



# RAPPORT ANNUEL

 **AEW** CILOGER

EXERCICE

**20**  
**17**

**BP RÉSIDENCE  
PATRIMOINE**

SCPI DE LOGEMENTS  
DE TYPE « ROBIEN »

**SCPI EN LIQUIDATION**

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

---

Société par Actions Simplifiée au capital  
de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur  
Lancereaux - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date  
du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE  
dite « AIFM »

**Président :**

Monsieur Robert WILKINSON

**Directeurs Généraux Délégués :**

Madame Isabelle ROSSIGNOL

Monsieur Raphaël BRAULT

---

## SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

---

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

**Président :**

Monsieur Jean-François LANORE

**Membres du Conseil :**

Monsieur Philippe BAILLOT

Monsieur Pierre CAP

Monsieur Marc CHAMPION

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Bernard TETIOT

Monsieur Didier DAVID

Monsieur Éric SCHOTT

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

**Titulaire :**

**DELOITTE ET ASSOCIÉS,**

*représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD*

**Suppléant :**

**CABINET BEAS**

**EXPERT EXTERNE**

**EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

---

ROUX REAL ESTATE VALUATION FRANCE

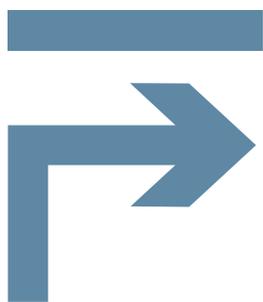
# SOMMAIRE

---

<b>ÉDITORIAL</b>	4
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	
Les données essentielles	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b>	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b>	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM	21
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger</b>	22
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	23
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
Le rapport sur les comptes annuels	25
Le rapport spécial	26
<b>L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2018</b>	
Ordre du jour	27
Les résolutions	27

---





# ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

**Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2017.**

• **L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel** ancien avec un chiffre de 968 000 logements échangés (+16 % par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue tout au long de l'année par des taux d'intérêts toujours très bas (1,5% en moyenne en décembre 2017). Il faut par ailleurs noter en fin d'année 2017, la résurgence des prêts sur des longues durées (25 ans et plus) plutôt favorables aux primo-accédants.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4 % (+8,6 % pour Paris, +5,9 % pour la région parisienne, +3,5 % pour la province). Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre.

Concernant le marché résidentiel neuf, l'année 2017 fait état de 158 000 transactions en progression de près de 6% en un an, avec également un marché qui semble un peu moins dynamique en fin d'année. Les prix continuent en moyenne d'augmenter, de 1,8% sur un an pour une inflation estimée à 1 %.

Ces chiffres flatteurs, tant sur l'ancien que sur le neuf, ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, plus particulièrement où l'activité économique est atone, voire sur certains marchés franciliens.

Dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7 % dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8 % dans le neuf.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle que BP RÉSIDENCE PATRIMOINE, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme de la liquidation de son patrimoine, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

• **Selon l'observatoire Clameur**, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an.



• **Concernant BP RÉSIDENCE**, événement majeur post clôture 2017, l'Assemblée générale extraordinaire en date du 30 janvier 2018 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW Ciloger, en qualité de liquidateur, pour la durée de la liquidation.

• **En 2017, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE** a poursuivi les ventes de logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

• **BP RÉSIDENCE PATRIMOINE** a ainsi cédé 8 logements (5 appartements et 3 maisons de ville) sur les 66 logements de son patrimoine présents au 1<sup>er</sup> janvier 2017 répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien ». Le total des ventes actées en 2017 s'élève à 2,06 M€, montant supérieur de 2 % à la valeur comptable d'origine et de 12% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2016. Toutefois, compte tenu des honoraires de commercialisation (55 000 €), une moins-value comptable globale, avant rémunération de la Société de gestion, de 15 329 € (-1,08 € par part) a été enregistrée, soit -0,8 % du prix d'achat d'origine des immeubles. Le solde du compte de plus-values enregistrées est de 49 491 € (3,50 € par part) au 31 décembre 2017.

• **Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017** font ressortir une valorisation de 14,35 M€, en diminution globale de 9% par rapport à 2016, suite aux cessions de patrimoine.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE fait preuve en 2017 de bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant de 2,64 %.

• **Durant l'année 2017**, 12 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE ont été libérés et aucun n'a été reloué. 12 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. De fait, au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier s'établit à 79,42 %, en diminution sensible par rapport au début de l'année (86,29 %)

• **Dans un contexte de vente du patrimoine**, le résultat de l'exercice s'établit à 271 007 €, en nette diminution de 32 % par rapport à l'exercice précédent, impacté par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

• **Un revenu brut de 19,80 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2017**. Le report à nouveau (réserves), conforté à 1,74 € par part, représente un mois de distribution courante.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Directeur Général Délégué  
de AEW Ciloger

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

**DATE DE CRÉATION**  
26 mars 2004

**EN LIQUIDATION**  
le 30 janvier 2018

**VALEUR DE RÉALISATION**  
14 383 635 €  
(soit 1 017,66 € par part)

**REVENU BRUT  
DISTRIBUÉ PAR PART**  
19,80 €

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
376

**NOMBRE DE PARTS**  
14 134

**PATRIMOINE**  
78 logements acquis  
20 logements vendus  
58 logements en patrimoine

**DATE DE LOCATION  
DU DERNIER APPARTEMENT**  
29 mars 2008

**FIN DE L'ENGAGEMENT  
DE CONSERVATION DES PARTS**  
29 mars 2017

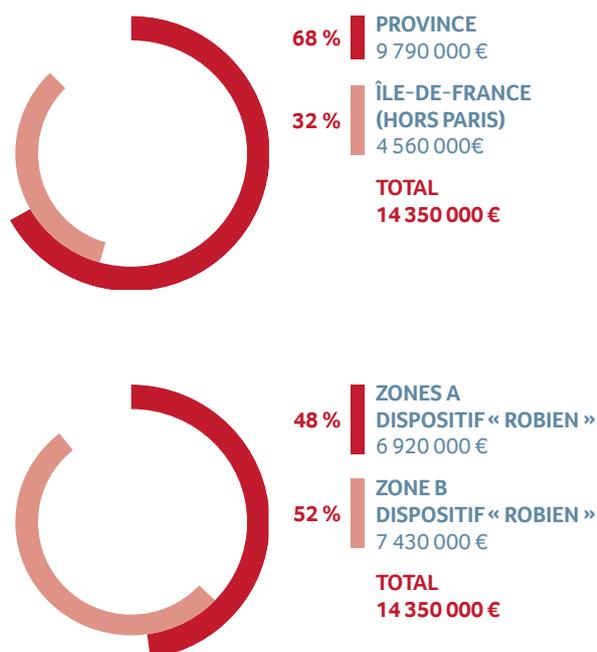
GLOBAL	PAR PART
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	
15 138 680 €	1 071,08 €
<b>VALEUR VÉNALE / EXPERTISE</b>	
14 350 000 €	1 015,28 €
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	
14 383 635 €	1 017,66 €
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	
16 164 443 €	1 143,66 €

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2017, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE est composé de 58 logements (pour un patrimoine historique acquis de 78 logements).

Ils sont répartis en valeur vénale à 32 % en région parisienne et 68 % en province, et à 48 % en zone A et 52 % en zone B (zonage Robien).



En % de la valeur vénale

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### LES CESSIONS

**BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a poursuivi en 2017 les ventes de logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.**

Compte tenu de l'engagement de location de 9 ans, inhérent au dispositif fiscal dont ont bénéficié les associés, c'est fin mars 2017 que l'intégralité des logements qui composent le patrimoine de la SCPI est devenue cessible.

Initiée en 2015, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2017. Durant ce dernier exercice, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a vendu 8 logements (5 appartements et 3 maisons) sur les 66 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien » encore présents au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Tous les logements ont été vendus « au fil de l'eau », c'est-à-dire vacants et une fois leur engagement fiscal de location de 9 ans rempli.

Le total des ventes actées en 2017 s'élève à 2 056 750 €, montant supérieur de 2% à la valeur comptable d'origine et de 12% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2016.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (55 000 €), une moins-value comptable globale, avant rémunération de la Société de gestion, de 15 329 € (-1,08 € par part) a été dégagée, soit -0,8 % du prix d'achat d'origine des immeubles. Ces opérations n'ont pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération de la Société de gestion, figurant à l'article 21 des statuts de la SCPI, cette dernière a perçu une commission fixe de 61 702 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, 4 logements font l'objet d'un prix négocié pour un prix de vente global de 1 249 046 €, supérieur de 15% aux prix de revient.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE ROBIEEN	TYPE	SURFACE M <sup>2</sup> HABITABLES	NB DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HD À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT RÉGLÉ	PLUS OU MOINS VALUE COMPTABLE ①	COMMISSION DE CESSION FIXE TTC	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HD	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2016
HERBLAY (95) Rue du Port aux Vins	IDF - A	Ap	61	1	172 794 €	214 200 €		31 595 €	6 426 €	23,96 %	15,19 %
RENNES (35) Rue André Mussat	PR - B	Ap	215	4	784 061 €	699 000 €		-117 835 €	20 970 €	-10,85 %	9,35 %
PLAISANCE-DU-TOUCH (31) Routes de Vitarelles	PR - B	M	129	1	259 815 €	280 000 €		7 361 €	8 400 €	7,77 %	11,77 %
BUSSY-SAINT-GEORGES (77) Boulevard Louis Guibert	IDF - A	M	259	2	800 000 €	863 550 €		63 550 €	25 906 €	7,94 %	13,17 %
<b>TOTAL</b>			<b>664</b>	<b>8</b>	<b>2 016 670 €</b>	<b>2 056 750 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-15 329 €</b>	<b>61 702 €</b>	<b>2 %</b>	<b>12 %</b>

① Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a cédé 20 logements (26 % du nombre historique de logements et 28% de la surface historique) pour un prix de vente global de 4 835 014 €. Le solde du compte de plus-values enregistrées est de 49 491 € (3,50 € par part) au 31 décembre 2017.

Conformément à la troisième résolution votée au cours de l'Assemblée générale du 7 juin 2017, une distribution d'un montant de 175 € par part par prélèvement sur le compte « prime d'émission » a été émise le 20 juillet 2017. Ce versement se fait au profit des porteurs de parts en pleine propriété et aux nu-propriétaires pour les parts démembrées.

Une seconde distribution d'un montant de 120 € par part par prélèvement sur le compte « prime d'émission » a été émise le 18 décembre 2017.

Une première distribution d'un montant de 25 € par part par prélèvement sur le compte « prime d'émission » avait été émise durant l'exercice 2016.

Ainsi, au total depuis les premières ventes de logements, 320 € ont été prélevés sur le compte « prime d'émission » et versés aux associés, soit 21,3 % du prix de souscription initial.

Il est recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

## L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>20 841 000 €</b>		<b>20 841 000 €</b>
+ PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES	- 144 233 €	- 77 032 €	- 221 265 €
+ DIVERS			-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	- 1 000 050 €		- 1 000 050 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	- 19 629 222 €		- 19 629 222 €
+ VENTE D'IMMEUBLES	2 778 262 €	2 016 670 €	4 794 932 €
- ACHAT DE TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS			-
- FRAIS D'ACQUISITION	- 254 562 €		- 254 562 €
- DIVERS ①	- 353 350 €	- 4 169 530 €	- 4 522 880 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>2 237 845 €</b>	<b>- 2 229 892 €</b>	<b>7 953 €</b>

① Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société ROUX REAL ESTATE VALUATION FRANCE (anciennement ICADE EXPERTISE), expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

• **LA VALEUR COMPTABLE** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

• **LA VALEUR DE RÉALISATION** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait BP RÉSIDENCE PATRIMOINE de la vente de la totalité des actifs ;

• **LA VALEUR DE RECONSTITUTION** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

<b>COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>	<b>15 105 045 €</b>		
<b>VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)</b>	<b>14 350 000 €</b>		
	<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES</b>	15 105 045 €		
<b>PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN</b>	-		
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES</b>	-		
<b>AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS</b>	33 635 €	33 635 €	33 635 €
<b>VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS</b>		14 350 000 €	
<b>VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS</b>			15 320 000 €
<b>COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE</b>			810 808 €
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>15 138 680 €</b>	<b>14 383 635 €</b>	<b>16 164 443 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	14 134	14 134	14 134
<b>TOTAL RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>1 071,08 €</b>	<b>1 017,66 €</b>	<b>1 143,66 €</b>

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	PÉRIMÈTRE CONSTANT							
	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2016	VARIATION HORS DROITS 2017/2016	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2016	VARIATION HORS DROITS 2017/2016
<b>ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)</b>	4 324 806 €	4 560 000 €	5,44 %	4 870 000 €	5 330 000 €	-14,45 %	4 381 020 €	4,09 %
<b>PROVINCE</b>	10 780 239 €	9 790 000 €	-9,19 %	10 450 000 €	10 490 000 €	-6,67 %	9 600 268 €	1,98 %
<b>TOTAUX</b>	<b>15 105 045 €</b>	<b>14 350 000 €</b>	<b>-5,00 %</b>	<b>15 320 000 €</b>	<b>15 820 000 €</b>	<b>-9,29 %</b>	<b>13 981 288 €</b>	<b>2,64 %</b>

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 5 % et 1,4 % à leur prix de revient.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 14,35 M€, en diminution globale de 9 % par rapport à 2016 suite aux cessions de patrimoine.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE fait toutefois preuve en 2017 de bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 2,64 %.

La progression est de 4 % pour les logements en Île-de-France et de 2,4 % pour les logements en province.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**Durant l'année 2017, 12 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE ont été libérés et aucun n'a été reloué. 12 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.**

• Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % à fin novembre 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an. C'est la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse. Dans 75 % des 20 premières villes les loyers baissent ou augmentent moins vite que l'inflation depuis le début de l'année 2017.

De plus depuis 2013, dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation : alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas.

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires se contracte à 28,4 %, votre SCPI suit cette tendance avec un taux qui s'établit à 18 % en 2017 contre 23 % en 2016 : 12 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE ont été libérés durant l'année 2017.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte

d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, aucun logement n'a été reloué durant l'année, et au 31 décembre 2017, les 12 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre, le nombre d'appartements loués est de 46 sur 58, soit 80 % du nombre de logements, contre 58 en début d'année.

Les 12 logements vacants (931 m<sup>2</sup>) que compte le patrimoine sont répartis sur les sites suivants : Herblay (1 logement), Rennes (1), Nice (2), Lyon (1), Bussy-Saint-Georges (1), Bordeaux (2) et Toulouse (4).

Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes est estimé à 132 K€ en rythme annuel.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

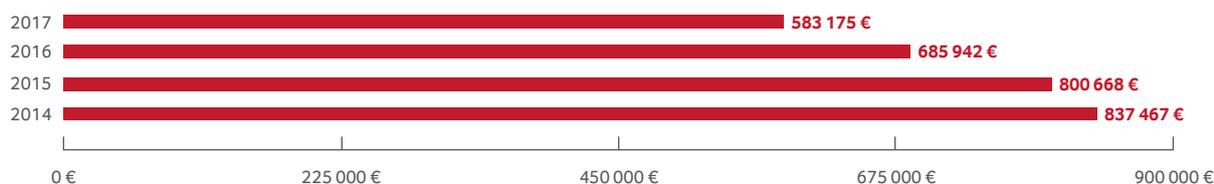
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier s'établit à 79,42 %, en diminution sensible par rapport au début de l'année (86,29 %) car impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2017, ce taux s'établit à 82,81 %.

Le taux d'occupation physique suit la même tendance, et passe de 86,47 % à 79,71 % entre le début et la fin de l'exercice.

Les loyers facturés sur l'exercice 2017 s'établissent à 583 175 €, en contraction de 15 % par rapport à l'exercice précédent.

## ÉVOLUTION DES LOYERS



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la revente, des travaux de remise en état ont été engagés pour un montant global de 21 833 € (1,55 € par part), dont 15 954 € dans des lots privatifs (2,73 % des loyers facturés).

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2016 pour 85 448 €, se réduit au 31 décembre 2017 en valeur nette de 24 390 € pour être ramenée à 61 057 €. Cette somme recouvre les impayés de 19 locataires (présents et partis), 9 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 59 075 €.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 271 007 €, en nette diminution de 32% par rapport à l'exercice précédent, impacté par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 19,80 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2017. Le report à nouveau (réserves), conforté à 1,74 € par part, représente un mois de distribution courante.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 271 007 €, en nette diminution de 32 % (- 128 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent. En effet, les loyers facturés ont régressé de 15 % (soit - 103 K€ en valeur absolue), impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 98 € en 2016 à 0 € en 2017.

Le revenu brut semestriel courant distribué par part a été abaissé à 10,20 € au titre du premier semestre 2017 et à 9,60 € au titre du second semestre.

Au total, le revenu distribué en 2017, s'élève à 19,80 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 19,17 €. Le report à nouveau a donc été légèrement sollicité à hauteur de 0,63 € par part (3,2 % du montant distribué). Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, des changements dans le Plan Comptable applicable aux SCPI et dans la méthodologie de provisionnement des travaux ont généré une reprise sur provision qui a été affectée directement au report à nouveau. En conséquence, ce dernier a été abondé d'un montant de 23 294 € soit 1,65 € par part.

Ainsi, au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 24 642 €, soit 1,74 € par part. Il représente une réserve de 1 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 1,32 %.

La nature fiscale et les caractéristiques liquidatives de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE ne permettent pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	1 085,64 €	1 096,39 €	1 093,27 €	1 089,26 €	1 081,03 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	33,00 €	32,00 €	32,00 €	28,00 €	19,80 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	1 097,52 €	1 093,13 €	1 089,28 €	1 081,03 €	1 018,23 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	3,12 %	3,04 %	3,05 %	2,69 %	1,94 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	2,20 %	2,13 %	2,13 %	1,87 %	1,32 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,02 €	0,13 €	0,55 €	0,79 €	1,74 €

① Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

② Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés de droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

③ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

④ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 500 €/part).

# LE MARCHÉ DES PARTS

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2013	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	14 134	14 134	14 134	14 134	14 134
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	20 841 000 €	20 841 000 €	20 841 000 €	20 841 000 €	20 841 000 €

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 26 mars 2004 / Capital initial : 800 000 € / Nominal de la part : 1 000,00 €

	2013	2014	2015	2016	2017
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	14 134	14 134	14 134	14 134	14 134
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	386	383	382	384	376
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 <sup>①</sup>	1 096,39 €	1 093,27 €	1 089,26 €	1 081,03 €	917,73 €

<sup>①</sup> Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

**Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 295 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 300 379 €.**

Il est recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation de la société.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE bénéficie d'une garantie de liquidité dans le cadre du marché secondaire des parts sur la base de 80 % de la dernière valeur de réalisation connue.

295 parts ont été échangées lors des confrontations trimestrielles de mars, juin et septembre pour un montant total de 300 379 €.

Au 31 décembre 2017, 86 parts en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

Dans un souci d'harmonisation entre les différentes SCPI gérées par AEW Ciloger et de meilleure lisibilité, de nouvelles modalités de fonctionnement concernant les dates de confrontation et de jouissance des parts lors des échanges sur le marché secondaire (organisé et de gré à gré) seront appliquées à compter du 2 janvier 2018.

La confrontation sur le marché des parts se tiendra le dernier mercredi ouvré de chaque trimestre à 16h00; les ordres et les pièces complémentaires devront être réceptionnés au plus tard la veille de la confrontation à 16h00.

À compter du 2 janvier 2018, à défaut de respecter ces nouvelles dates, les associés participeront à la confrontation suivante.

En cas de cession, le vendeur cessera de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de la SCPI. L'acheteur en acquerra la jouissance à cette même date.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>NOMBRE DE PARTS CÉDÉES</b>	85	53	26	101	<b>295</b>
<b>% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER</b>	0,60 %	0,37 %	0,18 %	0,71 %	<b>2,09 %</b>
<b>DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS ①</b>	18	3	3	3	<b>75</b>
<b>RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT</b>	172 €	37 €	85 €	609 €	<b>700 €</b>

① Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre.



# LES COMPTES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017	VALEURS BILAN- TIELLES 31/12/2016	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2016
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	15 105 045 €	14 350 000 €	17 121 715 €	15 820 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>GROS ENTRETIENS</b>	0 €	0 €	-23 294 €	0 €
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>15 105 045 €</b>	<b>14 350 000 €</b>	<b>17 098 421 €</b>	<b>15 820 000 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>CRÉANCES</b>				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	111 786 €	111 786 €	104 743 €	104 743 €
AUTRES CRÉANCES	205 123 €	205 123 €	216 391 €	216 391 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-61 057 €	-61 057 €	-85 448 €	-85 448 €
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	1 339 793 €	1 339 793 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	117 292 €	117 292 €	1 127 547 €	1 127 547 €
<b>TOTAL III</b>	<b>373 144 €</b>	<b>373 144 €</b>	<b>2 703 026 €</b>	<b>2 703 026 €</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DETTES</b>				
DETTES FINANCIÈRES	-49 516 €	-49 516 €	-58 639 €	-58 639 €
DETTES D'EXPLOITATION	-16 601 €	-16 601 €	-16 634 €	-16 634 €
DETTES DIVERSES	-273 392 €	-273 392 €	-355 379 €	-355 379 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>-339 509 €</b>	<b>-339 509 €</b>	<b>-430 653 €</b>	<b>-430 653 €</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)</b>				
<b>TOTAL V</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>15 138 680 €</b>		<b>19 370 794 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①</b>		<b>14 383 635 €</b>		<b>18 092 373 €</b>

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

(\*) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2016	AFFECTATION RÉSULTAT 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2017
<b>CAPITAL</b>				
CAPITAL SOUSCRIT	14 134 000 €		0 €	14 134 000 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	6 707 000 €		0 €	6 707 000 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-1 607 962 €		-4 169 530 €	-5 777 492 €
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
	0 €			0 €
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
	126 522 €		-77 032 €	49 491 €
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT À NOUVEAU	7 877 €	3 357 €	23 294 €	34 528 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	399 109 €	-399 109 €	271 007 €	271 007 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-395 752 €	395 752 €	-279 854 €	-279 854 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>19 370 794 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-4 232 114 €</b>	<b>15 138 680 €</b>

① Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
	31/12/2017	31/12/2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
LOYERS	583 175 €	685 942 €
CHARGES FACTURÉES	37 497 €	86 924 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	1 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	40 848 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	27 586 €	5 814 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>648 259 €</b>	<b>819 528 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	0 €	0 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	-40 848 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-21 833 €	-16 298 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-225 339 €	-216 618 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-3 195 €	-7 662 €
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-250 367 €</b>	<b>-281 426 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>397 893 €</b>	<b>538 101 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
REPRISE D'AMORTISSEMENT D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	116 910 €	140 096 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>116 910 €</b>	<b>140 096 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-131 577 €	-161 666 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-101 607 €	-107 520 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 001 €	-10 000 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-243 184 €</b>	<b>-279 186 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-126 274 €</b>	<b>-139 090 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
DIVIDENDES DES PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	98 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0 €</b>	<b>98 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	-612 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		
DÉPRÉCIATIONS		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-612 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-612 €</b>	<b>98 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>271 007 €</b>	<b>399 109 €</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

## CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

• En remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

**Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet sera comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en RAN.**

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

• La détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation ;
- les honoraires ou commissions ;
- les frais d'actes liés à l'acquisition ;
- les coûts d'emprunts **exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.**

**Pour rappel, la TVA fait déjà partie des éléments du coût d'acquisition pour les immeubles d'habitation.**

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielle, sont inscrites à leur coût d'acquisition + **Frais et accessoires**. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

## FAITS SIGNIFICATIFS

La totalité des fonds reçus ont été investis et aucune nouvelle acquisition n'a été faite.

Au cours de l'exercice 2017, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a cédé :

- 1 lot sur l'actif VILLA MARJOLAINE à HERBLAY pour un montant de 214 K€.
- 1 lot sur l'actif PORTES DE LA RAMEE à PLAISANCE DU TOUCH pour un montant de 280 K€.
- 4 lots sur l'actif à RENNES pour un montant de 699 K€
- 2 lots à BUSSY-SAINT-GEORGES pour 864 K€

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société ICADE EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée générale du 16 juin 2016. Au titre de l'exercice écoulé, ICADE EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché.

Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash-flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. À l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

## INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

#### PLACEMENTS IMMOBILIERS

##### • IMMOBILISATIONS LOCATIVES

**Terrains et constructions :** Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

**Agencements et installations :** Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

#### AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

##### • ACTIFS IMMOBILISÉS

Les **immobilisations financières** concernent des dépôts et cautionnements.

Les **créances** comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer
- des créances sur l'État
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.
- des créances sur cessions d'immeubles.

Les **valeurs mobilières de placement et disponibilités** intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées sur des OPCVM monétaires, des comptes à terme ou des certificats de dépôts à taux fixe et/ou à taux variable.

**Provisions générales pour risques et charges :** Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Aucune provision n'a été constatée pour cet exercice.

**Dettes financières :** Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

**Dettes d'exploitation :** Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

**Dettes diverses :** Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

#### CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

Ils correspondent à l'actif net.

La **Valeur estimée du patrimoine** est la valeur de réalisation. Pour les immeubles acquis en VEFA, la valeur estimée a été évaluée en fonction du montant des fonds versés après une estimation de la valeur de l'immeuble par l'expert.

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les frais de constitution et les frais d'acquisition des immeubles.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'Assemblée générale du 23 juin 2004. De même, les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte « Plus-values ».

## COMPTE DE RÉSULTAT

**Produits de l'activité immobilière :** Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

**Autres produits d'exploitation :** Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature, hormis les reprises de PGE.

**Produits financiers :** Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme, objet des placements de trésorerie.

**Charges immobilières :** Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, Taxes Bureaux, Taxes Foncières notamment).

**Charges d'exploitation :** Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la Société de gestion perçoit 10 % HT sur le montant des loyers H.T et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2017

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	17 053 061 €	-	2 015 189 €	15 037 873 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	68 654 €	-	1 481 €	67 172 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	-	-	-	-
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS EN COURS	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>17 121 715 €</b>	<b>-</b>	<b>2 016 670 €</b>	<b>15 105 045 €</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	-	-	-
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	-	-	-	-
DROITS D'OCCUPATION	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2017

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation en cours.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE SCÉLLIER 1	TYPE 2	SURFACES EN M <sup>2</sup>	NB DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2017	PRIX DE REVIENT 2016
HERBLAY (95) Rue du Port aux Vins	IDF - A	Ap	555	9	29/10/2004	29/03/2006	1 569 606 €	15 200 €	1 584 806 €	1 757 600 €
RENNES (35) Rue André Mussat	PR - B	Ap	228	3	08/12/2005	22/12/2006	619 534 €		619 534 €	1 403 595 €
NICE (06) 224, avenue de la Californie	PR - A	Ap	593	9	16/12/2005	18/05/2006	2 578 400 €	28 351 €	2 606 751 €	2 606 751 €
PLAISANCE-DU-TOUCH (31) Routes de Vitarelles	PR - B	M	131	1	28/01/2005	07/04/2005	258 333 €	1 481 €	259 815 €	519 629 €
LYON (69) 43/43 bis rue St-Pierre de Vaise	PR - B	Ap-M	471	6	23/02/2006	31/01/2007	1 610 000 €		1 610 000 €	1 610 000 €
BUSSY-SAINT-GEORGES (77) Boulevard Louis Guibert	IDF - A	M	910	7	26/04/2006	11/06/2007	2 740 000 €		2 740 000 €	3 540 000 €
BORDEAUX (33) Rue Moulis	PR - B	Ap	695	8	26/04/2006	31/05/2007	2 405 000 €	20 634 €	2 425 634 €	2 425 634 €
TOULOUSE (31) Chemin de la Garonne	PR - B	Ap	1 004	15	27/04/2006	02/07/2007 et 19/12/2007	3 257 000 €	1 506 €	3 258 506 €	3 258 506 €
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS</b>			<b>4 587</b>	<b>58</b>			<b>15 037 873 €</b>	<b>67 172 €</b>	<b>15 105 045 €</b>	<b>17 121 715 €</b>

1 P : Paris    IDF : Île-de-France hors Paris    PR : Province / A - B : Zones Robien    2 Ap : Appartements    M : Maisons

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CRÉANCES	31/12/2017	31/12/2016	DETTES	31/12/2017	31/12/2016
CRÉANCES LOCATAIRES	111 786 €	104 743 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	49 516 €	58 639 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	111 786 €	104 743 €	DETTES FINANCIÈRES	49 516 €	58 639 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	194 522 €	196 008 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	8 996 €	8 484 €	GÉRANTS	16 601 €	16 634 €
AUTRES DÉBITEURS	1 605 €	11 899 €	FOURNISSEURS	0 €	0 €
AUTRES CRÉANCES	205 123 €	216 391 €	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-61 057 €	-85 448 €	DETTES D'EXPLOITATION	16 601 €	16 634 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-61 057 €	-85 448 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	158 233 €	133 992 €
TOTAL GÉNÉRAL	255 852 €	235 686 €	ASSOCIÉS	115 159 €	221 388 €
			DETTES DIVERSES	273 392 €	355 379 €
			TOTAL GÉNÉRAL	339 509 €	430 653 €

19 ←

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

PROVISIONS	AU 31/12/2016	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2017
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	23 294 €	-23 294 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	85 448 €	0 €	3 195 €	27 309 €	276 €	61 057 €
TOTAL	108 742 €	-23 294 €	3 195 €	27 309 €	276 €	61 057 €

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2017

	2017	2016
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RECUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	83 276 €	91 482 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	-	-
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	21 833 €	16 298 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	141 786 €	165 977 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOURABLES	276 €	7 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	3 195 €	7 662 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>250 367 €</b>	<b>281 426 €</b>
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	-	-
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	16 010 €	16 074 €
HONORAIRES NOTAIRES	-	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	50 €	50 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	85 547 €	91 396 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>101 607 €</b>	<b>107 520 €</b>
<b>VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
RÉMUNÉRATION DES CONSEILS	10 000 €	10 000 €
CHARGES DIVERSES	1 €	-
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 001 €</b>	<b>10 000 €</b>
<b>VENTILATION DES COMMISSIONS</b>		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	69 875 €	82 316 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	61 702 €	79 350 €
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>131 577 €</b>	<b>161 666 €</b>

→ 20

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
<b>CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES</b>	<b>1 536 264 €</b>	<b>539 496 €</b>

# LES AUTRES INFORMATIONS

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	64,08 €	99,95 %	66,42 €	99,98 %	63,49 €	99,55 %	54,68 €	84,65 %	43,91 €	84,15 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,03 €	0,05 %	0,01 €	0,02 %	0 €	0 %	0,01 €	0,01 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0 €	0 %	0,29 €	0,45 %	9,91 €	15,34 %	8,27 €	15,85 %
<b>TOTAL</b>	<b>64,11 €</b>	<b>100 %</b>	<b>66,43 €</b>	<b>100 %</b>	<b>63,78 €</b>	<b>100 %</b>	<b>64,60 €</b>	<b>100 %</b>	<b>52,19 €</b>	<b>100 %</b>
<b>CHARGES</b>										
COMMISSIONS DE GESTION	6,83 €	10,65 %	7,32 €	11,02 %	6,80 €	10,66 %	11,44 €	17,71 %	9,31 €	17,84 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	14,14 €	22,06 %	14,26 €	21,47 %	12,54 €	19,66 %	8,31 €	12,88 %	7,94 €	15,22 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	3,15 €	4,91 %	2,68 €	4,03 %	2,16 €	3,39 %	4,04 €	6,25 %	1,54 €	2,95 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	7,32 €	11,42 %	9,58 €	14,42 %	9,67 €	15,16 %	15,33 €	23,72 %	15,94 €	30,55 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>31,44 €</b>	<b>49,05 %</b>	<b>33,84 €</b>	<b>50,94 %</b>	<b>31,17 €</b>	<b>48,87 %</b>	<b>39,12 €</b>	<b>60,57 %</b>	<b>34,74 €</b>	<b>66,56 %</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
POUR TRAVAUX	-1,49 €	-2,32 %	-1,21 €	-1,82 %	-0,37 €	-0,58 %	-2,89 €	-4,47 %	0 €	0 %
AUTRES	2,21 €	3,45 %	0,67 €	1,01 %	0,56 €	0,88 %	0,13 €	0,20 %	-1,73 €	-3,31 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,72 €</b>	<b>1,12 %</b>	<b>-0,54 €</b>	<b>-0,81 %</b>	<b>0,19 €</b>	<b>0,30 %</b>	<b>-2,76 €</b>	<b>-4,27 %</b>	<b>-1,73 €</b>	<b>-3,31 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>32,16 €</b>	<b>50,16 %</b>	<b>33,30 €</b>	<b>50,13 %</b>	<b>31,36 €</b>	<b>49,17 %</b>	<b>36,37 €</b>	<b>56,30 %</b>	<b>33,02 €</b>	<b>63,25 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>31,95 €</b>	<b>49,84 %</b>	<b>33,13 €</b>	<b>49,87 %</b>	<b>32,42 €</b>	<b>50,83 %</b>	<b>28,23 €</b>	<b>43,70 %</b>	<b>19,17 €</b>	<b>36,75 %</b>
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-1,05 €	-1,64 %	-1,73 €	-2,68 %	0,42 €	0,66 %	0,23 €	0,36 %	-0,63 €	-1,19 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	33,00 €	51,47 %	33,00 €	51,09 %	32,00 €	50,17 %	28,00 €	43,34 %	19,80 €	37,94 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	33,00 €	51,47 %	33,00 €	51,09 %	32,00 €	50,17 %	28,00 €	43,34 %	19,80 €	37,94 %

## NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE AIFM

Aux termes de l'article L 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un

dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger

La gérance de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

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

• **LE CONTRÔLE DE PREMIER NIVEAU**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.

• **LE CONTRÔLE PERMANENT (DEUXIÈME NIVEAU)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

• **LE CONTRÔLE PONCTUEL (TROISIÈME NIVEAU)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2018

Mesdames, Messieurs

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2017.

Votre conseil s'est réuni en février et novembre 2017 afin de suivre l'évolution financière et locative du patrimoine de notre société. Nous avons également examiné les conditions dans lesquelles les ventes des éléments du parc ont été préparées et réalisées.

La réunion du 13 mars 2018 avait pour objet de préparer la prochaine Assemblée générale du 15 juin 2018.

Lors de ces réunions, votre conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

Le 26 juin 2017, le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la Société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, un avis favorable sur les résolutions afférentes et présentées à l'Assemblée générale extraordinaire de juin 2017.

## CESSION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

En 2017, les ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans ont été poursuivies. Ces ventes ont uniquement porté sur des logements vacants. Au fur à mesure de l'avancement de la liquidation du patrimoine, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans). Au total, 8 logements ont été vendus en 2017, pour un montant de 2 056 750 €, supérieur de 2% aux prix de revient comptables (+ 40 080 €). Toutefois, compte tenu d'honoraires de commercialisation sur ces ventes, une moins-value globale de 30 684 € a été constatée (-2% par rapport au prix de revient comptable).

Au global, les prix de vente sont supérieurs de 12% aux valeurs d'expertise au 31/12/2016. Cette survaleur illustre l'écart entre une expertise du patrimoine réalisée annuellement en bloc et occupé, et le prix de vente réel d'un logement vacant.

Il faut souligner que l'expertise est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente.

Depuis le début des ventes en 2016, un quart de notre patrimoine (20 logements) a été cédé pour un montant global 4 835 014 €, et le solde du compte de plus-value de ces opérations est de 49 491 € (3,5 € par part). Parallèlement, nous avons reçu en 2017 deux distributions

d'un montant total de 295 € opérées par un prélèvement sur le compte « prime d'émission ». Cumulées avec les 25 € reçus en 2016, 320 € nous ont été versés depuis les premières ventes.

Au 31 décembre 2017, 12 logements sont vacants, prêts à être cédés. Quatre négociations avec des acquéreurs potentiels étaient en cours, qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 15% au prix de revient comptable.

Toujours en fin d'année, l'expertise du patrimoine restant (58 logements) est de 14,35 M€, en progression de 2,64% à périmètre constant.

Toutefois cette expertise est encore inférieure de 5% au prix de revient comptable.

À l'heure actuelle, les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription. L'addition de la valeur de réalisation 2017, proche de 1 018 €, et des versements déjà reçus sur les ventes (320 €) donne un total de 1 338 €. Ce montant est à comparer à un prix de souscription à l'origine de 1 500 €.

Nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, sans oublier l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu, les acomptes distribués et la liquidation clôturée.

À ce sujet, lors de notre Assemblée générale extraordinaire du 30 janvier 2018, nous avons décidé la dissolution anticipée de notre SCPI à compter de cette même date, et nommé AEW Ciloger en qualité de liquidateur. Le remboursement des ventes de logements nous sera donc désormais fait sous la forme d'acomptes sur liquidation.

## GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Durant l'exercice, 12 appartements se sont libérés.

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. La Société de gestion a en effet poursuivi, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libéraient et avaient été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1<sup>ère</sup> location pour pouvoir les vendre.

Fin 2017, 12 logements sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 583 K€ contre 686 K€ en 2016 (-15%).

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, s'établit à 271 007 €, en baisse de 32%.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 19,80 € par part, soit 71% du dividende 2016.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira encore à une forte diminution des dividendes. Cette diminution sera compensée par les remboursements (acomptes sur liquidation) que nous recevrons sur le produit des ventes.

### **MARCHÉ SECONDAIRE**

Une garantie de liquidité est offerte aux associés qui souhaiteraient céder leurs parts sur la base de 80% de la valeur de réalisation.

Dans ce cadre, 295 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2017 pour un montant total de 300 379 € et un prix moyen unitaire d'acquisition de 1 018,23 €.

Au 31 décembre, il reste 75 parts en attente de cession.

Dans un contexte de liquidation, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation.

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Lors de l'Assemblée générale extraordinaire de janvier 2018 qui a décidé la dissolution de notre société, il vous a été également proposé de maintenir votre Conseil de surveillance en fonction durant la période de liquidation, sans application le cas échéant de limite d'âge.

Vous avez approuvé la confirmation des mandats en cours des membres du Conseil de surveillance afin qu'ils puissent continuer leur mission de contrôle.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler. Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance

**Jean-François LANORE**  
Président du Conseil de surveillance



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## FONDEMENT DE L'OPINION

• **RÉFÉRENTIEL D'AUDIT** : Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

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

## OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le premier paragraphe de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance

des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients et fournisseurs n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2018

**Sylvain GIRAUD**

**Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

## Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**Conventions conclues avec la Société de gestion AEW Ciloger :** L'article 21 des statuts de votre société fixe la rémunération de la Société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 5,005% TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Au titre de l'exercice 2017, le montant prélevé sur la prime d'émission est nul.

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission de 10% HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 69 874,53 euros TTC.

- Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,5% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 61 702,49 euros TTC.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2018

**Sylvain GIRAUD**

**Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés**

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2018

## ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2017.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
7. Quitus au Liquidateur.
8. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

## LES RÉOLUTIONS

### PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2017.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 271 007,11 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 11 233,93 € et de l'impact du changement de méthode comptable des provisions pour travaux (passage d'une provision pour grosse réparation à une provision pour gros entretien) de 23 294,43 €, forme un revenu distribuable de 305 535,47 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 280 893,59 €,
- au report à nouveau, une somme de 24 641,88 €

### TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 15 138 680,29 €, soit 1 071,08 € pour une part.

### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 14 383 635,01 €, soit 1 017,66 € pour une part.

### SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 16 164 443,50 €, soit 1 143,66 € pour une part.

### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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

### HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

## **BP RÉSIDENCE PATRIMOINE**

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation  
au capital de 14 134 000 €  
452 855 703 RCS PARIS

La note d'information prévue aux articles  
L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier  
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers  
le visa SCPI n° 17-18 en date du 23 juin 2017.



Société de gestion de portefeuille - Liquidateur  
Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

**Siège social :**  
**22, rue du Docteur Lancereaux**  
**75008 Paris**

[infoscpi@eu.aew.com](mailto:infoscpi@eu.aew.com)

---

**Tél. : 01 78 40 53 00**

**[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**

Signatory of:

