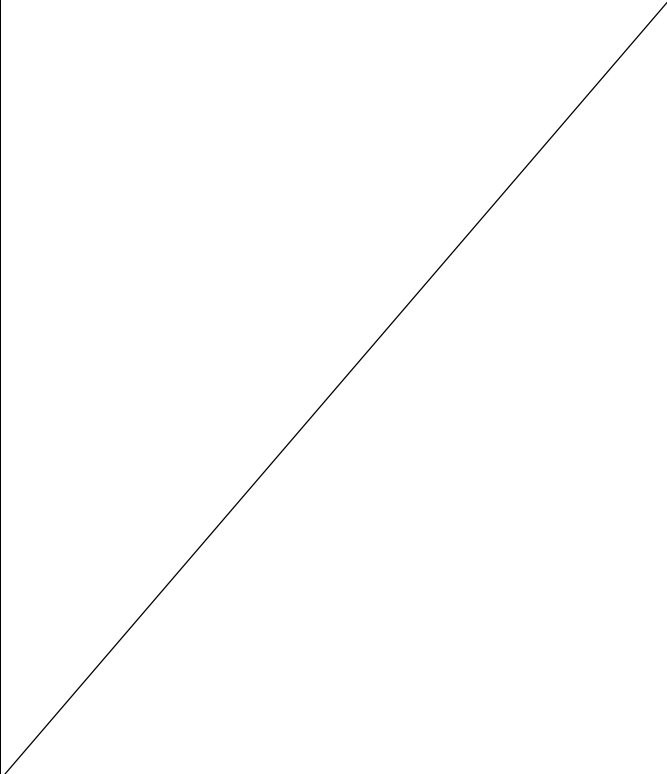
L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

PROPOSITION DE MODIFICATION DU PROSPECTUS

Il est proposé d'apporter au prospectus de la SPPICAV quelques modifications.
Un prospectus incluant ces propositions de modifications est inclus en Annexe du présent dossier de réunion.

Les principales modifications portent sur :

Avant	Après										
3.3 Stratégie d'investissement											
<p>La composition de l'actif de la SPPICAV est illustrée par le tableau suivant :</p> <table border="1"> <tr> <td>1 - Immobilier direct et indirect non coté</td> <td>de 51% à 54%</td> </tr> <tr> <td><i>Dont Immeubles détenus directement ou indirectement, au sens de l'article L214-36- I 1° et 2° du Code monétaire et financier</i></td> <td><i>51% maximum</i></td> </tr> <tr> <td><i>Dont parts ou actions d'OPCI, au sens de l'article L214-36 I 5° du Code monétaire et financier</i></td> <td><i>10% maximum</i></td> </tr> <tr> <td>2 - Actifs financiers à caractère maximum immobilier</td> <td>38%</td> </tr> <tr> <td>3 - Liquidités (Au sens de l'article L214-36 I 8° et 9° du COMOFI)</td> <td>minimum 11%</td> </tr> </table>	1 - Immobilier direct et indirect non coté	de 51% à 54%	<i>Dont Immeubles détenus directement ou indirectement, au sens de l'article L214-36- I 1° et 2° du Code monétaire et financier</i>	<i>51% maximum</i>	<i>Dont parts ou actions d'OPCI, au sens de l'article L214-36 I 5° du Code monétaire et financier</i>	<i>10% maximum</i>	2 - Actifs financiers à caractère maximum immobilier	38%	3 - Liquidités (Au sens de l'article L214-36 I 8° et 9° du COMOFI)	minimum 11%	<p>La stratégie d'investissement de la SPPICAV vise à constituer un portefeuille composé de différentes typologies d'actifs immobiliers complété par des actifs financiers. L'objectif d'allocation est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poche immobilière représentant au minimum 51% et au maximum 60% de l'actif brut de la SPPICAV (dont 9% maximum de l'actif brut de la SPPICAV en titres de sociétés foncières cotées françaises et européennes). • Poche financière composée d'actifs financiers à caractère immobilier représentant au maximum 35% de l'actif brut de la SPPICAV; • Poche de liquidités investie en produits liquides et présentant une faible exposition au risque représentant, à tout moment au minimum 5% de l'actif brut de la SPPICAV. <p>De même, en période de rachats importants non compensés par des souscriptions, la poche immobilière pourra atteindre de manière passive 95 % de l'actif brut de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des actifs immobiliers. .../...</p> <p>A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous les biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.</p>
1 - Immobilier direct et indirect non coté	de 51% à 54%										
<i>Dont Immeubles détenus directement ou indirectement, au sens de l'article L214-36- I 1° et 2° du Code monétaire et financier</i>	<i>51% maximum</i>										
<i>Dont parts ou actions d'OPCI, au sens de l'article L214-36 I 5° du Code monétaire et financier</i>	<i>10% maximum</i>										
2 - Actifs financiers à caractère maximum immobilier	38%										
3 - Liquidités (Au sens de l'article L214-36 I 8° et 9° du COMOFI)	minimum 11%										
P.22 « délai de règlement des demandes de rachat											
	<p>Le délai de règlement des demandes de rachat des actions, soit le délai entre la Date de centralisation des Rachats et la date de règlement des actions par le Dépositaire est de 15 jours maximum / de manière générale mais peut être porté à 2 mois maximum.</p>										
P.23 Commission de souscription et de rachat											
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV 10 % maximum	Commission de souscription non acquise à la SPPICAV 1 % maximum										
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV											

<p>10% maximum</p> <p>Commission de rachat acquise à la SPPICAV Néant</p>	<p>Commission de rachat non acquise à la SPPICAV néant</p> <p>Commission de rachat acquise à la SPPICAV 10% maximum*</p> <p>* Cette commission de rachat sera fixée à zéro dans l'hypothèse où l'investisseur détenteur d'Actions E informerait le Dépositaire et la Société de Gestion de son souhait de procéder à un rachat d'Actions E avec un préavis de six mois.</p>
<p>P.24 Conflits d'intérêts et traitement équitable des investisseurs</p>	
	<p>La Société de Gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts.</p> <p>Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion est informé de manière systématique et sans délai de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts.</p> <p>Ces conflits d'intérêt sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein du groupe AEW SA.</p> <p>La Société de Gestion garantit un traitement équitable des Actionnaires de la SPPICAV.</p> <p>Conformément à la réglementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des Actionnaires de la SPPICAV.</p> <p>Elle fournit le même niveau d'information sur la SPPICAV à tous les investisseurs.</p> <p>Par ailleurs, aucun investisseur de la SPPICAV ne bénéficie d'un traitement préférentiel.</p>
<p>P.35 Réglementation FATCA</p>	
	<p>La loi américaine dite « FATCA » (Foreign Account Tax Compliance Act) a pour objectif de renforcer la lutte contre l'évasion fiscale des contribuables « personnes américaines », au sens de la loi FATCA , détenant des comptes à l'étranger.</p> <p>Un Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers a été conclu le 14 novembre 2013 (« l'Accord Intergouvernemental »).</p> <p>Dans le cadre de l'Accord Intergouvernemental, les institutions financières françaises remplissant certains critères doivent identifier les comptes financiers détenus par des personnes américaines déterminées et transmettre cette information à l'administration fiscale française.</p> <p>La Société de Gestion pourra demander à tout investisseur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclarations prévues à l'annexe 1 de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour l'application de l'Accord Intergouvernemental.</p> <p>Chaque investisseur s'engage (i) à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, et (ii) à</p>

	<p>transmettre à la Société de Gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière (« le Tiers Désigné ») toutes informations ou attestations requises.</p> <p>Dans l'hypothèse où l'investisseur serait défaillant et ne respecterait pas l'un des engagements visés ci-avant, la Société de Gestion pourra prendre les mesures suivantes sans que l'investisseur ne puisse s'y opposer : (i) application des retenues à la source selon les lois, règlements, règles ou accords en vigueur, (ii) rachat forcé des parts de l'investisseur.</p> <p>Dans le cadre de leurs obligations de déclaration au titre de l'Accord Intergouvernemental et des dispositions légales et réglementaires prises pour son application, la Société de Gestion et le Tiers Désigné peuvent communiquer des informations concernant les investisseurs à l'administration fiscale française.</p>
--	--

OPCI IMMO DIVERSIFICATION

Société de Placement à prépondérance immobilière
A capital variable au capital initial de 1 000 000 €
794 021 949 R.C.S. PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° SPI 20130009 en date du 30/04/2013



Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 53 00
www.aewciloger.com

Signatory of:

