



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

## REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

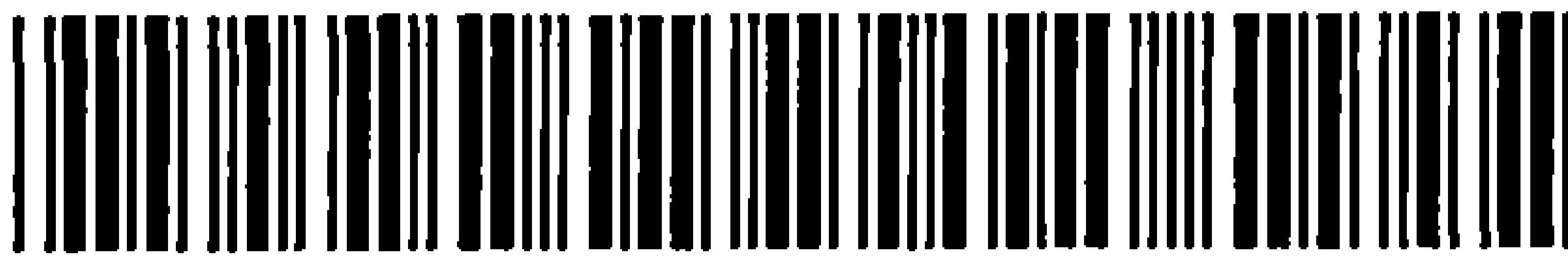
Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1984 B 03556

Numéro SIREN : 329 255 046

Nom ou dénomination : CILOGER

Ce dépôt a été enregistré le 26/04/2017 sous le numéro de dépôt 41839



1704189301

DATE DEPOT : 2017-04-26  
NUMERO DE DEPOT : 2017R041839  
N° GESTION : 1984B03556  
N° SIREN : 329255046  
DENOMINATION : CILOGER  
ADRESSE : 43/47 avenue de la Grande Armée 75016 Paris  
DATE D'ACTE : 2017/04/21  
TYPE D'ACTE : ACTE SOUS SEING PRIVE  
NATURE D'ACTE : PROJET DE FUSION

AD 21.6.17 DR

PHB 2556  
Greffe du tribunal  
de commerce de Paris  
Acte déposé le :  
26 AVR. 2017  
Sous le N°: H1839 R

**PROJET DE FUSION**

**(Avec échange de titres et commissaire aux apports)**

**SOUMIS AU REGLEMENT COMPTABLE  
N° 2004-01 DU 4 MAI 2004**

**PROJET DE FUSION**

**Conclu entre**

**LA SOCIETE**

**CILOGER**

*Société Absorbante*

**Et**

**LA SOCIETE**

**AEW EUROPE SGP**

*Société Absorbée*

**LES SOCIETES :**

▪ **CILOGER**, société anonyme, au capital de 450.000 €, dont le siège social est sis à Paris 75016, 43/47 avenue de la Grande Armée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 10 juillet 2007 sous le numéro GP-07000043,

Représentée par Madame Isabelle Rossignol, Président du Directoire, spécialement habilitée aux fins des présentes par une délibération du Directoire en date du 27 février 2017,

*Société ci-après désignée "la Société Absorbante".*

▪ **AEW EUROPE SGP**, société anonyme, au capital de 6.070.970 €, dont le siège social est sis 8-12 rue des Pirogues de Bercy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 513 415 976, et société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 9 février 2010 sous le numéro GP-10000008,

Représentée par Monsieur Raphaël BRAULT, Directeur Général, spécialement habilité aux fins des présentes par une délibération du Conseil d'Administration en date du 3 mars 2017.

*Société ci-après désignée "la Société Absorbée".*

Ont établi comme suit le projet de fusion aux termes duquel la société **AEW EUROPE SGP** doit transmettre son patrimoine à la société **CILOGER**.

Les stipulations prévues à cet effet sont réunies sous les articles suivants :

## Contenu

1. CARACTERISTIQUES DES SOCIETES PARTICIPANTES.....	5
2. REGIME JURIDIQUE DE L'OPERATION.....	8
3. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION.....	8
4. COMPTES DE REFERENCE.....	9
5. RAPPORT D'ECHANGE DES DROITS SOCIAUX.....	9
6. EFFETS DE LA FUSION .....	9
6.1. DISSOLUTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE ABSORBEE .....	9
6.2. AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE - REMISE ET DROITS DES ACTIONS NOUVELLES A CREER PAR LA SOCIETE ABSORBANTE.....	10
6.3. SORT DES DETTES, DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE ABSORBEE.....	10
6.4. DATE D'EFFET DE LA FUSION DU POINT DE VUE COMPTABLE ET FISCAL.....	10
7. MODE D'EVALUATION DU PATRIMOINE A TRANSMETTRE .....	10
7.1. CRITERES DU TRAITEMENT COMPTABLE .....	10
7.2. TRAITEMENT COMPTABLE .....	10
7.3. METHODE D'EVALUATION UTILISEE.....	11
7.4. CONSEQUENCE DU CHOIX DE LA DATE D'EFFET COMPTABLE DE L'OPERATION.....	11
8. DESIGNATION ET EVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS A TRANSMETTRE.....	11
8.1. ACTIFS .....	11
8.1.1 Actif immobilisé .....	11
8.1.1.1 Immobilisations incorporelles.....	11
8.1.1.2 Immobilisations corporelles.....	11
8.1.1.3 Immobilisations financières.....	11
8.1.2 Actif circulant .....	12
8.2. PASSIFS.....	12
8.3. ACTIF NET A TRANSMETTRE .....	13
9. DECLARATIONS ET STIPULATIONS GENERALES ET PARTICULIERES .....	13
9.1. DECLARATIONS GENERALES.....	13
9.1.1 Déclarations faites au nom de la société AEW EUROPE SGP .....	13
9.1.2 Déclarations faites au nom de la société CILOGER.....	13
9.2 DECLARATIONS ET STIPULATIONS PARTICULIERES .....	14
10. CHARGES ET CONDITIONS DE LA FUSION.....	15
10.1 PROPRIETE ET JOUISSANCE DU PATRIMOINE TRANSMIS .....	15
10.2 CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA FUSION .....	16
10.2.1 En ce qui concerne la Société Absorbante, la société CILOGER.....	16
10.2.2 En ce qui concerne la Société Absorbée, la société AEW EUROPE SGP .....	17
11. DECLARATIONS ET STIPULATIONS RELATIVES A LA PERIODE INTERCALAIRE .....	18
12. MONTANT PREVU DE LA PRIME DE FUSION.....	18
13. DECLARATIONS FISCALES .....	18
13.1. IMPOT SUR LES SOCIETES .....	18
13.2. TVA .....	20
13.3 DROITS D'ENREGISTREMENT.....	20
13.4 PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT CONSTRUCTION – PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A LA FORMATION PROFESSIONNELLE CONTINUE – TAXE D'APPRENTISSAGE .....	20
13.5 PARTICIPATION ET INTERESSEMENT DES SALARIES .....	20
13.6 AUTRES TAXES ET IMPOTS .....	20
14. REALISATION DE LA FUSION .....	20
15. STIPULATIONS DIVERSES .....	21
15.1 POUVOIRS POUR LES FORMALITES.....	21
15.2 FRAIS ET DROITS.....	21

## 1. CARACTERISTIQUES DES SOCIETES PARTICIPANTES

### 1.1. CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE ABSORBANTE

La société CILOGER est une société anonyme ayant le statut de société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (ci-après, l'« AMF ») sous le n° GP-07000043, qui a notamment pour objet :

- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par cette dernière ;
- La gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers ;
- La réalisation d'études, la prestation de services, la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier, en instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers, et plus généralement, le conseil, l'ingénierie et l'assistance en matière patrimoniale ;
- La création, la gestion et la commercialisation de toutes sociétés ou autres organismes (en ce compris tous fonds d'investissements alternatifs et sociétés détenues par lesdits fonds) ayant pour activité :
  - l'acquisition et la gestion d'immeubles en direct ou sous forme de parts ou d'actions de sociétés et notamment la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes professionnels de placement collectif immobilier, tels que régis par le Code monétaire et financier,
  - l'acquisition et la gestion d'un patrimoine forestier et notamment la création et la gestion de sociétés d'épargne forestière régies par le Code monétaire et financier,
  - l'acquisition et la gestion de biens à destination agricole ou forestière, et notamment, la création et la gestion de groupements forestiers régis par le Code forestier, et de toute société autre que d'épargne forestière se rapportant à cet objet.
- La valorisation des actifs détenus directement ou indirectement par tous fonds d'investissement alternatifs ;
- La recherche, l'étude et la mise au point de programmes immobiliers, l'acquisition, la gestion et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères ;
- La constitution ou l'acquisition, la gestion, l'équipement, l'aménagement, la conservation et la vente de massifs forestiers ou d'exploitations agricoles et d'immeubles ruraux pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères ;
- La prospection et la réunion des capitaux nécessaires au financement de programmes immobiliers, forestiers, agricoles et ruraux ;
- La mise en location d'immeubles pour le compte de tiers, incluant la recherche de locataires, ou de locaux, en France ou à l'étranger, la négociation des baux, le suivi commercial des locataires, l'encaissement et le recouvrement des loyers par voie amiable ou contentieuse ;
- L'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location ;
- La gestion immobilière de tous immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités pouvant s'exercer dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ;
- La gestion ou le conseil et l'assistance à la gestion de fonds de créances immobilières et en relation avec ces activités, le recouvrement amiable et judiciaire de créances pour le compte de tiers, dans le cadre des lois et règlements applicables ;

- La direction de projets immobiliers et le conseil en matière de travaux pour le compte de propriétaires, en ce compris la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- L'assistance des sociétés patrimoniales, notamment la gestion de revenus locatifs, ou de la trésorerie en attente de placement ou d'utilisation à des fins d'entretien ou d'amélioration de l'état des immeubles gérés ;
- Toutes opérations de nature à assurer la pérennité technique des immeubles ;
- La prise de participation ou d'intérêt par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés ou entreprises commerciales ou civiles, de droit français ou étranger, ayant un objet social et une activité se rapportant au secteur immobilier, forestier ou agricole, étant précisé que cette prise de participation ou d'intérêt pourra être également effectuée par la société pour son propre compte ;
- Toutes opérations, démarches, formalités et diligences en vue de la constitution définitive, de la gestion et de la liquidation de toute société.

Sa durée, fixée à 99 ans, prendra fin le 2 avril 2083.

Son capital social s'élève actuellement à 450.000 €. Il est divisé en 15.000 actions ordinaires d'un montant nominal de 30 € chacune, intégralement libérées.

Hormis les actions ordinaires composant son capital, la société n'a émis aucune autre valeur mobilière ni consenti aucune option de souscription ou d'achat d'actions ni attribué aucune action gratuite dans les conditions prévues par l'article L 225-197-1 du Code de commerce.

Les titres de capital ne sont pas négociés sur un marché réglementé.

La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre de chaque année.

## **1.2. CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE ABSORBEE**

La société AEW EUROPE SGP est une société anonyme ayant le statut de société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF qui a notamment pour objet :

- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF ;
- La réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier et instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers ;
- La création et la gestion de toutes sociétés ou autres organismes ayant pour activité :
  - l'acquisition et la gestion d'immeubles en direct ou sous forme de parts ou d'actions de sociétés et notamment la création et la gestion de sociétés civiles de placement immobilier et d'organismes de placement collectif immobilier régies par la partie législative du Code Monétaire et Financier,
  - l'acquisition et la gestion d'un patrimoine forestier et notamment la création et la gestion de sociétés d'épargne forestière régies par la Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001,
  - l'acquisition et la gestion de biens à destination agricole ou forestière, et notamment, la création et la gestion de groupements et de toute société autre que d'épargne forestière se rapportant à cet objet.

- La recherche, l'étude et la mise au point de programmes immobiliers, l'acquisition, la gestion et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères ;
- La constitution ou l'acquisition, la gestion, l'équipement, l'aménagement, la conservation et la vente de massifs forestiers ou d'exploitations agricoles et d'immeubles ruraux pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères ;
- La prospection et la réunion des capitaux nécessaires au financement de programmes immobiliers, forestiers, agricoles et ruraux ;
- Toutes opérations, démarches, formalités et diligences en vue de la constitution définitive de toute société ;
- La prise de participation ou d'intérêt par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés ou entreprises commerciales ou civiles dont l'activité intéresse le secteur immobilier et la gestion, l'aménagement, l'exploitation de forêts, de terres agricoles, de produits forestiers ou agricoles, étant précisé que cette prise de participation ou d'intérêt pourra être également effectuée par la société pour son propre compte ;
- La gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers ;
- La mise en location d'immeubles pour le compte de tiers incluant la recherche de locataires ou de locaux, en France ou à l'étranger, la négociation des baux, le suivi commercial des locataires, l'encaissement et le recouvrement des loyers par voie amiable ou contentieuse ;
- L'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location ;
- La gestion immobilière de tous immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités s'exerçant dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970.

Et généralement, toutes activités de conseil, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières, à l'exclusion de toutes opérations commerciales d'achat et de vente d'immeubles, de forêts, de terres agricoles, ou tout autre objet similaire ou connexe susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement.

Sa durée, fixée à 99 ans, prendra fin le 28 juin 2108.

Son capital social s'élève actuellement à 6.070.970 €. Il est divisé en 607.097 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 € chacune, intégralement libérées.

Hormis les actions ordinaires composant son capital, la société n'a émis aucune autre valeur mobilière ni consenti aucune option de souscription ou d'achat d'actions ni attribué aucune action gratuite dans les conditions prévues par l'article L 225-197-1 du Code de commerce.

Les titres de capital ne sont pas négociés sur un marché réglementé.

La date de clôture de son exercice social est le 31 décembre de chaque année.

### **1.3. LIENS ENTRE LES SOCIETES PARTICIPANTES**

#### **1.3.1 LIENS DE CAPITAL**

Les sociétés CILOGER et AEW EUROPE SGP sont des filiales de la société AEW EUROPE, société anonyme, au capital de 28.376.400 €, dont le siège social est sis à Paris (75012), 8-12 rue des Pirogues de Bercy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 409 039 914.

#### **1.3.2 DIRIGEANTS COMMUNS**

- Monsieur Robert Wilkinson est Président du Conseil d'Administration de la société AEW EUROPE SGP et Président du Conseil de Surveillance de CILOGER ;
- Madame Isabelle Rossignol est Président du Directoire de CILOGER et Administrateur d'AEW EUROPE SGP ;
- Monsieur Antonio Philippe SILVA est membre du Directoire de CILOGER et Administrateur d'AEW EUROPE SGP.

## **2. REGIME JURIDIQUE DE L'OPERATION**

L'opération projetée est soumise au régime juridique des fusions défini par les articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce et, spécialement, par les articles L. 236-8 et L. 236-15, les sociétés participantes étant des sociétés anonymes.

Au plan comptable, l'opération est soumise au règlement n° 2004-01 du Comité de la réglementation comptable.

Au plan fiscal, elle est placée sous le régime défini à l'article 13.

## **3. MOTIFS ET BUTS DE LA FUSION**

La fusion par absorption de la société AEW EUROPE SGP par la société CILOGER, intervenant entre sociétés du même groupe, s'analyse comme une restructuration interne.

Suite aux opérations de rapprochement réalisées en 2016 entre NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et LA BANQUE POSTALE, qui ont conduit à un regroupement des activités d'AEW EUROPE et de CILOGER, il est prévu de réorganiser les activités du groupe en France. Cette opération consistera à constituer une seule société de gestion en France, regroupant les activités précédemment exercées par quatre sociétés, à savoir CILOGER, NAMI-AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP et AEW EUROPE, afin de créer un gestionnaire français puissant, intégré et régulé qui soit un des leaders européens de la gestion d'actifs immobiliers en Europe.

Cette opération vise à mettre en place une nouvelle organisation, gage d'une meilleure lisibilité et d'une plus grande efficacité, permettant notamment de répondre plus efficacement aux attentes des clients et aux appels d'offres. Elle permettra notamment :

- La simplification de la présentation commerciale du groupe AEW EUROPE auprès des clients, tout en préservant les lignes métiers dédiées, l'une à l'activité « Grand Public », l'autre à l'activité « Institutionnels » ;
- Une coordination facilitée de la gestion des clients, intervenant tant sur le segment « Grand Public » que sur le segment « Institutionnels ».

Cette opération prend la forme :

- D'un apport partiel d'actif par AEW EUROPE de toutes ses activités opérationnelles à CILOGER ;
- Des fusions par absorption des sociétés NAMI-AEW EUROPE et AEW EUROPE SGP par CILOGER.

#### 4. COMPTES DE REFERENCE

Les conditions de la fusion projetée ont été établies par les sociétés participantes au vu de leurs comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2016, date de clôture du dernier exercice social de chacune d'elles et figurant en Annexe 1.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2016 de la Société Absorbante ont été approuvés par l'assemblée générale tenue le 18 avril 2017 et ceux de la Société Absorbée ont été approuvés par l'assemblée générale tenue le 18 avril 2017. Ces comptes ont été pris en compte pour la détermination des éléments d'actif et de passif qui seront respectivement apportés à la Société Absorbante et pris en charge par cette dernière au titre de la présente fusion.

#### 5. RAPPORT D'ECHANGE DES DROITS SOCIAUX

Il sera procédé à l'échange d'actions de la Société Absorbante contre les actions de la Société Absorbée. Il est proposé que 1 action de la Société Absorbante soit échangée contre 205 actions de la Société Absorbée.

Le rapport d'échange a été déterminé en fonction des valeurs respectives de l'action de chaque société participante estimées sur la base de l'actif net réévalué, dans les conditions rappelées à l'article 7.3.

Des précisions complémentaires sur l'application de la méthode retenue sont données conformément à la réglementation en vigueur dans les rapports soumis aux actionnaires par les organes de direction des sociétés participantes.

#### 6. EFFETS DE LA FUSION

##### 6.1. DISSOLUTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE ABSORBEE

La fusion entraînera la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée et la transmission universelle de son patrimoine à la Société Absorbante, dans l'état où celui-ci se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

A ce titre, l'opération emportera transmission au profit de la Société Absorbante de tous les droits, biens et obligations de la Société Absorbée.

Si la transmission de certains biens se heurte à un défaut d'agrément de la Société Absorbante ou à l'exercice d'un droit de préemption, elle portera sur les créances substituées ou sur le prix de rachat des biens préemptés.

## **6.2. AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE - REMISE ET DROITS DES ACTIONS NOUVELLES A CREER PAR LA SOCIETE ABSORBANTE**

Compte tenu de la parité d'échange proposée, la Société Absorbante augmentera son capital de 88 830 € par création de 2 961 actions ordinaires, d'un montant nominal de 30 € chacune.

Les 2 961 actions nouvelles d'un nominal de 30 € chacune seront soumises aux stipulations des statuts de la Société Absorbante et auront à tous égards parité de rang avec les actions ordinaires existantes de la Société Absorbante.

Ces actions nouvelles émises par la Société Absorbante au titre de la fusion seront attribuées et enregistrées dans les livres de la Société Absorbante au nom des actionnaires de la Société Absorbée et donneront droit à la perception des dividendes qui pourraient être distribués par la Société Absorbante au titre de l'exercice commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Aucune restriction ou droit particulier ne sera attaché aux actions nouvelles. Ainsi, pour le reste, elles seront, dès leur création, assimilées aux actions ordinaires anciennes et soumises à toutes les stipulations statutaires.

## **6.3. SORT DES DETTES, DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE ABSORBEE**

La Société Absorbante sera débitrice de tous les créanciers de la Société Absorbée en ses lieu et place et sera subrogée dans tous ses droits et obligations.

Elle prendra en charge les engagements donnés par la Société Absorbée et elle bénéficiera des engagements reçus par elle, tels qu'ils figurent hors bilan dans ses comptes et ce, le cas échéant, dans les limites fixées par le droit positif.

## **6.4. DATE D'EFFET DE LA FUSION DU POINT DE VUE COMPTABLE ET FISCAL**

La présente fusion prendra effet, du point de vue comptable et fiscal, le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (date d'effet rétroactive) et du point de vue juridique, à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives prévues à l'article 14 ci-après, ces conditions suspensives devant être levées le 31 décembre 2017 au plus tard.

Ainsi, toutes les opérations de la Société Absorbée seront, du point de vue comptable et fiscal, considérées comme accomplies par la Société Absorbante à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## **7. MODE D'EVALUATION DU PATRIMOINE A TRANSMETTRE**

### **7.1. CRITERES DU TRAITEMENT COMPTABLE**

Au regard du règlement n° 2004-01 du Comité de la réglementation comptable, le projet implique des sociétés sous contrôle commun, la Société Absorbante et la Société Absorbée.

### **7.2. TRAITEMENT COMPTABLE**

Les actifs et passifs composant le patrimoine de la Société Absorbée seront transmis à la Société Absorbante et donc comptabilisés par elle, selon leurs valeurs comptables, l'opération impliquant des sociétés sous contrôle commun, comme il est mentionné au paragraphe 7.1.

### 7.3. METHODE D'EVALUATION UTILISEE

Pour la détermination des valeurs réelles individuelles des actifs et passifs à transmettre, les sociétés participantes ont utilisé les références ou techniques suivantes : Compte tenu de la réglementation des apports par le Plan Comptable Général, et s'agissant d'une opération impliquant des sociétés sous contrôle commun, la valorisation des apports est effectuée à la valeur comptable. Cette dernière a été retenue dans le cadre du calcul de la parité.

### 7.4. CONSEQUENCE DU CHOIX DE LA DATE D'EFFET COMPTABLE DE L'OPERATION

Les sociétés participantes déclarent que le montant de l'actif net à transmettre déterminé à l'article 8 ne risque pas de devenir supérieur à la valeur globale de la Société Absorbée à la date de réalisation de l'opération, aucune perte de rétroactivité n'étant prévisible.

## 8. DESIGNATION ET EVALUATION DES ACTIFS ET DES PASSIFS A TRANSMETTRE

Les actifs et les passifs de la Société Absorbée dont la transmission à la Société Absorbante est projetée, comprenaient au 31 décembre 2016 les éléments suivants, estimés à leurs valeurs comptables, comme il est indiqué à l'article 7 :

### 8.1. ACTIFS

#### 8.1.1 Actif immobilisé

##### 8.1.1.1 Immobilisations incorporelles

DESIGNATION	BRUT (EN €)	AMORTISSEMENT PROVISION (EN €)	NET (EN €)
Autres immobilisations incorporelles	1 911 112,50	1 905 951,92	5 160,58
<b>TOTAL</b>	<b>1 911 112,50</b>	<b>1 905 951,92</b>	<b>5 160,58</b>

##### 8.1.1.2 Immobilisations corporelles

DESIGNATION	BRUT (EN €)	AMORTISSEMENT PROVISION (EN €)	NET (EN €)
Autres immobilisations corporelles	7 426,00	742,63	6 683,37
<b>TOTAL</b>	<b>7 426,00</b>	<b>742,63</b>	<b>6 683,37</b>

##### 8.1.1.3 Immobilisations financières

DESIGNATION	BRUT (EN €)	AMORTISSEMENT PROVISION (EN €)	NET (EN €)
Autres titres immobilisés	90 210,00	27 160,00	63 050,00
<b>TOTAL</b>	<b>90 210,00</b>	<b>27 160,00</b>	<b>63 050,00</b>

<b>Valeur totale de l'actif immobilisé en net : .....74 893,95 €</b>
--

## 8.1.2 Actif circulant

DESIGNATION	BRUT (EN €)	AMORTISSEMENT PROVISION (EN €)	NET (EN €)
Avances et acomptes versés	0	0	0
Créances Clients et comptes rattachés	9 148 561,95	0	9 148 561,95
Autres créances	1 192 717,78	0	1 192 717,78
Disponibilités	4 489 793,01	0	4 489 793,01
Comptes de régularisation (Charges constatées d'avance)	22 110,95	0	22 110,95
<b>TOTAL</b>	<b>14 853 183,69</b>	<b>0,00</b>	<b>14 853 183,69</b>

Valeur totale de l'actif circulant en net :.....14 853 183,69 €

**MONTANT TOTAL DES ELEMENTS D'ACTIF APPORTES PAR LA SOCIETE  
ABSORBEE A LA SOCIETE ABSORBANTE ESTIME A..... 14 928 077,64 €**

## 8.2. PASSIFS

Le passif dont la transmission est prévue à la charge de la Société Absorbante comprenait au 31 décembre 2016, date de l'arrêté des comptes utilisés pour la présente opération, les éléments ci-après désignés sans que cette désignation puisse être considérée comme limitative :

DESIGNATION	NET (EN €)
Provisions	43 184,00
Dettes financières (emprunts et dettes financières diverses)	324,88
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 080 075,88
Dettes fiscales et sociales	1 701 317,69
Dettes diverses*	18 493,22
Comptes de régularisation (produits constatés d'avance)	352 432,82
<b>TOTAL</b>	<b>5 195 828,49</b>

\* Les Dettes diverses regroupent les dettes sur immobilisations et comptes rattachés et autres dettes.

**MONTANT TOTAL DES ELEMENTS DE PASSIF DE LA SOCIETE ABSORBEE PRIS EN  
CHARGE PAR LA SOCIETE ABSORBANTE ESTIME A..... 5 195 828,49 €**

**8.3. ACTIF NET A TRANSMETTRE**

Les actifs s'élevant à .....	14 928 077,64 €
Et les passifs .....	5 195 828,49 €
L'actif net à transmettre s'élève à .....	<u>9 732 249,15 €</u>

**9. DECLARATIONS ET STIPULATIONS GENERALES ET PARTICULIERES****9.1. DECLARATIONS GENERALES****9.1.1 Déclarations faites au nom de la société AEW EUROPE SGP**

Monsieur Raphaël BRAULT, Directeur Général, ès qualités, et au nom de la société AEW EUROPE SGP, déclare :

- a) que la société AEW EUROPE SGP est une société anonyme régulièrement constituée conformément à la loi ;
- b) que la société AEW EUROPE SGP n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- c) qu'elle ne fait pas l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- d) que la société AEW EUROPE SGP n'a contracté aucune interdiction de commerce ni aucune clause de non-concurrence vis-à-vis de quiconque ;
- e) que les biens transférés ne sont grevés d'aucune inscription quelconque et en particulier de privilège de vendeur ou de créancier nanti ou gage quelconque conformément à l'état des inscriptions de privilèges et nantissements annexés (Annexe 2) ;
- f) que la société AEW EUROPE SGP est propriétaire de son fonds de commerce pour l'avoir créé lors de sa constitution ;
- g) que la société AEW EUROPE SGP est une société agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'AMF, au titre de la directive 2011/61/UE ;
- h) que son activité recouvre de façon prédominante la gestion de fonds d'investissement alternatif (« FIA »).

**9.1.2 Déclarations faites au nom de la société CILOGER**

Madame Isabelle Rossignol, Président du Directoire, ès qualités, et au nom de la société CILOGER, déclare :

- que la société CILOGER est une société anonyme régulièrement constituée conformément à la loi ;
- que la société CILOGER n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- qu'elle n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet de poursuites pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;

- que la société CILOGER n'a contracté aucune interdiction de commerce ni aucune clause de non-concurrence vis-à-vis de quiconque ;
- que la société CILOGER, dûment agréée par l'AMF à cette fin, est habilitée à gérer des FIA, à exercer les activités connexes à la gestion collective de FIA ainsi que des activités complémentaires, et notamment le conseil en investissement immobilier, dans le respect de son agrément et de son programme d'activité ;
- que toutes démarches nécessaires ont été initiées afin que les activités composant l'intégralité du patrimoine transmis puissent être exercées par CILOGER et en particulier, afin que CILOGER ait, à la date de réalisation de l'opération de fusion, mis à jour son programme d'activité et le cas échéant procédé à l'extension de son agrément, dans les conditions prévues par l'AMF dans son Instruction n°2008-03.

## 9.2 DECLARATIONS ET STIPULATIONS PARTICULIERES

### ▪ Concernant le fonds de commerce

La société AEW EUROPE SGP est propriétaire de son fonds de commerce depuis sa création.

### ▪ Concernant le bail commercial

La société AEW EUROPE SGP est titulaire du bail suivant :

- Pour les locaux sis 8-12 rue des Pirogues de BERCY à PARIS (75012), au titre d'un contrat de domiciliation établi par acte sous seing privé en date du 19 octobre 2011, pour une durée de 8 années et 31 jours dont une durée ferme de 5 ans et 31 jours à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2011 soit jusqu'au 31 décembre 2019, passé avec la société Natixis Immo Exploitation ;

La transmission de ce bail étant effectuée par voie de fusion réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants, conformément à l'article L. 145-16 du Code de commerce, la société CILOGER sera, nonobstant toutes stipulations contraires, substituée à la société AEW EUROPE SGP au profit de laquelle le bail ci-avant visé a été consenti, cette substitution à la société AEW EUROPE SGP ayant lieu dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Comme conséquence des dispositions légales rappelées ci-dessus, Madame Isabelle Rossignol, Président du Directoire engage expressément la société CILOGER à se substituer en totalité à la société AEW EUROPE SGP pour l'exécution des obligations incombant à cette dernière, notamment pour le paiement des loyers.

Une notification sera adressée au bailleur aux fins de l'informer de la fusion.

### ▪ Concernant le personnel

La société AEW EUROPE SGP dispose d'un personnel dont la liste figure en Annexe 3.

La société CILOGER reprendra l'ensemble du personnel de la société AEW EUROPE SGP à compter de la date d'effet juridique de la fusion.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail, la société CILOGER sera, par le seul fait de la réalisation de la présente fusion, subrogée purement et simplement dans le bénéfice et la charge des stipulations de tous contrats de travail existants au jour du transfert.

▪ **Concernant les fonds d'investissement dont la Société Absorbée est la société de gestion**

L'acquisition par CILOGER de la qualité de société de gestion des FIA se fera sous réserve et dans le respect :

- de l'accord le cas échéant des porteurs de parts ou d'actions et/ou des organes compétents de chacun des FIA concernés, dans le respect de leurs statuts, de leur règlement, ou de tout autre accord contractuel,
- de la réglementation applicable en cas de changement de société de gestion.

La Société Absorbante et la Société Absorbée conviennent de coopérer aux fins d'obtenir dans les meilleurs délais les autorisations requises, notamment auprès de l'AMF et des dépositaires concernés, ainsi que d'informer les porteurs de parts ou actions des FIA dans le respect de ladite réglementation.

▪ **Concernant les contrats intuitu personae**

Dans le cadre de son activité, la Société Absorbée est titulaire de contrats intuitu personae, en particulier de mandats de gestion.

Le cas échéant, l'accord des co-contractants au transfert de ces contrats à la Société Absorbante sera requis préalablement à la réalisation de l'opération par la Société Absorbée.

▪ **Concernant les engagements hors-bilan**

Au 31 décembre 2016, la société AEW EUROPE SGP a donné et reçu les engagements hors-bilan figurant en Annexe 4.

## **10. CHARGES ET CONDITIONS DE LA FUSION**

### **10.1 PROPRIETE ET JOUISSANCE DU PATRIMOINE TRANSMIS**

La société CILOGER sera propriétaire et aura la possession des biens et droits apportés par la société AEW EUROPE SGP, en ce compris ceux qui auraient été omis, soit aux présentes, soit dans la comptabilité de la société AEW EUROPE SGP, à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion telle que cette date est définie dans les présentes.

Toutefois, ainsi qu'il a été indiqué ci-avant, la société CILOGER sera réputée avoir la jouissance des biens et droits apportés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. En conséquence, la société CILOGER prendra en charge les opérations actives et passives effectuées par la société AEW EUROPE SGP depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 jusqu'au jour de la réalisation de la fusion, comme il est indiqué dans les présentes.

Toutes les opérations faites depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par la société AEW EUROPE SGP seront considérées sur le plan comptable et fiscal comme l'ayant été, tant activement que passivement, pour le compte et aux profits et risques de la société CILOGER.

Tous accroissements, tous droits et investissements nouveaux, tous risques et tous profits quelconques, tous frais généraux, toutes charges et dépenses quelconques afférentes aux biens apportés incomberont à la société CILOGER, ladite société acceptant dès maintenant de prendre au jour où la remise des biens lui en sera faite, les actifs et passifs qui existeront alors, comme tenant lieu de ceux existant au 1<sup>er</sup> janvier 2017, lesquels sont décrits dans l'article « actif apporté » et « passif pris en charge ».

## 10.2 CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA FUSION

### 10.2.1 En ce qui concerne la Société Absorbante, la société CILOGER

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions d'usage et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le représentant de la Société Absorbante oblige celle-ci à accomplir et exécuter, savoir :

- a) La société CILOGER prendra les biens et droits apportés dans l'état où ils se trouveront lors de la réalisation définitive de l'apport-fusion telle que définie à l'article 14 ci-après, sans pouvoir demander aucune indemnité ou exercer aucun recours contre la société AEW EUROPE SGP, pour quelque cause que ce soit notamment pour usure ou mauvais état du matériel et des objets mobiliers, erreur dans les désignations ou dans les contenances, quelle que soit la différence, l'insolvabilité des débiteurs ou toute autre cause.

Dans le cas où, par suite d'erreur ou d'omission, certains éléments de l'actif de la société AEW EUROPE SGP n'auraient pas été énoncés à l'article 8 du présent acte, ils devraient néanmoins être réputés la propriété de la société CILOGER à laquelle ils seront transmis de plein droit, sans que cette transmission puisse donner lieu à une rémunération complémentaire quelconque.

- b) Dans le cas où il se révélerait une différence, en plus ou en moins, entre les passifs déclarés et les sommes réclamées par les tiers et reconnues exigibles, la société CILOGER sera tenue d'acquitter tout excédent de passif et bénéficiera de toute réduction desdits passifs, sans recours ou revendication possible de part et d'autre.
- c) La société CILOGER sera substituée purement et simplement à compter de la date d'effet juridique de la fusion, dans les charges et obligations inhérentes aux biens et droits apportés. En conséquence, elle supportera notamment à compter de cette date toutes primes, cotisations et tous abonnements, etc., ainsi que toutes les charges quelconques ordinaires ou extraordinaires qui grèvent ou pourront grever les biens et les droits apportés ou sont inhérents à leur propriété ou leur exploitation.

La société CILOGER fera également son affaire personnelle aux lieu et place de la société AEW EUROPE SGP sans recours contre cette dernière pour quelque cause que ce soit de l'exécution ou de la résiliation à ses frais, risques et périls de tous accords, traités, contrats, marchés, protocoles, conventions, polices d'assurances ou autres engagements quelconques qui auront pu être souscrits par la société AEW EUROPE SGP antérieurement à la date de réalisation de la fusion à raison de la propriété du patrimoine transmis ou pour les besoins de son exploitation.

- d) La société CILOGER sera subrogée purement et simplement, à compter de la date d'effet juridique de la fusion, dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges et inscriptions qui peuvent être attachés aux créances de la société AEW EUROPE SGP.
- e) Dans les conditions prévus par la législation et la réglementation et lorsque cela est requis, sous réserve de l'agrément préalable de l'AMF, la société CILOGER exécutera, à compter de l'entrée en jouissance, aux lieu et place de AEW EUROPE SGP, tous traités, contrats, marchés, conventions, accords et engagements quelconques (et notamment ceux mentionnés en Annexe 4, cette liste n'étant pas exhaustive), intervenus avec la clientèle, les fournisseurs, les créanciers et généralement avec les tiers, relatifs aux biens, droits et obligations apportés ;
- f) La société CILOGER accomplira toutes les formalités qui seraient nécessaires à l'effet de régulariser la transmission à son profit des biens et droits apportés, et de rendre cette transmission opposable aux tiers.

Au cas où la transmission de certains contrats ou certains biens serait subordonnée à accord ou agrément d'un cocontractant ou d'un tiers quelconque, la société AEW EUROPE SGP sollicitera en temps utile les accords ou décisions d'agrément nécessaires et en justifiera à la société CILOGER.

Si le titulaire d'un droit d'agrément ou de préemption exerçait son droit à l'occasion de la fusion, celle-ci ne serait pas remise en cause et la société CILOGER aurait droit au prix du bien non agréé ou préempté, quelle que soit la différence en plus ou en moins entre le prix et l'évaluation donnée audit bien et sans recours possible contre la société AEW EUROPE SGP.

- g) La société CILOGER sera substituée à la société AEW EUROPE SGP dans tous les droits et obligations découlant de tous baux, locations et droits d'occupation et de leurs avenants consentis à la société AEW EUROPE SGP; en conséquence, elle paiera toutes les redevances et tous les loyers afférents à ces baux, locations et droits d'occupation, elle exécutera toutes les clauses et conditions en résultant, et ce, à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion.
- h) La société CILOGER se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant l'exploitation des biens apportés et se chargera d'effectuer toutes les formalités et de remplir les obligations prescrites par la réglementation.
- i) La société CILOGER sera débitrice des créanciers non obligataires de la société AEW EUROPE SGP aux lieux et places de celle-ci, sans que cette substitution entraîne novation à l'égard des créanciers. Ces créanciers ainsi que ceux de la société CILOGER dont la créance est antérieure à la publicité donnée au projet de fusion pourront faire opposition dans le délai de 30 jours à compter de la dernière publication de ce projet au BODACC (*Bulletin des Annonces Civiles et Commerciales*). Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet d'interdire la poursuite des opérations de fusion.

Il est précisé, en tant que de besoin, que les stipulations qui précèdent ne constituent pas une reconnaissance de dette au profit de prétendus créanciers, ceux-ci étant tenus, au contraire, d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

- j) La société CILOGER sera intégralement substituée à la société AEW EUROPE SGP dans les litiges, procédures judiciaires ou autres et dans toutes les actions juridiques ou contentieuses de toute nature, tant en demande qu'en défense.

#### 10.2.2 En ce qui concerne la Société Absorbée, la société AEW EUROPE SGP

- a) La société AEW EUROPE SGP s'interdit formellement, jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, si ce n'est avec l'agrément de la société CILOGER, d'accomplir aucun acte de disposition relatif aux biens transmis et de signer aucun accord, traité ou engagement quelconque la concernant sortant du cadre de la gestion courante et, en particulier, de contracter aucun emprunt, sous quelque forme que ce soit.
- b) Monsieur Raphaël BRAULT, Directeur Général de la société AEW EUROPE SGP, s'oblige, ès qualités, à fournir à la société CILOGER tous renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.
- c) Il s'oblige, notamment, et oblige la société qu'il représente, à faire établir, à première réquisition de la société CILOGER, tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

- d) Le représentant de la société AEW EUROPE SGP, ès qualités, oblige celle-ci à remettre et à livrer à la société CILOGER aussitôt après la réalisation définitive de la fusion, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

## 11. DECLARATIONS ET STIPULATIONS RELATIVES A LA PERIODE INTERCALAIRE

Ainsi qu'elle le certifie, la Société Absorbée n'a, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, réalisé aucune opération significative sortant du cadre de la gestion courante et, en particulier, n'a cédé ou acquis aucun actif immobilisé dont la transmission donne lieu à des formalités de publicité particulières.

Elle s'interdit jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, si ce n'est avec l'accord de la Société Absorbante, d'accomplir des actes ou opérations de cette nature.

## 12. MONTANT PREVU DE LA PRIME DE FUSION

L'opération de fusion donnera lieu à constitution d'une prime de fusion d'un montant de : 9 643 419,15 €

La prime de fusion correspond à la différence entre :

- d'une part l'actif net à transmettre .....9 732 249,15 €

- et, d'autre part, le montant nominal des actions à créer  
par la Société Absorbante .....88 830 €

Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbante, appelée à statuer sur la fusion :

- d'autoriser la dotation à la réserve légale afin de la porter à 10% du capital après fusion ;
- d'autoriser le Directoire de la société Absorbante à imputer, s'il le juge utile, sur cette prime, l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par la présente fusion ;
- d'autoriser en tant que de besoin le Directoire à donner à la prime de fusion ou au solde de celle-ci après l'imputation ci-dessus, toute affectation autre que l'incorporation au capital.

## 13. DECLARATIONS FISCALES

### 13.1. IMPOT SUR LES SOCIETES

La fusion est définie comme un transfert universel de patrimoine, au sens de la Directive du Conseil de l'Union Européenne du 23 juillet 1990 (90/434/CEE).

La Société Absorbante et la Société Absorbée (ci-après communément désignées les « Parties »), qui déclarent être soumises à l'impôt sur les sociétés, sont convenues de soumettre la présente opération de fusion (ci-après la « Fusion ») au régime fiscal de faveur prévu à l'article 210 A du Code général des impôts (ci-après le « CGI »).

CILOGER souscrit les engagements suivants :

(i) calculer, le cas échéant, toutes plus-values réalisées par la suite en cas de cession d'immobilisations non amortissables qui lui ont été apportées en prenant en compte la valeur de celles-ci au plan fiscal dans les écritures de AEW EUROPE SGP (article 210 A-3-e du CGI) ;

(ii) reprendre au passif de son bilan les provisions ayant conservé leur objet dont l'imposition est différée chez AEW EUROPE SGP (article 210 A-3-a du CGI) ;

(iii) reprendre au passif de son bilan, le cas échéant, la réserve spéciale où AEW EUROPE SGP a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10%, de 15%, de 18%, de 19% ou de 25% ainsi que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours (article 210 A-3-a du CGI) ;

(iv) réintégrer, le cas échéant, dans son résultat imposable, dans les délais et conditions prévus au paragraphe 3(d) de l'article 210 A du CGI, toutes les plus-values dégagées par la Fusion sur l'apport des biens amortissables ;

(v) se substituer, le cas échéant, à AEW EUROPE SGP en vue de la réintégration de tout résultat dont la constatation aurait fait l'objet d'un différé au plan fiscal (article 210 A-3-b du CGI) ;

(vi) porter à son bilan les postes autres que les immobilisations, sur la base de la valeur qu'ils avaient au plan fiscal dans les écritures de AEW EUROPE SGP ou, à défaut, comprendre dans ses résultats de l'exercice de l'opération, le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient du point de vue fiscal dans les écritures de AEW EUROPE SGP (article 210 A-3-e du CGI) ;

(vii) reprendre les engagements pris antérieurement, le cas échéant, par AEW EUROPE SGP en ce qui concerne les titres reçus dans le cadre de la Fusion qui proviennent d'opérations antérieures de fusion ou opérations assimilées ;

(viii) se substituer à AEW EUROPE SGP, le cas échéant, en vue de la reprise de tous engagements, obligations et majorations dont celle-ci pourrait faire l'objet au titre d'opérations antérieures soumises au même régime fiscal de faveur ;

(ix) reprendre les écritures comptables de AEW EUROPE SGP (valeur historique, amortissements et provisions pour dépréciation) à son propre bilan et continuer à calculer les provisions pour dépréciation sur la base de la valeur historique des actifs concernés dans les écritures de AEW EUROPE SGP (BOFIP-BOI-IS-FUS-30-20-20120912 n° 10) ;

CILOGER joindra, le cas échéant, un état de suivi des plus-values à imposition différée à la déclaration d'impôt sur les sociétés souscrite pour l'exercice au cours duquel intervient la Fusion (article 54 septies I du CGI).

Par ailleurs, CILOGER s'engage, conformément à l'article 54 septies II du CGI, à tenir un registre dans les conditions prévues audit article et sur lequel elle portera les plus-values dégagées, le cas échéant, sur des éléments d'actifs non amortissables. CILOGER s'engage à présenter ce registre à toute réquisition de l'administration fiscale et à le conserver jusqu'à la fin de la troisième année qui suit celle au titre de laquelle le dernier bien porté sur le registre sera sorti de son bilan.

(xi) De manière plus générale, CILOGER procédera à toutes autres déclarations requises afin de bénéficier du régime visé ci-dessus.

La Fusion étant fiscalement réputée intervenir au 1<sup>er</sup> janvier 2017, les profits ou pertes réalisés par AEW EUROPE SGP entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et la réalisation définitive de la Fusion seront constatés au compte de résultat de CILOGER et corrélativement pris en compte dans le cadre de la détermination du résultat fiscal, sous réserve des règles de territorialité prévues par l'article 209 I du CGI en matière d'impôt sur les sociétés.

Conformément à l'article 42 septies du CGI, la Société Absorbante s'engage à procéder elle-même, à concurrence de la fraction desdites sommes restant à taxer, le cas échéant, à la date d'effet comptable et fiscal de la Fusion, à la réintégration des subventions d'équipement qu'avait obtenu la Société Absorbée. Elle s'engage à échelonner cette réintégration sur les durées prescrites par l'article 42 septies susvisé.

### 13.2. TVA

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du CGI, la Fusion intervenant entre deux sociétés redevables de la TVA, les livraisons de biens et les prestations de services réalisées à cette occasion sont dispensées de la TVA.

Conformément à l'article 257 bis du CGI, CILOGER s'engage à procéder, le cas échéant, aux régularisations de TVA auxquelles aurait dû procéder AEW EUROPE SGP si elle avait continué son exploitation.

### 13.3 DROITS D'ENREGISTREMENT

Au regard des droits d'enregistrement, les Parties déclarent que :

- (a) elles sont toutes deux des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés,
- (b) les apports sont rémunérés par l'attribution de droits représentatifs du capital de la Société Absorbante, sans faire l'objet d'un règlement sous une autre forme au-delà de la limite de 10 % de la valeur nominale des droits attribués.

En conséquence, les Parties requièrent l'enregistrement de la fusion au droit fixe de 500 euros prévu par l'article 816 du CGI, dans la mesure où le capital de la Société Absorbante sera supérieur à 225.000 euros après la présente Fusion. Il sera intégralement supporté par la Société Absorbante.

### 13.4 PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT CONSTRUCTION – PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A LA FORMATION PROFESSIONNELLE CONTINUE – TAXE D'APPRENTISSAGE

La Société Absorbante déterminera l'étendue de son obligation au titre de chacune de ces taxes en prenant en compte la rémunération des salariés transférés versée jusqu'à la date d'effet juridique de la Fusion. Pour sa part, la Société Absorbée déterminera l'étendue de son obligation au titre de chacune de ces taxes en prenant en compte la rémunération des salariés transférés à compter de la date d'effet juridique de la Fusion.

### 13.5 PARTICIPATION ET INTERESSEMENT DES SALARIES

La Société Absorbante s'engage à reprendre au passif de son bilan la provision pour investissement constituée par la Société Absorbée, retenue pour la fraction de son montant qui, à la date d'effet juridique de la Fusion, n'aura pas encore reçu l'emploi auquel cette provision est destinée. La Société Absorbante est substituée à la Société Absorbée dans le bénéfice et la charge des engagements et accords collectifs en matière de participation des salariés et d'intéressement.

### 13.6 AUTRES TAXES ET IMPOTS

Plus généralement, la Société Absorbante sera subrogée dans tous droits et obligations de la Société Absorbée et s'engage à satisfaire aux paiements et obligations déclaratives correspondantes.

## 14. REALISATION DE LA FUSION

La fusion projetée est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- approbation de l'opération par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Absorbée,
- approbation de l'opération par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Absorbante,

- accord de l'AMF et son obtention avant le 31 décembre 2017, dans les conditions prévues par l'Instruction AMF DOC-2008-03.

La fusion deviendra définitive à l'issue de la réalisation de la dernière de ces conditions.

A défaut de réalisation de l'opération le 31 décembre 2017 au plus tard, le présent projet sera considéré comme nul et de nul effet, sans indemnité de part ni d'autre.

## 15. STIPULATIONS DIVERSES

### 15.1 POUVOIRS POUR LES FORMALITES

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer tous dépôts, mentions ou publications où besoin sera, ainsi que, plus généralement, pour effectuer toutes formalités qui s'avèreraient nécessaires dans le cadre de la réalisation de la fusion et, notamment, les dépôts au Greffe du Tribunal de Commerce.

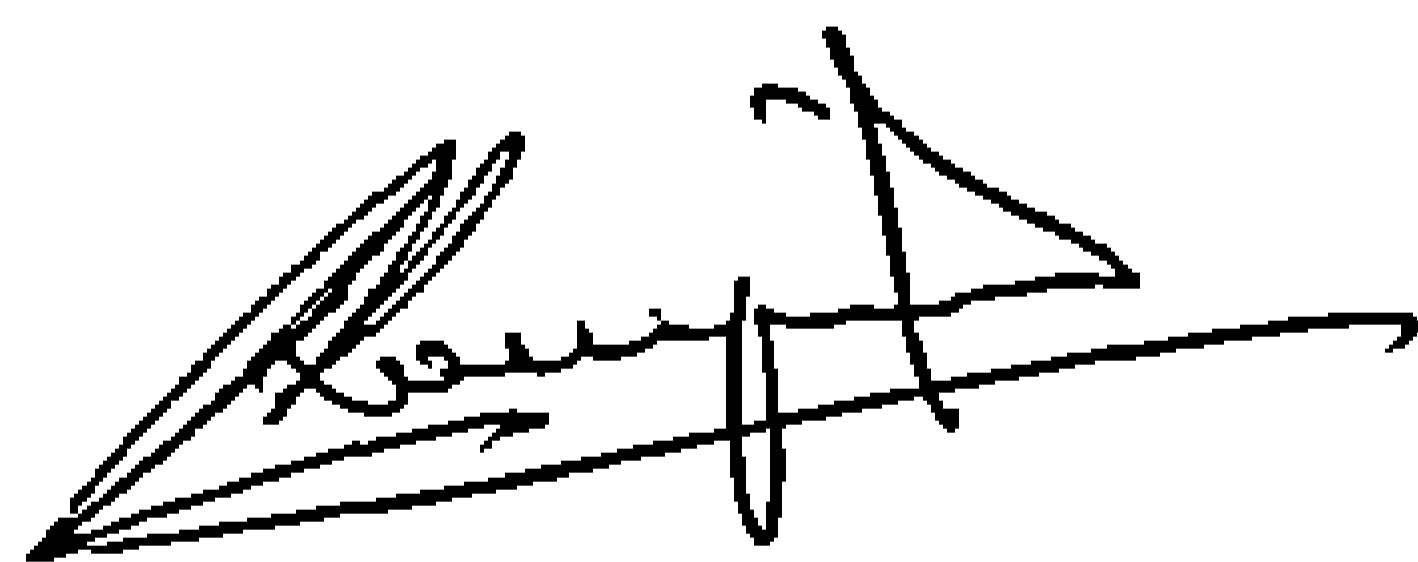
Les sociétés participantes s'engagent à donner les signatures nécessaires à l'accomplissement de toutes formalités relatives à l'opération projetée.

### 15.2 FRAIS ET DROITS

Les frais, droits et honoraires occasionnés par la fusion seront supportés par la Société Absorbante.

Fait en 4 originaux

A Paris, le 21 avril 2017



Pour la Société Absorbante

**CILOGER**

Madame Isabelle Rossignol, Président du Directoire

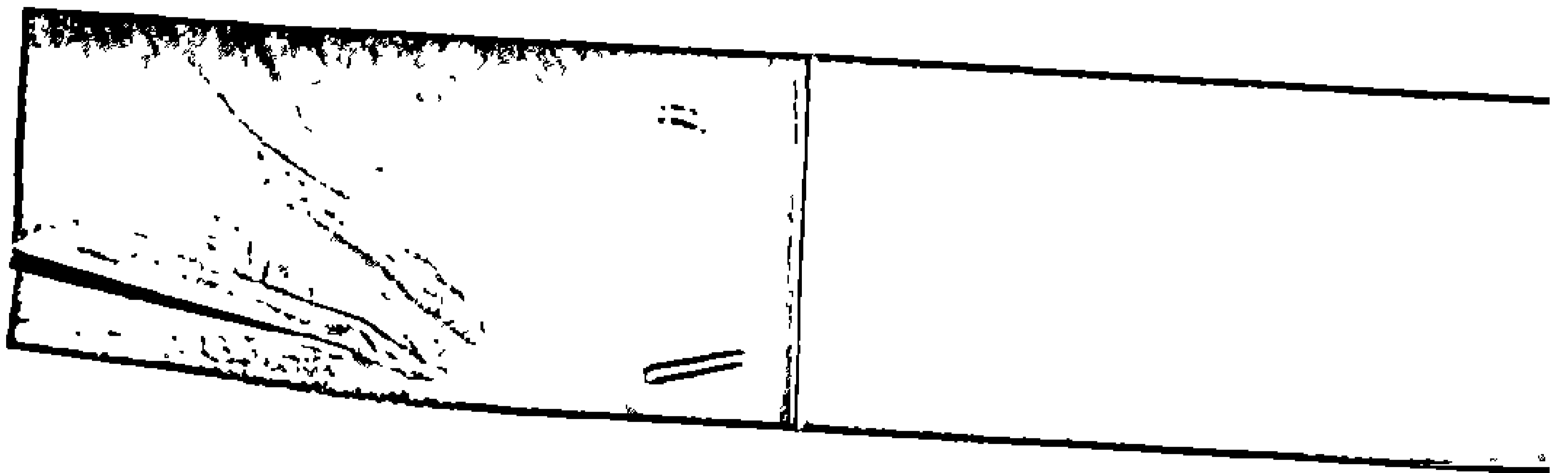


Pour la Société Absorbée

**AEW EUROPE SGP**

Monsieur Raphaël BRAULT, Directeur Général

En accord entre les parties, les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition, sont seulement signées à la dernière page.



**Liste des Annexes**

**Annexe 1 : comptes arrêtés au 31 décembre 2016 de chacune des sociétés participantes à l'opération**

**Annexe 2 : état des inscriptions de privilèges et nantissements**

**Annexe 3 : liste du personnel transféré**

**Annexe 4 : liste des engagements hors bilan donnés et reçus par la Société Absorbée**

**Annexe 1 : comptes arrêtés au 31 décembre 2016 de chacune des sociétés participantes à l'opération**

# **CILOGER**

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 €  
Siège Social : 43 / 47 Avenue de la Grande Armée – 75116 PARIS  
329 255 046 R.C.S PARIS

## **COMPTES SOCIAUX**

**Exercice 2016**

**Bilan  
au 31 décembre 2016**

ACTIF	Valeurs Brutes	Amortissements ou Dépréciations	Valeurs Nettes	(en euros)
				2016
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 677 217</b>	<b>972 374</b>	<b>2 704 843</b>	<b>2 844 535</b>
<b>Immobilisations incorporelles :</b>				
Frais d'établissement - Recherche et développement				
Matière de fusion	1 387		1 387	1 387
Concessions, brevets et droits similaires	674 997	604 139	70 858	167 143
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	75 715		75 715	38 900
<b>Sous-Total</b>	<b>752 098</b>	<b>604 139</b>	<b>147 959</b>	<b>207 429</b>
<b>Immobilisations corporelles :</b>				
Agencements et Installations	418 109	123 754	294 355	340 285
Matériel de bureau	8 074	4 996	3 078	4 517
Mobilier	152 070	49 169	102 901	114 457
Autres immobilisations corporelles	0		0	0
<b>Sous-Total</b>	<b>578 253</b>	<b>177 919</b>	<b>400 334</b>	<b>459 259</b>
<b>Immobilisations financières :</b>				
Participations	2 217 319	190 316	2 027 003	2 048 667
Autres titres immobilisés				
Prêts	19 004		19 004	19 004
Autres immobilisations financières	110 543		110 543	110 175
<b>Sous-Total</b>	<b>2 346 866</b>	<b>190 316</b>	<b>2 156 550</b>	<b>2 177 846</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>38 250 040</b>	<b>0</b>	<b>38 250 040</b>	<b>25 486 872</b>
<b>Créances d'exploitation :</b>				
Fournisseurs débiteurs	110 044		110 044	1 797
Clients et comptes rattachés	14 506 427		14 506 427	7 330 178
Créances fiscales et sociales	881 300		881 300	503 573
Autres créances	6 000 000		6 000 000	21
<b>Sous-Total</b>	<b>21 497 771</b>	<b>0</b>	<b>21 497 771</b>	<b>7 835 570</b>
<b>Autres actifs circulants :</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	2 554 410
Placements	0		0	0
Disponibilités	16 593 153		16 593 153	14 851 680
Disponibilités - gestion pour compte de tiers	0		0	0
Charges constatées d'avance	159 116		159 116	245 212
<b>Sous-Total</b>	<b>16 752 269</b>	<b>0</b>	<b>16 752 269</b>	<b>17 651 302</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ecart de conversion actif			0	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>41 927 256</b>	<b>972 374</b>	<b>40 954 883</b>	<b>28 331 406</b>

**Bilan**  
**au 31 décembre 2016**

(en euros)

<b>PASSIF</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>20 046 801</b>	<b>15 021 874</b>
Capital	450 000	450 000
Prime d'émission		
Réserve légale	45 000	45 000
Réserve facultative	1 524 490	1 524 490
Report à nouveau	5 676 833	5 289 258
Résultat de l'exercice N-1	0	0
Résultat de l'exercice	12 350 478	7 713 125
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>560 574</b>	<b>226 142</b>
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	560 574	226 142
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>20 347 508</b>	<b>13 083 391</b>
<b>Dettes financières :</b>		
Emprunts et dettes - établissements de crédit		
Emprunts et dettes - gestion pour compte de tiers		
Emprunts et dettes financières diverses		
<b>Sous-Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes d'exploitation :</b>		
Clients créditeurs	244 128	4 500
Avances et acomptes reçus	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 012 519	6 384 662
Dettes fiscales et sociales	9 106 010	5 955 032
Dettes sur Immobilisations et comptes rattachés	0	24 420
Autres dettes	1 984 851	714 776
<b>Sous-Total</b>	<b>20 347 508</b>	<b>13 083 391</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>40 954 883</b>	<b>28 331 406</b>

**Comptes de Résultat au 31 décembre 2016**

	(En Euros)	
	2016	2015
Productions vendues (services)	58 564 190	42 515 942
Produits des activités annexes - refacturations de frais	135 944	193 178
Production immobilisée		
Autres produits d'exploitation		
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>58 700 134</b>	<b>42 709 121</b>
Achats études et fournitures	-621 590	-569 835
Charges externes	-29 730 011	-21 216 086
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>28 348 534</b>	<b>20 923 200</b>
Impôts, taxes et versements assimilés	-656 814	-488 280
Salaires et traitements	-4 929 826	-4 701 593
Charges sociales	-2 507 507	-2 450 344
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>20 254 387</b>	<b>13 282 983</b>
Reprises sur amortissements et dépréciations	0	0
Reprises sur provisions d'exploitation	201 142	103 452
Transferts de charges		
Autres produits	2	2
Dotations aux amortissements	-170 847	-171 496
Dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions d'exploitation	-535 574	-69 131
Autres charges	-3 003	-15 006
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>19 746 107</b>	<b>13 131 804</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits de cessions des VMP	50	3 570
Revenus des participations	25 289	24 038
Reprises de provisions financières	0	0
Autres produits	225	5 701
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
Intérêts bancaires	-1	
Charges sur cession des VMP	-3 870	
Pertes de change	0	-224
Dotations aux provisions financières	-21 685	-163 184
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>7</b>	<b>-130 098</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>19 746 114</b>	<b>13 001 707</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits de cession des éléments d'actif		
Produits exceptionnels de l'exercice	413 310	4 207
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Valeur comptable des éléments d'actif cédés		
Charges exceptionnelles de l'exercice	-1 652	-76 331
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs		
Dotations aux amortissements exceptionnels		
Dotations aux provisions exceptionnelles		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>411 658</b>	<b>-72 125</b>
IMPOTS SUR LES BENEFICES	-6 732 858	-4 356 458
PARTICIPATION SALARIALE	-1 074 436	-859 999
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>12 350 478</b>	<b>7 713 125</b>

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2016****Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2016.**

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2016.

Le total du bilan avant répartition au 31 décembre 2016 est de 40 954 883 Euros.

Le compte de résultat de l'exercice est présenté sous forme de Ilste et dégage un bénéfice comptable après impôts de 12 350 478 Euros.

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les sommes sont exprimées en Euros.

## **SOMMAIRE**

### **A- PRESENTATION DE L'ACTIVITE**

- 1 - Présentation de l'activité
- 2 - Faits significatifs
- 3 - Evènements postérieurs à la clôture

### **B- REGLES ET METHODES COMPTABLES**

- 1 - Règles d'établissement des comptes annuels
- 2 - Immobilisations incorporelles et corporelles
- 3 - Immobilisations financières
- 4 - Créances
- 5 - Valeurs mobilières de placement
- 6 - Provisions pour risques et charges
- 7 - Indemnités de fin de carrières
- 8 - Engagements hors bilan

### **C- INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN-ACTIF**

- 1 - Tableau de variation des Immobilisations
- 2 - Tableau de variation des amortissements
- 3 - Tableau de variation des Immobilisations financières
- 4 - Etat des échéances des créances
- 5 - Tableau des produits à recevoir

### **D- INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN-PASSIF**

- 1 - Affectation des résultats antérieurs
- 2 - Variation des capitaux propres
- 3 - Composition du capital social
- 4 - Etat des provisions
- 5 - Etat des échéances des dettes
- 6 - Tableau des charges à payer

### **E- INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

- 1 - Ventilation du chiffre d'affaires
- 2 - Détail des charges d'exploitation
- 3 - Détail du Résultat financier
- 4 - Détail du Résultat exceptionnel
- 5 - Détail de l'impôt sur les sociétés
- 6 - Affectation du Crédit Impôt Compétitivité Emploi
- 7 - Honoraires des Commissaires aux Comptes

### **F- AUTRES INFORMATIONS**

- 1 - Rémunération des dirigeants
- 2 - Effectifs au 31 décembre 2016
- 3 - Détail des produits et charges constatés d'avance
- 4 - Informations relatives au crédit bail
- 5 - Eléments concernant les entreprises liées
- 6 - Tableau des filiales et participations
- 7 - Identité de l'entité incluant l'entité dans son périmètre de

consolidation par intégration globale

## **A – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET FAITS CARACTERISTIQUES**

---

### **1 - PRESENTATION DE L'ACTIVITE**

CILOGER est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007, sous le N° GP-07000043. Elle s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Le capital de CILOGER s'élève à 450 000 Euros. Il est composé de 15 000 actions d'une valeur nominale de 30 Euros.

#### Gestion des SCPI

CILOGER assure la gestion des SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, PIERRE PLUS, ATOUT PIERRE HABITATION, ATOUT PIERRE HABITATION 2, ACTIPIERRE EUROPE, OPPORTUNITE HABITAT, ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2, ACTIPIERRE 3, CILOGER HABITAT, CILOGER HABITAT 2, CILOGER HABITAT 3, CILOGER HABITAT 4, CILOGER HABITAT 5 et PLACEMENT CILOGER 3.

#### Gestion des OPCI

CILOGER est société de gestion de portefeuille de onze OPCI professionnels : IMMOCIO, PROXIPIERRE, OPPORTUNITE PLACEMENT CILOGER 1, PARCOLOG INVEST, OPPORTUNITE PLACEMENT CILOGER 2, LBP ACTIFS IMMO, LYS CHAMPS ELYSEES, GENERALI BUREAUX, GENERALI RESIDENTIEL, KWASA IRE France et RTC INVEST.

CILOGER est aussi la société de gestion de l'OPCI non professionnel IMMO DIVERSIFICATION.

#### Gestion des SCI :

CILOGER assure la gestion des SCI 129 AVENUE CHARLES DE GAULLE et PLACEMENT CILOGER 4.

### **2 - FAITS SIGNIFICATIFS**

Le 11 octobre 2016, un traité d'apport a été conclu entre les sociétés SF2 et AEW Europe SA, aux termes duquel SF2 a apporté à AEW Europe SA un total de 15.000 actions ordinaires qu'elle détenait dans le capital social de la société Ciloger.

Par suite, en novembre 2016, la société Ciloger a rejoint le groupe d'intégration fiscale, à date d'effet du 1er janvier 2017, dont AEW Europe SA en est la société mère Intégrante.

### **3 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

NEANT.

## **B - REGLES ET METHODES COMPTABLES**

---

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques comptables généralement admises en France, suivant les normes et les exigences des règlements ANC 2015-06 et 2016-07.

### **1 - REGLES D'ETABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS**

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### **2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat augmenté des frais accessoires) ou à leur coût de production après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement.

Postérieurement à leur date d'entrée, les actifs font l'objet d'un amortissement et / ou d'une dépréciation. Les actifs dont l'utilisation par CILOGER est déterminable font l'objet d'un amortissement mesuré par la consommation des avantages économiques attendus de l'actif.

Pour l'ensemble des actifs, il est apprécié à la clôture de l'exercice s'il existe un indice externe ou interne de perte de valeur montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur. Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

### **3 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Les participations sont comptabilisées à leur coût historique et sont dépréciées en fonction de leur valeur d'utilité ou probable de réalisation constatée à la date de clôture.

**4 - CREANCES**

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

**5 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

Les valeurs mobilières de placements sont enregistrées à leur coût d'acquisition hors frais accessoires. Une provision pour dépréciation est constituée quand la valeur de marché à la date de clôture est inférieure au coût d'acquisition. Elle correspond à la différence de ces deux valeurs.

**6 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

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 CILOGER par une sortie de ressources.

**7 - INDEMNITES DE FIN DE CARRIERE -JUBILES**

En France, les indemnités de fin de carrière et les Jubilés ne sont dues que si le salarié est présent dans l'entreprise au moment de son départ à la retraite. Dans le cas d'un départ avant cette date, il ne percevra pas ces indemnités.

CILOGER applique, conformément au PCG (article 324-1), la méthode préférentielle de provisionnement des engagements de retraite au bilan.

Les engagements de retraite ont été comptabilisés pour la première fois sur l'exercice 2007.

L'évaluation des engagements de retraite est confiée à un cabinet externe.

L'engagement de CILOGER au 31 décembre 2016 a été évalué selon une méthode actuarielle en tenant compte des hypothèses d'évolution des salaires (2,00 %), d'un taux de Turn-Over déterminé en fonction de l'âge du salarié, de la table de mortalité (INSEE 12-14) et d'un taux d'actualisation basé sur la Courbe Zéro Coupon Bloomberg AA au 31/10/2016 (taux correspondant à la durée du régime).

La convention collective est celle de l'immobilier.

L'âge de la retraite est de 64 ans pour les cadres et de 62 ans pour les non-cadres.

Les charges sociales représentent 45% de l'engagement brut.

L'engagement total (IFC+jubilés) calculé au 31 décembre 2016 est de 163 573,60 Euros après une reprise non consommée comptabilisée pour 13 167,96 €.

**8 - ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Au 31 décembre 2016, CILOGER n'a aucun engagement hors bilan.

**C – INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN-ACTIF**

**1 – TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

IMMOBILISATIONS BRUTES (hors financières)	Brut au début de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Virements de poste à poste	Brut à la fin de l'exercice
Immobilisations Incorporelles	664 897	10 100			674 997
Mali technique de fusion ACTIGESTION	1 387				1 387
Immobilisations incorporelles en cours	38 900	36 815			75 715
Inst Générales et Agencements	418 109				418 109
Matériel de bureau	13 419		- 5 346		8 074
Mobilier	146 533	5 537			152 070
Immobilisations corporelles en cours					
<b>TOTAL</b>	<b>1 283 245</b>	<b>52 452</b>	<b>- 5 346</b>	<b>-</b>	<b>1 330 351</b>

**2 – TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS**

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS (hors financières)	A l'ouverture	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	A la clôture
Immobilisations Incorporelles	497 755	106 385		604 139
Immobilisations corporelles	118 802	64 462	5 346	177 919
<b>TOTAL</b>	<b>616 556</b>	<b>170 847</b>	<b>5 346</b>	<b>782 058</b>

**3 – TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Immobilisations financières	Brut au début de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Brut à la fin de l'exercice
Participations mises en équivalence				
Sous-Total I				
<u>SCPI</u>				
Atout pierre diversification	38 995			38 995
Pierre plus	6 098			6 098
Atout pierre habitation	5 000			5 000
Atout pierre habitation 2	5 000			5 000
Opportunité Habitat	6 000			6 000
Actipierre 1	873			873
Actipierre 2	2 058			2 058
Actipierre 3	40 044			40 044
Cloger Habitat	6 600			6 600
Cloger Habitat 2	6 600			6 600
Cloger Habitat 3	6 000			6 000
Cloger Habitat 4	907 800			907 800
Cloger Habitat 5	907 200			907 200
<u>OPCI</u>				
Opportunité Placement Cloger 1	270 000			270 000
Immo Diversification (Part E)	6 030			6 030
Immo Diversification (Part C)	2 000			2 000
Immo Diversification (Part A)	1 000			1 000
<u>SCI</u>				
129 AVENUE CHARLES DE GAULLE		21		21
Sous-Total II	<b>2 217 298</b>	<b>21</b>	-	<b>2 217 319</b>
Autres titres immobilisés				
Sous-Total III				
Prêts et autres immo. financières	129 179	368		129 547
Sous-Total IV	<b>129 179</b>	<b>368</b>	-	<b>129 547</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 346 477</b>	<b>389</b>	-	<b>2 346 866</b>

L'évaluation des titres de participations au 31 décembre 2016 fait apparaître une moins-value latente de 190 316 € et une plus-value latente de 9 144 €. Une dépréciation a été comptabilisée à hauteur de 190 316 €.

**4 – ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES**

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Echéances à moins 1 an	Echéances à plus 1 an
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	19 004		19 004
Autres immobilisations financières	110 543		110 543
Total	129 547	-	129 547
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Fournisseurs débiteurs	110 044	110 044	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	14 506 427	14 506 427	
Personnel et comptes rattachés	536	536	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	698	698	
Etat - Impôts sur les bénéfices			
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	880 065	880 065	
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat - Divers			
Débiteurs divers	6 000 000	6 000 000	
Charges constatées d'avance	159 116	159 116	
<b>TOTAL DES CREANCES</b>	<b>21 786 433</b>	<b>21 656 887</b>	<b>129 547</b>

**5 – TABLEAU DES PRODUITS A RECEVOIR**

Produits à recevoir	Montant
<b>Clients et comptes rattachés</b>	
Factures à établir	14 140 427
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	
Avoirs à recevoir	-
<b>TOTAL</b>	<b>14 140 427</b>

**D – INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN-PASSIF**
**1 – AFFECTATION DES RESULTATS ANTERIEURS**

Le résultat bénéficiaire de l'exercice précédent, soit 7 713 124.94 €, auquel s'ajoute le report à nouveau de 5 289 258.46 € forme un bénéfice distribuable de 13 002 383.40 €. Le montant total distribué au titre du résultat 2015 s'élève à 7 325 550 € soit 488.37 € par actions.

Le report à nouveau après distribution s'élève à 5 676 833.40 €.

**2 – VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
Capital social	450 000			450 000
Réserve légale	45 000			45 000
Réserve facultative	1 524 490			1 524 490
Report à nouveau	5 289 258	387 575		5 676 833
Résultat de l'exercice N - 1	7 713 125		7 713 125	-
<b>TOTAUX</b>	<b>15 021 874</b>	<b>387 575</b>	<b>7 713 125</b>	<b>7 696 324</b>

**3 – COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale en €
	A la clôture de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	15 000			30
<b>TOTAUX</b>	<b>15 000</b>			<b>30</b>

**4 – ETAT DES PROVISIONS**

PROVISIONS	Début de l'exercice	Dotation	Reprise		Fin de l'exercice
			Non utilisée	Utilisée	
Provisions pour dépréciation * sur Immobilisations financières * sur créances * sur valeurs mobilières	168 631	21 685			190 316
Provisions pour risques					
Provisions pour charges * sur Investissements * sur restructuration * sur engagement de retraite * sur litige salarié * sur litige fournisseur * sur OPC1 Proxipierre	- 176 742 25 000 -	349 000	13 168	- 24 400	349 000 163 574 25 000 -
<b>Total</b>	<b>394 772</b>	<b>393 685</b>	<b>13 168</b>	<b>24 400</b>	<b>750 889</b>

**5 – ETAT DES ECHEANCES DES DETTES**

ETAT DES DETTES	Montant brut	Echéances à moins 1 an	Echéances à plus 1 an	Echéances à plus 5 ans
Emprunts et dettes financières divers				
Clients créditeurs	244 128	244 128		
Fournisseurs et comptes rattachés	9 012 519	9 012 519		
Personnels et comptes rattachés	2 257 076	2 257 076		
Sécurité sociale et autres organismes	889 869	889 869		
Impôts sur les bénéfices	2 332 444	2 332 444		
Taxe sur la valeur ajoutée	3 279 456	3 279 456		
Autres Impôts, taxes et assimilés	347 165	347 165		
Autres dettes	1 984 851	1 984 851		
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>20 347 508</b>	<b>20 347 508</b>	-	-

**6 – TABLEAU DES CHARGES A PAYER**

Charges à payer	Montant
<b>Clients créditeurs</b> Avoirs à établir	
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b> Factures non parvenues	8 998 021
<b>Personnel et comptes rattachés</b> Provision pour congés payés	406 934
Provision pour Indemnités fin contrat	456
Primes d'objectifs 2016	774 051
Participation	1 074 436
<b>Organismes sociaux</b> Charges sur provision congés payés	221 466
Charges sur primes 2016	387 026
Contribution pour l'emploi des travailleurs handicapés	11 186
Participation (Forfait Social)	214 887
Jetons de Présence (Forfait Social)	600
<b>Etat, Charges à payer</b> Autres impôts et charges	174 441
<b>Créditeurs divers</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>12 263 504</b>

**E – INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**
**1 – VENTILATION DU CHIFFRE D’AFFAIRES**

REPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITE	Secteur	2016	2015	Evolution
Commissions de gestion immobilière et financière	SCPI	11 697 634	10 520 967	11%
Commissions sur marché des parts	SCPI	564 275	484 008	17%
Commissions de souscriptions	SCPI	36 737 348	24 247 524	52%
Commissions sur arbitrages Immobiliers	SCPI	699 481	197 584	254%
Honoraires sur liquidation	SCPI			0%
Rémunération de gestion	OPCI	8 092 917	5 931 912	36%
Commission de souscription	OPCI		75	-100%
Commission sur acquisitions Immobilières	OPCI	772 535	937 870	-18%
Commission sur cession de patrimoine	OPCI		136 003	-100%
Honoraires de recherche et développement	OPCI		60 000	-100%
<b>TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES</b>		<b>58 564 190</b>	<b>42 515 942</b>	<b>38%</b>

**2 – DETAIL DES CHARGES D’EXPLOITATION**

Les charges d’exploitation sont principalement composées de charges externes pour 29 730 011 €.

Les rétrocessions sur activité se sont élevées à :

REPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITE	Secteur	2016	% CA	2015	% CA
Commissions de gestion immobilière et financière	SCPI	3 723 731	32%	3 265 201	31%
Commissions sur marché des parts	SCPI	227 964	40%	180 161	37%
Commissions de souscriptions	SCPI	19 301 218	53%	13 003 104	54%
Commissions sur encours	SCPI	317 260	1%	295 767	1%
Commissions sur arbitrages immobiliers	SCPI				
Honoraires sur liquidation	SCPI				
Rémunération de gestion	OPCI	2 359 199	29%	1 423 019	24%
Commission de souscription	OPCI	501			0%
<b>TOTAL DES RETROCESSIONS</b>		<b>25 929 873</b>		<b>18 167 252</b>	

Les honoraires comptabilisés se sont élevés à 1 094 381 €.

Les charges de personnel s'élevaient à 7 437 333 € (charges sociales incluses pour l'année) contre 7 149 150 € en 2015.

### 3 – DETAIL DU RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier au 31 décembre 2016 de la société CILOGER est composé :

- de revenus de titres de participation pour 25 167 Euros
- de revenus des autres immobilisations financières pour 121 Euros
- de produits nets de cession des titres de placement pour 50 Euros
- de produits financiers pour gains de change à hauteur de 198 Euros.
- de revenus sur compte de fonctionnement créditeur pour 27 Euros
- des charges sur compte de fonctionnement débiteur pour 1 Euro
- de charges nettes de cession des titres de placement pour 3 870 Euros
- d'une dotation nette sur provisions financières pour 21 685 Euros

### 4 – DETAIL DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2016 est principalement composé :

- d'indemnisations de porteurs de parts des véhicules gérés pour 1 574 Euros
- de passages en pertes sur régularisation de tickets restaurants pour 78 Euros
- de régularisations d'indemnisations de porteurs de parts des véhicules gérés pour 56 797 Euros (reprise 2015)
- de régularisation d'indemnités de sécurité sociale pour 1 694 Euros
- d'un reliquat de compte d'Immo Poste pour 4 819 Euros
- d'une rétrocession de l'indemnité « SCOR » perçue par AEW pour 350 000 Euros

### 5 – DETAIL DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES

	Résultat avant impôts	Impôt dû	Résultat net après impôts
Résultat courant	18 671 678	6 595 639	12 076 039
Résultat exceptionnel	411 658	137 219	274 439
<b>TOTAUX</b>	<b>19 083 336</b>	<b>6 732 858</b>	<b>12 350 478</b>

### 6 – AFFECTATION DU CREDIT IMPOT COMPETITIVITE EMPLOI

Depuis le 1er janvier 2013, les entreprises soumises à un régime réel d'imposition bénéficient du crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE).

Cet avantage fiscal est calculé sur les rémunérations versées aux salariés, au cours de l'année civile, qui n'excèdent pas 2,5 fois le Smic. Son taux est de 6 % pour les rémunérations versées depuis le 1er janvier 2014.

Pour l'année 2016, le crédit d'impôt de 43 956 € sera réparti de la façon suivante :

- Un premiers tiers sera affecté aux actions de formation, définies dans le plan de formation présenté et validé en Délégation Unique du Personnel, et notamment pour financer les formations programmées au bénéfice des collaborateurs non-cadres.
- Un second tiers sera affecté aux frais de recrutement, et notamment aux recrutements liés aux réorganisations de la Direction du Développement et de la Direction de la gestion des actifs immobiliers.
- Le dernier tiers financera en partie les projets « Systèmes d'Information », et notamment le projet de développement d'une plateforme de saisie des bulletins de souscription en ligne dans le but de favoriser le développement de la collecte.

## **7 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Au titre de l'année 2016, le montant des honoraires de commissariat aux comptes constaté en charges s'est élevé à 20 969 Euros.

## **F – AUTRES INFORMATIONS**

### **1 – REMUNERATION DES DIRIGEANTS**

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente Annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

### **2 – EFFECTIF AU 31 DECEMBRE 2016**

L'effectif mentionné est celui présent au 31 décembre 2016 hors mandataires sociaux. L'effectif moyen 2016 est de 63 salariés.

Catégories de salariés	Salariés	Intérimaires	Variation N/N-1
Cadres	52		4
Agents de Maîtrise	11		-1
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

### **3 – DETAIL DES CHARGES ET DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 159 116 € au 31 décembre 2016. Elles concernent uniquement l'exploitation.

Il n'y a pas de produit constaté d'avance au 31 décembre 2016.

**4 – INFORMATIONS RELATIVES AU CREDIT BAIL**

Engagement de Crédit-Bail							
Postes du bilan	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulée	1 an	1 à 5 ans	+ 5ans	Total	
Véhicule	11 053	16 862	11 053	16 580		27 633	
Véhicule	6 549	19 172	502	-		502	
Véhicule	9 207	13 421	9 207	9 974		19 181	
Véhicule	7 195	12 330	6 632	8 842		15 474	
Véhicule	9 283	23 939	9 283	774		10 056	
Véhicule	6 009	9 930	6 009	2 504		8 513	
<b>TOTAL</b>	<b>49 297</b>	<b>95 654</b>	<b>42 686</b>	<b>38 673</b>		<b>81 359</b>	<b>-</b>

**5 – ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES**

	Montant concernant les entreprises	
	liées	lien de participation
Participations		
Provision sur participations		
Créances rattachées à des participations		
Provision sur créances sur participations		
Avances et acomptes versés		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	6 000 000	
Disponibilités		
Charges constatées d'avance		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
Produits financiers		
Charges financières		
Engagements donnés		
Engagements reçus		

**6 – TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Compte tenu des souscriptions sur les différentes sociétés dont Ciloger était associé fondateur (SPPICAV OPC1, SCPI CILOGER HABITAT 4, CILOGER HABITAT 5), Ciloger ne détient pas une part supérieure à 10 % du capital dans ces structures.

**7 – IDENTITE DE L'ENTITE INCLUANT L'ENTITE DANS SON PERIMETRE DE CONSOLIDATION PAR INTEGRATION GLOBALE**

CILOGER SA est incluse dans le périmètre de consolidation selon la méthode de l'intégration globale de :

AEW Europe SA, 8-12 rue des Pirogues de Bercy – 75012 PARIS.

**COMPTES ANNUELS  
au 31 décembre 2016**

## SOMMAIRE

	Page
Bilan	3
Compte de résultat	6
Annexe au bilan et au compte de résultat	8

**BILAN**  
**au 31 décembre 2016**

## Au 31 décembre 2016

( en K€ )

ACTIF	Notes	VALEUR BRUTE	AMORT. PROVISIONS	VALEUR NETTE 31/12/2016	VALEUR NETTE 31/12/2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets et droits assimilés		26	21	5	10
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles		1 885	1 885		730
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	3.1/3.2	1 911	1 906	5	740
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Autres immobilisations corporelles		7	1	7	
<b>Total immobilisations corporelles</b>		7	1	7	
<b>Immobilisations financières</b>					
Titres de participation					
Créances rattachées sur participations					
Autres titres immobilisés		90	27	63	64
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>Total immobilisations financières</b>	3.1/3.5	90	27	63	64
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>2 009</b>	<b>1 934</b>	<b>75</b>	<b>804</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Avances et acomptes versés	3.4				182
<b>Créances</b>					
Clients et comptes rattachés	3.4	9 149		9 149	8 014
Autres créances	3.4	1 193		1 193	515
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités		4 490		4 490	13 157
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance	5.3	22		22	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>14 853</b>		<b>14 853</b>	<b>21 867</b>
Ecarts de conversion - Actif					
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>16 862</b>	<b>1 934</b>	<b>14 928</b>	<b>22 671</b>

**Au 31 décembre 2016**

( en K€)

<b>PASSIF</b>	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Capital social		6 071	6 071
Primes d'émission, de fusion, d'apport		267	267
Réserve légale		405	261
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau		182	4 962
Résultat de l'exercice		2 808	2 866
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3.7</b>	<b>9 732</b>	<b>14 428</b>
Provisions		43	36
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>3.3</b>	<b>43</b>	<b>36</b>
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts et dettes financières diverses	3.4	0	
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.4	3 080	3 678
Dettes fiscales et sociales	3.4	1 701	1 976
<b>Dettes diverses</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.4		
Autres dettes	3.4	18	710
<b>Comptes de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance	5.3	352	1 844
<b>TOTAL DETTES</b>		<b>5 153</b>	<b>8 208</b>
Ecarts de conversion - Passif			
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>14 928</b>	<b>22 671</b>

**COMPTE DE RESULTAT  
au 31 décembre 2016**

## Compte de résultat de 2016

( en K€)

	Notes	2016	2015
<b>PRODUITS OPERATIONNELS</b>			
Prestations de services	2.6	22 692	20 237
Reprises sur provisions			1
Transfert de charges			
Produits divers		796	1 047
Autres produits de performance			
<i>Total des Produits</i>		23 487	21 284
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Autres achats et charges externes		(18 131)	(15 841)
Impôts et taxes		(102)	(139)
Charges de personnel		(253)	(268)
Dotations aux amortissements		(736)	(735)
Dotations aux provisions		(8)	(5)
Autres charges			
<i>Total des Charges</i>		(19 229)	(16 989)
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION OPERATIONNEL</b>		4 259	4 295
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		2	36
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		(12)	(2)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	4.1	(10)	35
<b>RESULTAT COURANT</b>		4 249	4 330
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		(1)	(1)
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	4.2	(1)	(1)
Participation des salariés		(8)	(7)
Impôt sur les bénéfices	4.3	(1 432)	(1 456)
<b>RESULTAT NET</b>		2 808	2 866

**ANNEXE au bilan et  
au compte de résultat**

La présente annexe fait partie intégrante des états financiers avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 de la société AEW Europe SGP.

Elle comporte les éléments d'information complémentaires aux comptes proprement dits de façon à ce que l'ensemble donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société.

Les éléments d'information, exprimés en milliers d'euros, ne sont fournis que pour autant qu'ils présentent un caractère significatif.

L'annexe est présentée sous forme de notes.

#### **Note 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

#### **Note 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES**

- 2.1 Immobilisations incorporelles
- 2.2 Immobilisations corporelles
- 2.3 Immobilisations financières
- 2.4 Autres créances et dettes
- 2.5 Provisions
- 2.6 Ventilation du chiffre d'affaires (prestations de services)
- 2.7 Changement de méthodes comptables
- 2.8 Changement de méthode de présentation
- 2.9 Divers

#### **Note 3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES DU BILAN**

- 3.1. Immobilisations
- 3.2. Amortissements
- 3.3. Provisions
- 3.4. Créances et dettes
- 3.5. Dépréciations
- 3.6. Charges à payer et produits à recevoir
- 3.7. Situation nette et composition du capital
- 3.8. Identité de la société mère

#### **Note 4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**

- 4.1. Détail du résultat financier
- 4.2. Détail du résultat exceptionnel
- 4.3. Répartition de l'impôt sur les sociétés
- 4.4. Situation fiscale différée et latente

#### **Note 5 AUTRES INFORMATIONS**

- 5.1 Effectif et éléments relatifs aux rémunérations
- 5.2 Engagements hors bilan
- 5.3 Produits et charges constatés d'avance
- 5.4 Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

## **Note 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

Le bilan avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 dont le total est de 14.928.077,64€ et le compte de résultat dégageant un bénéfice de 2.808.164,06 € sont établis conformément aux dispositions de la loi du 30 avril 1983 et du décret pris pour son application.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2016.

2016 a vu la création de nombreux véhicules immobiliers.

Deux nouveaux Club Deal, Etalon de Jupiter pour le compte de deux investisseurs institutionnels français ayant pour objectif l'investissement dans un portefeuille de deux actifs commerciaux en France pour un montant d'environ 360 M€ et River Ouest, suite à un appel d'offre remporté par nos équipes pour la gestion Corporate et immobilière d'un OPCI détenu par la CDC, Scor et CA Assurance.

Le Fonds RESIDYS, qui a pour objet la constitution d'un portefeuille stable et équilibré en résidentiel (classique et géré).

Et enfin deux nouveaux OPCI, Imcom 500, suite à l'acquisition auprès d'ICADE du portefeuille ARC pour le compte de Q-SUPER, investisseur australien, et GEIH, qui consacre l'entrée d'un nouvel investisseur chez AEW Europe SGP, à savoir Generali.

L'activité commerciale de la SCPI Fructifonds Immobilier s'est limitée, en 2016, à une collecte de 29 M€.

## Note 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, selon les dispositions du nouveau Plan Comptable Général (règlement n° 2016-07 du 4 novembre 2016), dans le respect du principe de prudence, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels :

- continuité de l'exploitation assurée,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont recensées ci-après.

### 2.1 Immobilisations Incorporelles

Conformément au règlement 2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable :

- les logiciels autonomes sont évalués à leur coût d'acquisition, défini comme le prix d'achat minoré des remises, rabais commerciaux et escomptes et majoré des coûts directement engagés pour la mise en état d'utilisation du bien.
- les logiciels intégrés à un projet de développement ont été immobilisés à leur coût d'acquisition comprenant toutes les dépenses pouvant leur être directement attribuées.

Les logiciels sont amortis selon la méthode ci-dessous : Nature	Durée	Mode
Logiciels de production créés	5 ans	linéaire
Logiciels d'exploitation créés	3 ou 5 ans	linéaire
Logiciels autonomes acquis	3 ans	linéaire

La convention de successeur figurant au bilan d'AEW Europe SGP a fait l'objet d'un amortissement sur la durée de vie des contrats, et est totalement amortie au 31 décembre 2016.

### 2.2 Immobilisations corporelles

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition, défini comme le prix d'achat minoré des remises, rabais commerciaux et escomptes et majoré des coûts directement engagés pour la mise en état d'utilisation du bien.

Elles sont amorties selon la méthode ci-dessous :

Nature	Durée	Mode
Agencements	10 ans	linéaire
Matériel informatique	3 ou 5 ans	linéaire
Matériel de bureau	3 ou 5 ans	linéaire
Mobilier	10 ans	linéaire

A la clôture de l'exercice, s'il existe un indice de perte de valeur, une dépréciation est calculée d'après la valeur vénale.

### 2.3 Immobilisations financières

AEW Europe SGP ne détient aucun titre de participation.

Les titres détenus sont liés aux véhicules gérés, correspondant à la détention d'un faible nombre de titres de certaines sociétés gérées, généralement pour compléter le minimum statutaire d'associés ou pour créer le fonds.

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la valeur de réalisation. En fonction des caractéristiques de l'activité des sociétés, cette valeur est déterminée à l'aide de différentes méthodes comme l'actif net réévalué, la capitalisation des résultats ou les business plan pluriannuels actualisés périodiquement.

Durant les 18 mois suivant l'acquisition des titres, la valeur de reconstitution des actifs peut également être retenue.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

### 2.4 Autres créances et dettes

Elles sont évaluées pour leur valeur nominale.

Une dépréciation est constituée lorsqu'une perte apparaît probable.

### 2.5 Provisions

Les engagements de retraite correspondant aux droits des salariés acquis et non couverts par des contrats d'assurance sont évalués selon une méthode actuarielle prospective par répartition des coûts, prenant en compte l'âge et l'ancienneté du personnel, les probabilités de mortalité et de maintien dans la société jusqu'à l'âge de départ à la retraite et l'évolution estimée des rémunérations.

Ils font l'objet d'une provision.

Les engagements au titre des gratifications "médaille du travail" font aussi l'objet d'une provision sur la base d'une méthode actuarielle cohérente avec celle retenue pour l'évaluation des engagements de retraite.

Les paramètres de calcul sont réactualisés périodiquement.

Les autres provisions sont constituées en vertu des dispositions du règlement CRC n°2000-06 relatif à la comptabilisation des passifs. Ces provisions sont destinées à couvrir des risques et des charges nettement précisés quant à leur objet, et dont le montant ou l'échéance ne peuvent être fixés de façon précise ; leur constitution est subordonnée à l'existence d'une obligation envers un tiers à la clôture, et à l'absence de contrepartie au moins équivalente attendue de ce tiers.

AEW Europe SGP n'a pas comptabilisé de provision au titre de l'exercice 2016, autre que celles relatives aux engagements de retraite et médailles du travail.

## 2.6 Ventilation du chiffre d'affaires (prestations de services)

Chiffre d'affaires en K€	2016	2015
	France	France
Commissions de gestion et de conseil	16 849	16 198
Autres revenus	5 338	1 669
Honoraires sur le marché des parts	505	2 369
	22 692	20 237

## 2.7 Changement de méthodes comptables

Aucun changement de méthode n'est intervenu cette année. Les règlements entrés en vigueur en 2016 sont sans impacts sur les comptes.

## 2.8 Changement de méthode de présentation

S'agissant du bilan, du compte de résultat et du hors bilan, les données présentées pour l'exercice 2016 sont directement comparables à l'exercice précédent.

## 2.9 Divers

- ✓ Les dividendes à recevoir et à payer sont constatés dès lors que la décision de distribution par les organes compétents des sociétés est intervenue.
- ✓ Toutes les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché. Les conditions peuvent être considérées comme normales lorsqu'elles sont habituellement pratiquées par l'établissement dans les rapports avec les tiers de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en tire pas un avantage par rapport aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions d'usage dans les sociétés du même secteur.  
AEW Europe SGP n'a donc pas l'obligation d'indiquer dans ses annexes les opérations avec les entreprises liées.
- ✓ AEW Europe SGP fait partie d'un groupe d'intégration fiscale dont la société intégrante est AEW Europe SA.

Note 3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES DU BILAN

3.1 Immobilisations

Immobilisations en K€	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Augmentations acquisitions	Diminutions cessions	Virement de poste à poste	Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
Logiciels	26				26
Fonds commercial					
Autres immobilisations	1 885				1 885
<b>Incorporelles</b>	<b>1 911</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 911</b>
Agencements divers		7			7
Matériel informatique, de bureau					
Mobilier					0
<b>Corporelles</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Titres de participation					
Autres titres immobilisés	90				90
Prêts					
Autres immobilisations					
<b>Financières</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90</b>
<b>Total immobilisations</b>	<b>2 001</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 009</b>

3.2 Amortissements

Amortissements en K€	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises	Montant à la fin de l'exercice
Logiciels	15	5		21
Autres immobilisations	1 156	730		1 885
<b>Incorporelles</b>	<b>1 171</b>	<b>735</b>	<b>0</b>	<b>1 906</b>
Agencements divers		1		1
Matériel informatique, de bureau				
Mobilier				
<b>Corporelles</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Total amortissements</b>	<b>1 171</b>	<b>736</b>	<b>0</b>	<b>1 907</b>

### 3.3 Provisions

Rubriques et postes en K€	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant à la fin d'exercice
Pour pertes de change					
Pour pensions et médailles du travail	36	8			43
Autres					
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>36</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43</b>

### 3.4 Créances et dettes

Rubriques et postes	Brut en K€	Degré de liquidité	
		Echéance à < 1an	Echéance à > 1 an et < 5 ans
<b>Actif circulant</b>			
Avances et acomptes versés		0	
Clients et comptes rattachés	9 149	9 149	
Autres créances	1 193	1 193	
<b>Créances</b>	<b>10 341</b>	<b>10 341</b>	
<b>Emprunts et dettes financières</b>			
Avances et acomptes reçus			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 080	3 080	
Dettes fiscales et sociales	1 701	1 701	
Dettes sur immobilisations			
Autres dettes	18	18	
<b>Dettes</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>	

### 3.5 Dépréciations

Rubriques et postes	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées
Sur immobilisations financières	27	1		0
Sur créances d'exploitation				
<b>Dépréciations</b>	<b>27</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3.6 Charges à payer et produits à recevoir

Rubriques et postes	Montant en K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 775
Dettes fiscales et sociales	186
Dettes sur immobilisations	
Autres dettes	
<b>Total des charges à payer</b>	<b>2 961</b>
Clients et comptes rattachés	6 766
Autres créances	511
<b>Total des produits à recevoir</b>	<b>7 278</b>

### 3.7 Situation nette et composition du capital

#### a) situation nette

	Capital	Prime d'apport	Réserve légale	Autres réserves	RAN	Dividendes versés	Résultat de l'exercice	Situation nette
Situation au 31/12/2015	6 071	267	261		4 962		2 866	14 428
AG du 11/04/2016 :								
- Affectation résultat			143		-4 761	7 504	-2 866	0
- Dividendes versés						-7 504		-7 504
Résultat de l'exercice							2 808	2 808
Situation au 31/12/2016	6 071	267	405	0	182	0	2 808	9 732

#### b) Composition du capital

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au 31.12.2015	607 097	10
Actions composant le capital social au 31.12.2016	607 097	10

### 3.8 Identité de la société mère

La société mère consolidant les comptes d'AEW Europe SGP, selon la méthode de l'intégration globale, est AEW Europe SA, 8-12 rue des Pirogues de Bercy – 75012 PARIS.

## Note 4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 4.1 Détail du résultat financier

Rubriques et postes	Montant en K€
Reprise de provision des autres titres immobilisés	0
Revenus des autres titres immobilisés	2
Autres produits financiers	
Dépréciation des autres titres immobilisés	-1
Intérêts et charges assimilées	-11
<b>Total du résultat financier</b>	<b>-10</b>

### 4.2 Détail du résultat exceptionnel

Rubriques et postes	Montant en K€
Produits des cessions d'immobilisations	
Autres produits	
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	
Autres charges	-1
<b>Total du résultat exceptionnel</b>	<b>-1</b>

### 4.3 Répartition de l'impôt sur les sociétés

Résultat avant impôt		Bases	IS et contributions France	Résultat net
Courant	4 249	4 238	1 434	2 815
Exceptionnel	-1	0	0	-1
Participation	-8	-7	-2	-5
<b>Total</b>	<b>4 240</b>	<b>4 231</b>	<b>1 432</b>	<b>2 808</b>

### 4.4 Situation fiscale différée et latente

	Base	Impôt différé
Impôt payé d'avance sur charges non déductibles temporairement :		
- Organic, effort construction, tvs et participation	8	3
- Provision pour perte de change		
- Provision pour retraite	28	10
- Autres provisions	38	13
<b>Situation fiscale latente nette au taux de droit commun</b>	<b>75</b>	<b>26</b>

Taux d'impôt et contribution retenu : 34,43 %

**Note 5****AUTRES INFORMATIONS****5.1 Effectif et éléments relatifs aux rémunérations**

	Salariés	Mis à disposition	Intérimaires
Effectif moyen	2	14	0

Aucune rémunération n'a été versée aux mandataires sociaux et membres du Conseil d'Administration.

Pas d'engagements pris en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées, en faveur des mandataires sociaux et des dirigeants.

L'information sur les rémunérations versées à la Direction ne peut être communiquée sans que, compte tenu du faible nombre de personnes concernées, celle-ci ne devienne individualisée.

**5.2 Engagements hors bilan**

Engagement reçu d'AEW Europe SA lié à la mise à disposition de moyens (non chiffrable).

Engagement reçu de la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions pour un montant de 220 K€ (échéance annuelle renouvelable).

**5.3 Produits et charges constatés d'avance**

Rubriques et postes	Montant en K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations	
Autres dettes	
<b>Total des charges constatées d'avance</b>	<b>22</b>
Créances sur participations	
Clients et comptes rattachés	352
Autres créances	
<b>Total des produits constatés d'avance</b>	<b>352</b>

Les produits constatés d'avance correspondent aux revenus liés aux augmentations de capital, en face desquelles les investissements n'ont pas encore été réalisés.

**5.4 Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice**

Aucun événement postérieur à la clôture de l'exercice susceptible d'affecter les comptes au 31 décembre 2016 n'a été identifié.

**Annexe 2 : état des inscriptions de privilèges et nantissements**

## ETAT D'ENDETTEMENT

### AEW EUROPE SGP

513 415 976 R.C.S. PARIS

Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS

Imprimer

#### POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

L'information qui vous est fournie sur les diverses inscriptions de Privilèges et Nantissements présente toutes les garanties de fiabilité. Toutefois, seuls les états délivrés et certifiés par le Greffe font foi de l'existence ou de l'absence d'inscription.

Vous pouvez demander au greffe d'effectuer pour vous la recherche d'un débiteur ; choisissez le report de commande au greffe et recevez par courrier l'état d'endettement du débiteur.

RECEVOIR  
PAR  
COURRIER

#### 2 DÉBITEURS CORRESPONDENT AU NUMÉRO RCS :

AEW EUROPE SGP - 513 415 976 R.C.S. PARIS  
1-3 R DES ITALIENS 75009 PARIS

AEW EUROPE SGP - 513 415 976 R.C.S. PARIS  
8/12 R DES PIROGUES DE BERCY Y 75012 PARIS

Etat d'endettement &gt; Débiteurs

**DÉBITEURS**

Imprimer

**AEW EUROPE SGP**

513 415 976

R.C.S. PARIS

Adresse : 1-3 R DES ITALIENS 75009 PARIS

Greffes du Tribunal de Commerce de PARIS

*En cas de réserve, veuillez consulter le détail des inscriptions ci-après.***POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ  
ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER**

RECEVOIR PAR COURRIER

TYPE D'INSCRIPTION	NOMBRE D'INSCRIPTIONS	FICHER À JOUR AU	SOMMES CONSERVÉES
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	13/04/2017	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	13/04/2017	-
Protêts	Néant	13/04/2017	-
Privilèges de l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration	Néant	13/04/2017	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	Néant	13/04/2017	-
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	13/04/2017	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	13/04/2017	-
Déclarations de créances	Néant	13/04/2017	-

<b>Opérations de crédit-bail en matière mobilière</b>	Néant	13/04/2017	-
<b>Publicité de contrats de location</b>	Néant	13/04/2017	-
<b>Publicité de clauses de réserve de propriété</b>	Néant	13/04/2017	-
<b>Gage des stocks</b>	Néant	13/04/2017	-
<b>Warrants</b>	Néant	13/04/2017	-
<b>Prêts et décaissements</b>	Néant	13/04/2017	-
<b>Biens inaliénables</b>	Néant	13/04/2017	-

Etat d'endettement &gt; Débiteurs

**DÉBITEURS**[Imprimer](#)**AEW EUROPE SGP**

513 415 976

R.C.S. PARIS

Adresse : 8/12 R DES PIROGUES DE BERCY Y 75012 PARIS

Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS

*En cas de réserve, veuillez consulter le détail des inscriptions ci-après.***POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ  
ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER**

RECEVOIR PAR COURRIER

TYPE D'INSCRIPTION	NOMBRE D'INSCRIPTIONS	FICHER À JOUR AU	SOMMES CONSERVÉES
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	13/04/2017	-
Privilèges du Trésor Public	Néant	13/04/2017	-
Protêts	Néant	13/04/2017	-
Privilèges de l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration	Néant	13/04/2017	-
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	Néant	13/04/2017	-
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	13/04/2017	-
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	13/04/2017	-
Déclarations de créances	Néant	13/04/2017	-

<b>Opérations de crédit-bail en matière mobilière</b>	Néant	13/04/2017	-
<b>Publicité de contrats de location</b>	Néant	13/04/2017	-
<b>Publicité de clauses de réserve de propriété</b>	Néant	13/04/2017	-
<b>Gage des stocks</b>	Néant	13/04/2017	-
<b>Warrants</b>	Néant	13/04/2017	-
<b>Prêts et délais</b>	Néant	13/04/2017	-
<b>Biens inaliénables</b>	Néant	13/04/2017	-

Nom	Prénom	Desc. Soc.	Descr Type Cnt
HURTELOUP	Olivier	AEW Europe SGP	Contrat à durée indéterminée
TINGAUD	Jean Marc	AEW Europe SGP	Contrat à durée indéterminée

**Annexe 4 : liste des engagements hors bilan donnés et reçus par la Société Absorbée**

Engagement reçu d'AEW Europe SA lié à la mise à disposition de moyens (non chiffrable).

Engagement reçu de la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions pour un montant de 220 K€ (échéance annuelle renouvelable).