



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

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 : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1984 B 03556

Numéro SIREN : 329 255 046

Nom ou dénomination : AEW CILOGER

Ce dépôt a été enregistré le 20/07/2017 sous le numéro de dépôt 58193



20170581932016

DATE DEPOT : 20/07/2017

N° DE DEPOT : 58193

N° GESTION : 1984B03556

N° SIREN : 329255046

DENOMINATION : AEW CILOGER

ADRESSE : 43/47 avenue de la Grande Armée 75016 Paris

MILLESIME : 2016

.

CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 450.000 Euros
Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
329.255.046 RCS PARIS

Greffe du tribunal
de commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :
20 JUL. 2017
Sous le N° : **58193**
[Signature]

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE

L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

EN DATE DU 18 AVRIL 2017

Résolution d'affectation du résultat
De l'exercice clos le 31 décembre 2016
(proposée et votée)

Résolution proposée

.....

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2016 de 12.350.477,77 euros, auquel s'ajoute le Report à nouveau de l'exercice précédent de 5.676.833,40 euros, formant un bénéfice distribuable de 18.027.311,10 euros, de la façon suivante :

Distribution du dividende statutaire de 5 % du capital : 22.500 euros
Distribution d'un second dividende : 11.577.500 euros

Le montant total distribué s'élèvera à 11.600.000 euros. Il sera donc distribué à chacune des 15.000 actions composant le capital social, un dividende de 773,33 euros. Ce dividende sera mis en paiement au plus tard le 30 juin 2017.

Le compte Report à nouveau sera, en conséquence, augmenté de 750.477,77 euros et porté à la somme de 6.427.311,17 euros.

Conformément aux dispositions légales, l'Assemblée Générale prend acte que les montants des dividendes mis en paiement au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

- Exercice 2013 : 153,68 Euros par action (dividende éligible en totalité à l'abattement prévu à l'article 158-3 du CGI)
- Exercice 2014 : 435,82 Euros par action (dividende éligible en totalité à l'abattement prévu à l'article 158-3 du CGI)
- Exercice 2015 : 488,37 Euros par action (dividende éligible en totalité à l'abattement prévu à l'article 158-3 du CGI)

.....

Résolution votée

.....
DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2016 de 12.350.477,77 euros, auquel s'ajoute le Report à nouveau de l'exercice précédent de 5.676.833,40 euros, formant un bénéfice distribuable de 18.027.311,10 euros, de la façon suivante :

Distribution du dividende statutaire de 5 % du capital : 22.500 euros
Distribution d'un second dividende : 11.577.500 euros

Le montant total distribué s'élèvera à 11.600.000 euros. Il sera donc distribué à chacune des 15.000 actions composant le capital social, un dividende de 773,33 euros. Ce dividende sera mis en paiement au plus tard le 30 juin 2017.

Le compte Report à nouveau sera, en conséquence, augmenté de 750.477,77 euros et porté à la somme de 6.427.311,17 euros.

Conformément aux dispositions légales, l'Assemblée Générale prend acte que les montants des dividendes mis en paiement au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice 2013 : 153,68 Euros par action (dividende éligible en totalité à l'abattement prévu à l'article 158-3 du CGI)

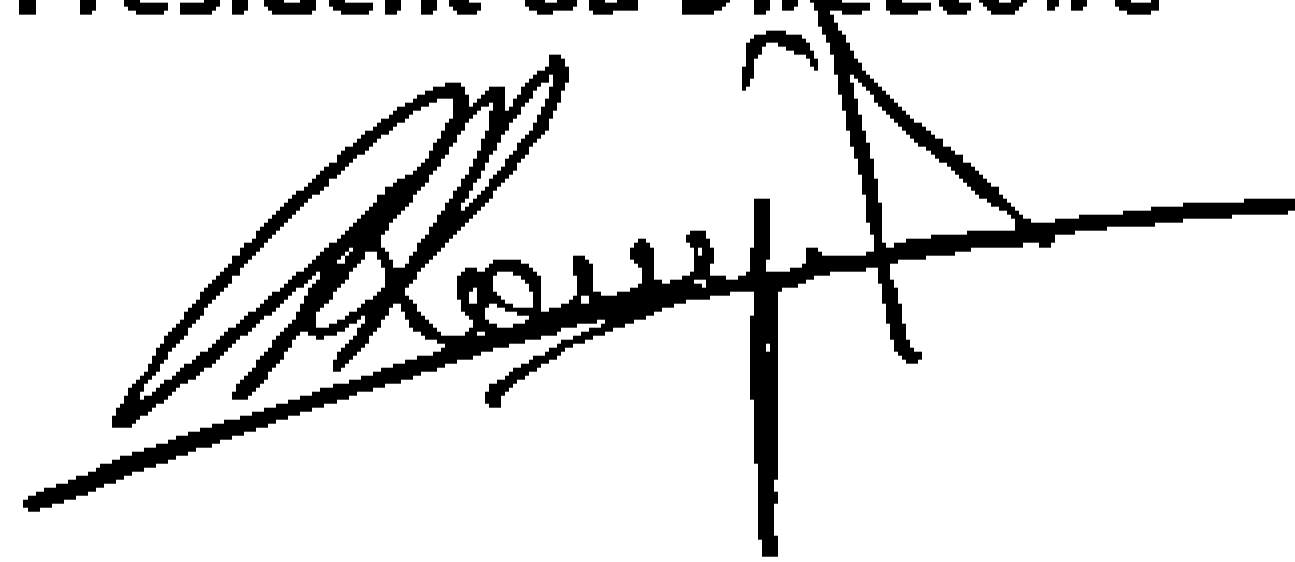
Exercice 2014 : 435,82 Euros par action (dividende éligible en totalité à l'abattement prévu à l'article 158-3 du CGI)

Exercice 2015 : 488,37 Euros par action (dividende éligible en totalité à l'abattement prévu à l'article 158-3 du CGI)

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

.....
Pour extrait certifié conforme

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire



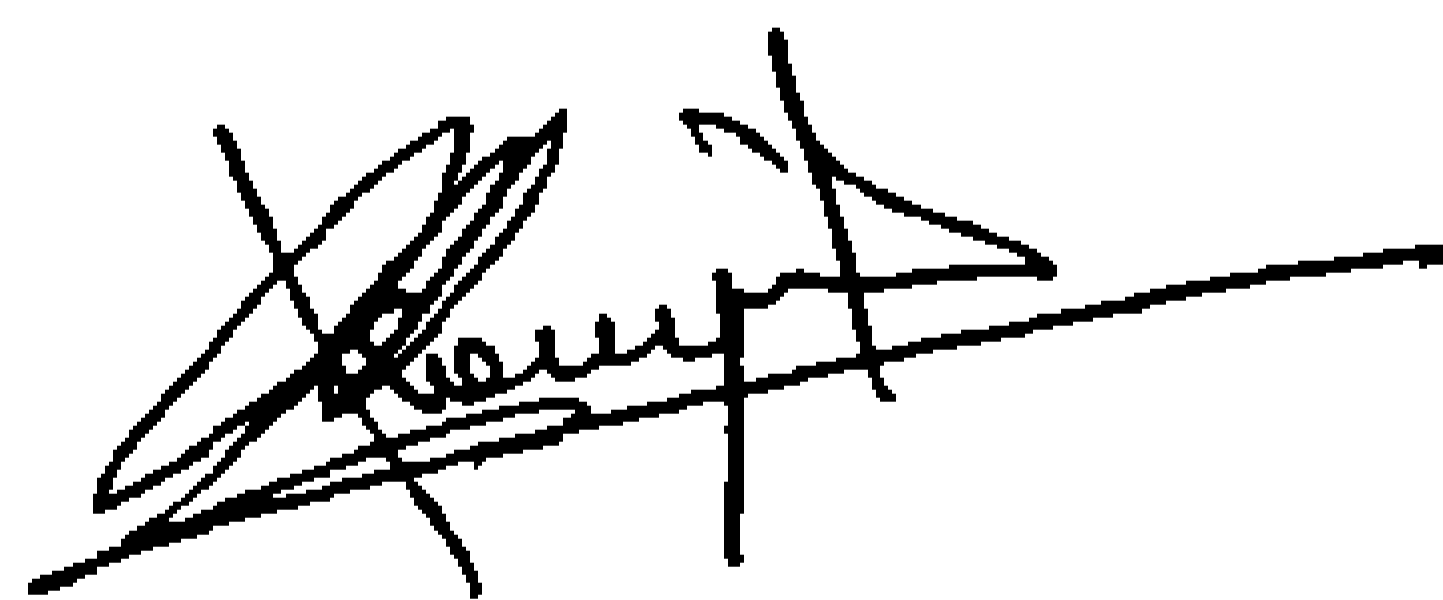
CILOGER

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

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kouy', written over a horizontal line.

**Bilan
au 31 décembre 2016**

ACTIF	Valeurs Brutes	Amortissements ou Dépréciations	Valeurs Nettes	(en euros)
				2016
ACTIF IMMOBILISE	3 677 217	972 374	2 704 843	2 844 535
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement - Recherche et développement				
Mali 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
Sous-Total	752 098	604 139	147 959	207 429
Immobilisations corporelles :				
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
Sous-Total	578 253	177 919	400 334	459 259
Immobilisations financières :				
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
Sous-Total	2 346 866	190 316	2 156 550	2 177 846
ACTIF CIRCULANT	38 250 040	0	38 250 040	25 486 872
Créances d'exploitation :				
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
Sous-Total	21 497 771	0	21 497 771	7 835 570
Autres actifs circulants :				
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
Sous-Total	16 752 269	0	16 752 269	17 651 302
COMPTES DE REGULARISATION	0	0	0	0
Ecart de conversion actif			0	0
TOTAL DE L'ACTIF	41 927 256	972 374	40 954 883	28 331 406

Bilan au 31 décembre 2016

(en euros)

PASSIF	2016	2015
CAPITAUX PROPRES	20 046 801	15 021 874
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
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	560 574	226 142
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	560 574	226 142
DETTES D'EXPLOITATION	20 347 508	13 083 391
Dettes financières :		
Emprunts et dettes - établissements de crédit		
Emprunts et dettes - gestion pour compte de tiers		
Emprunts et dettes financières diverses		
Sous-Total	0	0
Dettes d'exploitation :		
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
Sous-Total	20 347 508	13 083 391
COMPTES DE REGULARISATION	0	0
Ecart de conversion passif		
TOTAL DU PASSIF	40 954 883	28 331 406

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		
CHIFFRE D'AFFAIRES	58 700 134	42 709 121
Achats études et fournitures	-621 590	-569 835
Charges externes	-29 730 011	-21 216 086
VALEUR AJOUTEE	28 348 534	20 923 200
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
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	20 254 387	13 282 983
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	-68 131
Autres charges	-3 003	-15 006
RESULTAT D'EXPLOITATION	19 746 107	13 131 804
PRODUITS FINANCIERS		
Produits de cessions des VMP	50	3 570
Revenus des participations	25 288	24 038
Reprises de provisions financières	0	0
Autres produits	225	5 701
CHARGES FINANCIERES		
Intérêts bancaires	-1	
Charges sur cession des VMP	-3 870	
Pertes de change	0	-224
Dotations aux provisions financières	-21 685	-163 184
RESULTAT FINANCIER	7	-130 098
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	19 746 114	13 001 707
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
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		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
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		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	411 658	-72 125
IMPOTS SUR LES BENEFICES	-6 732 858	-4 356 458
PARTICIPATION SALARIALE	-1 074 436	-859 999
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	12 350 478	7 713 125

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^{er} 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 liste 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'irrécouvrabilité 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					
TOTAL	1 283 245	52 452	- 5 346	-	1 330 351

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
TOTAL	616 556	170 847	5 346	782 058

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
Ciloger Habitat	6 600			6 600
Ciloger Habitat 2	6 600			6 600
Ciloger Habitat 3	6 000			6 000
Ciloger Habitat 4	907 800			907 800
Ciloger Habitat 5	907 200			907 200
<u>OPCI</u>				
Opportunité Placement Ciloger 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	2 217 298	21	-	2 217 319
Autres titres immobilisés				
Sous-Total III				
Prêts et autres immo. financières	129 179	368		129 547
Sous-Total IV	129 179	368	-	129 547
TOTAL GENERAL	2 346 477	389	-	2 346 866

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
CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	19 004		19 004
Autres immobilisations financières	110 543		110 543
Total	129 547	-	129 547
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT			
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	
TOTAL DES CREANCES	21 786 433	21 656 887	129 547

5 – TABLEAU DES PRODUITS A RECEVOIR

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

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	-
TOTAUX	15 021 874	387 575	7 713 125	7 696 324

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
TOTAUX	15 000			30

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 OPCI Proxipierre	- 176 742 25 000 -	349 000	13 168	- 24 400	349 000 163 574 25 000 -
Total	394 772	393 685	13 168	24 400	750 889

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				
TOTAL DES DETTES	20 347 508	20 347 508	-	-

6 – TABLEAU DES CHARGES A PAYER

Charges à payer	Montant
Clients créditeurs Avoirs à établir	
Fournisseurs et comptes rattachés Factures non parvenues	8 998 021
Personnel et comptes rattachés Provision pour congés payés	406 934
Provision pour indemnités fin contrat	456
Primes d'objectifs 2016	774 051
Participation	1 074 436
Organismes sociaux 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
Etat, Charges à payer Autres Impôts et charges	174 441
Créditeurs divers	
TOTAL	12 263 504

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%
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES		58 564 190	42 515 942	38%

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%
TOTAL DES RETROCESSIONS		25 929 873		18 167 252	

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 Euros
- 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'indemnités 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'indemnités 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
TOTAUX	19 083 336	6 732 858	12 350 478

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
TOTAL	63	0	3

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	
TOTAL	49 297	95 654	42 686	38 673		81 359	-

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.

PRICewaterhouseCOOPERS AUDIT

SIEGE SOCIAL : 63 RUE DE VILLIERS - 92200 NEUILLY SUR SEINE
TEL : +33 (0) 1 56 57 58 59

SAS

CAPITAL DE 2 510 460 EUROS - RCS Paris 513 415 976

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 61 RUE HENRI REGNAULT - 92700 COURBEVOIE
+33 (0)1 49 97 60 00 - +33 (0)1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

CILOGER

Société anonyme au capital de 450 000 €
Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée 75116 PARIS
329 255 046 RCS PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

CILOGER

Comptes Annuels

Exercice clos le

31 décembre 2016

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

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

- le contrôle des comptes annuels de la société CILOGER, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

CILOGER

Comptes Annuels

Exercice clos le

31 décembre 2016

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

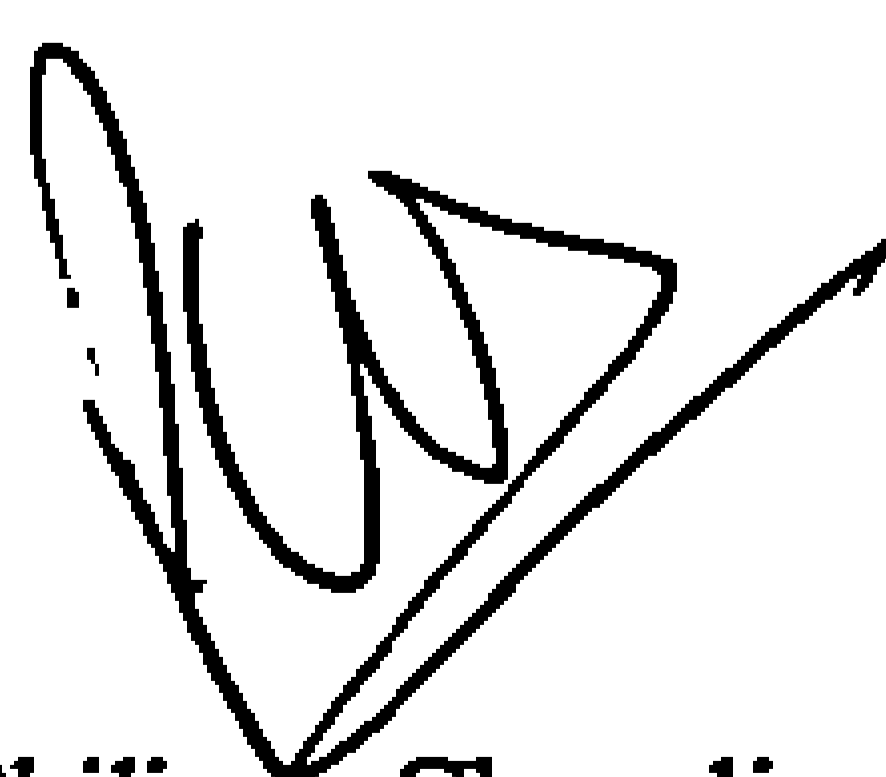
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à NEUILLY SUR SEINE et à COURBEVOIE, le 3 avril 2017

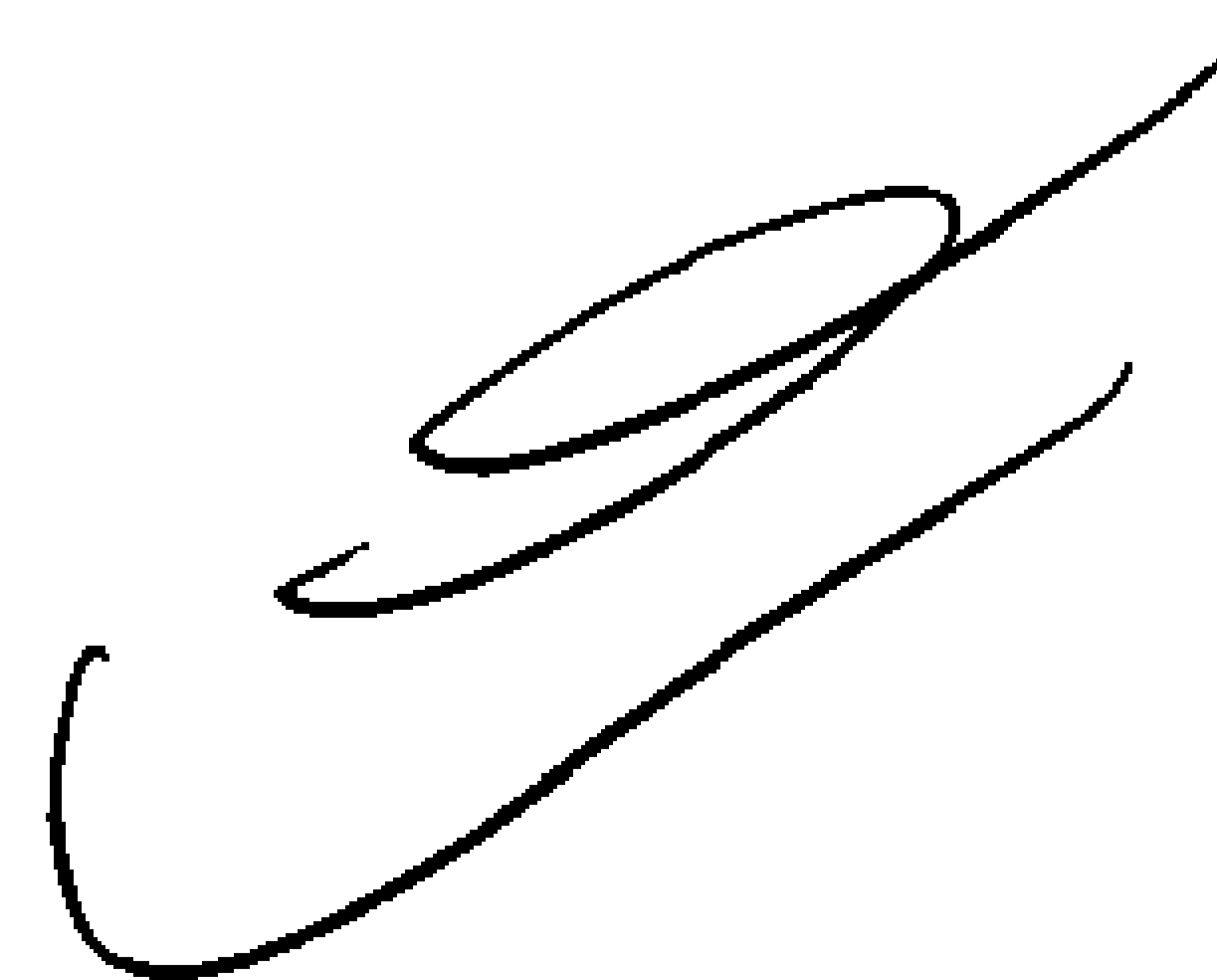
Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars



Philippe Chevalier



Jean Latorzeff

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
ACTIF IMMOBILISE	3 677 217	972 374	2 704 843	2 844 535
Immobilisations incorporelles :				
Frais d'établissement - Recherche et développement				
Mali 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
Sous-Total	752 098	604 139	147 959	207 429
Immobilisations corporelles :				
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
Sous-Total	578 253	177 919	400 334	459 259
Immobilisations financières :				
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
Sous-Total	2 346 866	190 316	2 156 550	2 177 846
ACTIF CIRCULANT	38 250 040	0	38 250 040	25 486 872
Créances d'exploitation :				
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
Sous-Total	21 497 771	0	21 497 771	7 835 570
Autres actifs circulants :				
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
Sous-Total	16 752 269	0	16 752 269	17 651 302
COMPTES DE REGULARISATION	0	0	0	0
Ecarts de conversion actif			0	0
TOTAL DE L'ACTIF	41 927 256	972 374	40 954 883	28 331 406

Bilan
au 31 décembre 2016

(en euros)

PASSIF	2016	2015
CAPITAUX PROPRES	20 046 801	15 021 874
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
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	560 574	226 142
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	560 574	226 142
DETTES D'EXPLOITATION	20 347 508	13 083 391
Dettes financières :		
Emprunts et dettes - établissements de crédit		
Emprunts et dettes - gestion pour compte de tiers		
Emprunts et dettes financières diverses		
Sous-Total	0	0
Dettes d'exploitation :		
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
Sous-Total	20 347 508	13 083 391
COMPTES DE REGULARISATION	0	0
Ecarts de conversion passif		
TOTAL DU PASSIF	40 954 883	28 331 406

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		
CHIFFRE D'AFFAIRES	58 700 134	42 709 121
Achats études et fournitures	-621 590	-569 835
Charges externes	-29 730 011	-21 216 086
VALEUR AJOUTEE	28 348 534	20 923 200
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
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	20 254 387	13 282 983
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	-68 131
Autres charges	-3 003	-15 006
RESULTAT D'EXPLOITATION	19 746 107	13 131 804
PRODUITS FINANCIERS		
Produits de cessions des VMP	50	3 570
Revenus des participations	25 288	24 038
Reprises de provisions financières	0	0
Autres produits	225	5 701
CHARGES FINANCIERES		
Intérêts bancaires	-1	
Charges sur cession des VMP	-3 870	
Pertes de change	0	-224
Dotations aux provisions financières	-21 685	-163 184
RESULTAT FINANCIER	7	-130 098
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	19 746 114	13 001 707
PRDDUITS EXCEPTIONNELS		
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		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
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		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	411 658	-72 125
IMPOTS SUR LES BENEFICES	-6 732 858	-4 356 458
PARTICIPATION SALARIALE	-1 074 436	-859 999
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	12 350 478	7 713 125

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^{er} 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 liste 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'élevé 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					
TOTAL	1 283 245	52 452	- 5 346	-	1 330 351

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
TOTAL	616 556	170 847	5 346	782 058

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
Ciloger Habitat	6 600			6 600
Ciloger Habitat 2	6 600			6 600
Ciloger Habitat 3	6 000			6 000
Ciloger Habitat 4	907 800			907 800
Ciloger Habitat 5	907 200			907 200
<u>OPCI</u>				
Opportunité Placement Ciloger 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	2 217 298	21	-	2 217 319
Autres titres immobilisés				
Sous-Total III				
Prêts et autres immo. financières	129 179	368		129 547
Sous-Total IV	129 179	368	-	129 547
TOTAL GENERAL	2 346 477	389	-	2 346 866

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
CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	19 004		19 004
Autres immobilisations financières	110 543		110 543
Total	129 547	-	129 547
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT			
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	
TOTAL DES CREANCES	21 786 433	21 656 887	129 547

5 – TABLEAU DES PRODUITS A RECEVOIR

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

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	-
TOTAUX	15 021 874	387 575	7 713 125	7 696 324

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
TOTAUX	15 000			30

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 OPCV Proxipierre	- 176 742 25 000 -	349 000	13 168	- 24 400	349 000 163 574 25 000 -
Total	394 772	393 685	13 168	24 400	750 889

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				
TOTAL DES DETTES	20 347 508	20 347 508	-	-

6 – TABLEAU DES CHARGES A PAYER

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

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%
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES		58 564 190	42 515 942	38%

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%
TOTAL DES RETROCESSIONS		25 929 873		18 167 252	

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
TOTAUX	19 083 336	6 732 858	12 350 478

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 Unlque 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 llgne 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 Maitrise	11		-1
TOTAL	63	0	3

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	
TOTAL	49 297	95 654	42 686	38 673		81 359	-

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.