

# RAPPORT ANNUEL 2018

## **BP RÉSIDENCE PATRIMOINE**

SCPI DE LOGEMENTS  
DE TYPE « ROBIEN »  
SCPI EN LIQUIDATION





## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR 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 Serge BLANC

Monsieur Pierre CAP

Monsieur Marc CHAMPION

Monsieur Didier DAVID

Monsieur Éric SCHOTT

Monsieur Bernard TETIOT

#### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

DELOITTE et ASSOCIÉS, représentée

par Monsieur Sylvain GIRAUD

et Madame Virginie GAITTE

Suppléant :

Cabinet BEAS

#### EXPERT EXTERNE

#### EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ROUX REAL ESTATE

VALUATION FRANCE

## SOMMAIRE

<b>ÉDITORIAL</b>	4
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	
Chiffres clés au 31 décembre 2018	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	12
<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	22
Non application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	22
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger</b>	23
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	24
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
Le rapport sur les comptes annuels	26
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	28
<b>L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019</b>	
Ordre du jour	29
Les résolutions	29



## 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 2018.**

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 (1,4 % en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré 970 000 ventes, contre 968 000 en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, les prix de l'immobilier résidentiel ont encore augmenté en moyenne en France de 3,2 %, avec une évolution plus marquée en Île-de-France (4 %) qu'en province.

Ces chiffres positifs ne doivent pas faire oublier la persistance des disparités entre Paris, la région parisienne et le reste de la France, et la réalité de marchés plus difficiles en régions voire sur certains marchés franciliens. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

Le résidentiel représente un choix de diversification d'actifs pour les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques.

Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif, en dépit d'une hausse notable durant toute l'année 2018, n'a toujours pas retrouvé son rythme de la première moitié des années 2000.

Toutefois, symbole d'une reprise du marché, le taux de mobilité résidentielle a de nouveau atteint, courant 2018, un point haut à 30,2 %, proche des pics de 2003 (31,1 %) et 2015 (30,8 %). Cela peut être un indicateur que les efforts entrepris pour favoriser la relance de l'accession à la propriété et de l'investissement locatif privé ont commencé à porter leurs fruits.

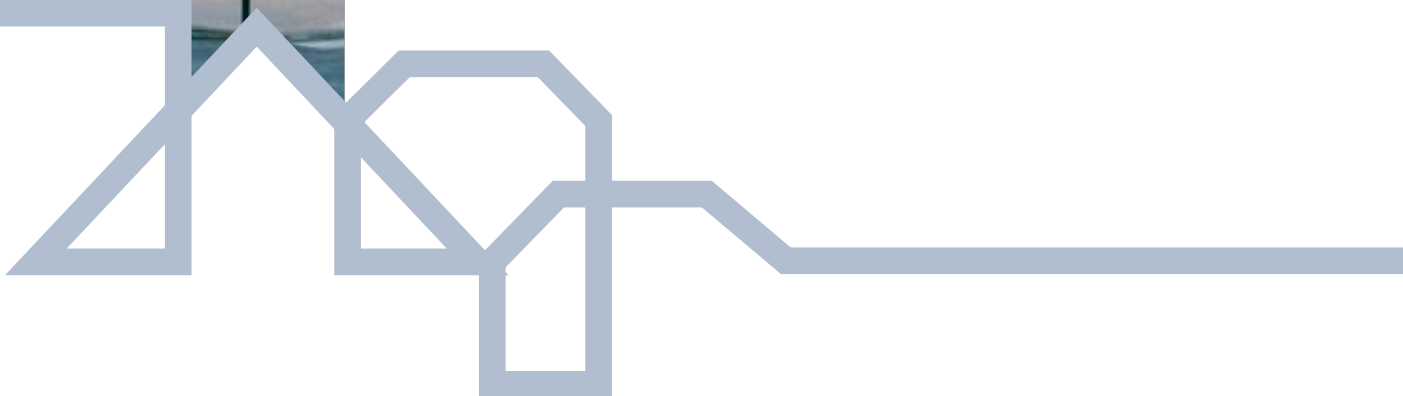
La progression des loyers de marché en 2018, estimée à + 1,4 %, est restée inférieure à l'inflation. En moyenne, depuis 2007 les loyers de marché n'ont progressé que de 1 % par an, contre +1,2 % pour l'inflation. Entre 1998 et 2010, l'augmentation était de 5 % en moyenne chaque année.

Par ailleurs, les baisses de loyers entre 2 locataires ne cessent de se poursuivre, et pas seulement sur des localisations concernées par l'encadrement des loyers: -0,3 % en 2018, soit -0,6 % en moyenne depuis 2014.

Rien que pour l'année écoulée cela aura eu comme conséquence une perte de pouvoir d'achat estimée à 2,5 % pour les investisseurs.

Ainsi, si l'on observe les 20 premières villes les plus peuplées de l'hexagone, les loyers se sont contractés ou ont augmenté moins vite que l'inflation dans 70 % d'entre elles depuis 2013.

À noter que depuis 2013, les loyers des logements de 2 pièces et moins (56 % du parc) n'ont pas augmenté plus rapidement que ceux des 3 et 4 pièces (de l'ordre de +0,5 % par an).



2019 devrait être marquée par l'application de la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN).

Ce dispositif aura des conséquences en matière de mobilité des locataires par l'intermédiaire de mesures telles que notamment l'instauration d'un encadrement des loyers optionnel mis en œuvre par le préfet, ou la création d'un bail mobilité meublé sur une durée de 1 à 10 mois. Parallèlement, cette loi devrait également influencer sur l'offre de logements en simplifiant les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de constructions.

Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20 % en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominant encore largement la collecte (53 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21 %), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16 %), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5 %). Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34 % par rapport à 2017).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2017. La même tendance est observable pour

les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

**L'Assemblée générale extraordinaire de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 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 2018, 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 15 logements (14 appartements et 1 maison de ville) sur les 58 logements de son patrimoine présents au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le total des ventes actées en 2018 s'élève à 4,06 M€, montant supérieur de 7 % à la valeur comptable d'origine et de 14 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2017. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 249 533 € (17,65 € par part) a été dégagée, soit +6,5 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Le solde du compte de plus-values enregistrées est de 177 049 € (12,53 € par part) au 31 décembre 2018.

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 11,14 M€, en diminution

globale de 22 % par rapport à 2017 suite aux cessions de patrimoine de l'exercice. Toutefois, à périmètre constant, c'est-à-dire en excluant ces dernières, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 3,31 %.

- Dans un contexte de liquidation du patrimoine, les loyers facturés se sont contractés de 15 % (-90 k€) par rapport à l'exercice précédent.

Durant l'année 2018, 6 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE ont été libérés et aucun n'a été reloué. 3 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente en 2019.

- Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier s'établit à 93,79 %, en hausse par rapport au début de l'année (79,42 %). Le taux d'encaissement des loyers est excellent, à 102 % sur l'exercice 2018.

- Le résultat de l'exercice s'établit à 218 654 €, en diminution de 19 % 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 15,60 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2018. Le report à nouveau (réserves), à 1,61 € par part, représente un mois de distribution courante.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Directeur Général Délégué  
d'AEW Ciloger

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

### DATE DE CRÉATION

26 mars 2004

### EN LIQUIDATION

depuis le 30 janvier 2018

### VALEUR DE RÉALISATION

11 177 065 €  
(soit 790,79 € par part)

### REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART

15,60 €

### NOMBRE D'ASSOCIÉS

374

### NOMBRE DE PARTS

14 134

### PATRIMOINE

78 logements acquis  
35 logements vendus  
43 logements en patrimoine

### DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT

29 mars 2008

### FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS

29 mars 2017

### REMBOURSEMENTS DE CAPITAL VERSÉS (CUMUL PAR PART)

598 €

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2018/2017
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		
11 334 110 €	801,90 €	-25,13 %
<b>VALEUR VÉNALE / EXPERTISE</b>		
11 140 000 €	788,17 €	-22,37 %
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>		
11 177 065 €	790,79 €	-22,29 %
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		
12 577 977 €	889,91 €	-22,19 %

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

	2014	2015	2016	2017	2018
DISTRIBUTION	33 €	32 €	28 €	19,80 €	15,60 €
REPORT À NOUVEAU	0,13 €	0,55 €	0,79 €	1,74 €	1,61 €

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

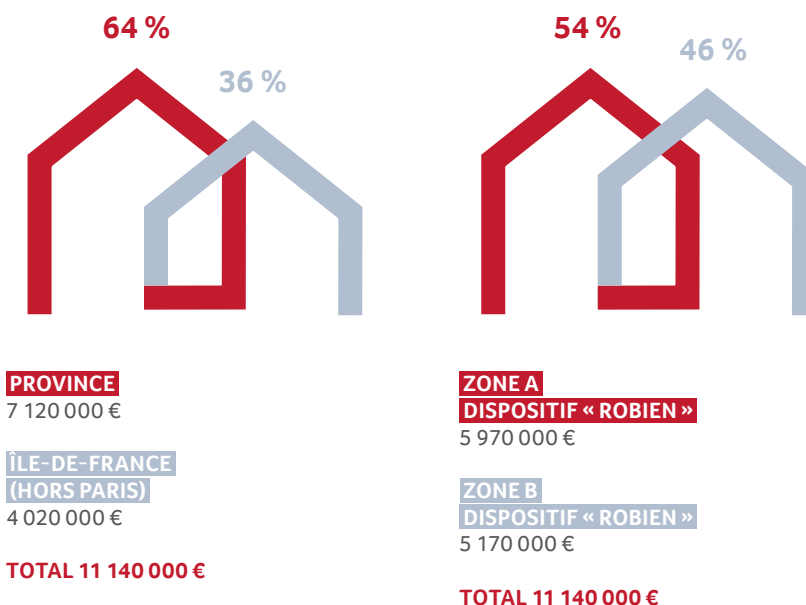
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE est composé de 43 logements (pour un patrimoine historique acquis de 78 logements).

Ils sont répartis en valeur vénale à 36 % en région parisienne et 64 % en province, et à 54 % en zone A et 46 % en zone B (zonage « Robien »).

Le patrimoine est composé de 43 logements répartis sur 8 sites.

### EN % DE LA VALEUR VÉNALE



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### LES CESSIONS

**BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a poursuivi en 2018 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 2018. Durant ce dernier exercice, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a

vendu 15 logements (14 appartements et 1 maison) sur les 58 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien » encore présents au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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 2018 s'élève à 4 065 837 €, montant supérieur de 6,8 % à la valeur comptable d'origine et de 14 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2017.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (8 303 €), une plus-value comptable

globale, avant rémunération du liquidateur, de 249 533 € (17,65 € par part) a été dégagée, soit +6,55 % par rapport au 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 du Liquidateur, figurant à l'article 21 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 121 975 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, 2 logements sont sous promesse et 1 logement fait l'objet d'un prix négocié pour un prix de vente global de 652 491 €, supérieur de 8,8 % aux valeurs d'expertise 2017.

	LOCALISATION ET ZONAGE ROBIEEN	TYPE	SURFACE M <sup>2</sup>	NB DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HD À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT PLUS-VALUES	PLUS OU MOINS VALUE COMP-TABLE ①	COMMISSION DE CESSION FIXE TTC	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HD	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2017
<b>HERBLAY (95)</b> Rue du Port aux Vins	IDF - A	Ap	88	1	231 078 €	267 176 €	0 €	36 097 €	8 015 €	15,62 %	-5,79 %
<b>RENNES (35)</b> Rue André Mussat	PR - B	Ap	82	1	233 237 €	182 300 €	0 €	-59 240 €	5 469 €	-21,84 %	-0,82 %
<b>NICE (06)</b> 224, avenue de la Californie	PR - A	Ap	112	2	453 909 €	489 504 €	0 €	35 595 €	14 685 €	7,84 %	9,36 %
<b>LYON (69)</b> 43/43 bis rue St-Pierre de Vaise	PR - B	Ap-M	159	2	569 378 €	595 420 €	0 €	26 042 €	17 863 €	4,57 %	20,12 %
<b>BUSSY-SAINT-GEORGES (77)</b> Boulevard Louis Guibert	IDF - A	M	139	1	420 000 €	441 000 €	0 €	21 000 €	13 230 €	5 %	3,64 %
<b>BORDEAUX (33)</b> Rue Moulis	PR - B	Ap	177	2	618 980 €	782 443 €	0 €	163 463 €	23 473 €	26,41 %	28,63 %
<b>TOULOUSE (31)</b> Chemin de la Garonne	PR - B	Ap	403	6	1 281 419 €	1 307 995 €	0 €	26 576 €	39 240 €	2,07 %	16,58 %
<b>TOTAL</b>			<b>1 161</b>	<b>15</b>	<b>3 808 001 €</b>	<b>4 065 837 €</b>	<b>0 €</b>	<b>249 533 €</b>	<b>121 975 €</b>	<b>7 %</b>	<b>14 %</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 35 logements (45 % du nombre historique de logements et 46 % de la surface historique) pour un prix de vente global de 8 900 851 €.

Au 31 décembre 2018, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 177 049 € (12,53 € par part).

Un acompte sur liquidation de 140 € par part a été versé en juillet 2018 au titre

des ventes réalisées durant le premier semestre de l'exercice.

Un acompte sur liquidation de 138 € par part a été versé en janvier 2019 au titre des ventes réalisées durant le second semestre de l'exercice.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 3 929 252 € sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nu-propriétaires pour les parts démembrées.

Au total depuis les premières ventes de logements, 598 € ont été remboursés aux associés (sous la forme de prélèvements sur le compte « prime d'émission » et d'acomptes sur liquidation), soit 40 % du prix de souscription initial.

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

## L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>20 841 000 €</b>	<b>- 3 929 252 €</b>	<b>16 911 748 €</b>
+ PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES	-221 265 €	127 558 €	-93 707 €
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-1 000 050 €	-	-1 000 050 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-19 629 222 €	-	-19 629 222 €
- TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	4 794 932 €	3 808 001 €	8 602 933 €
- FRAIS D'ACQUISITION	-254 562 €	-	-254 562 €
- DIVERS ①	-4 522 880 €	-	-4 522 880 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>7 953 €</b>	<b>6 307 €</b>	<b>14 260 €</b>

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

## VALEURS SIGNIFICATIVE DU PATRIMOINE

La société ROUX REAL ESTATE VALUATION FRANCE, 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).

**COÛT HISTORIQUE  
DES TERRAINS ET  
DES CONSTRUCTIONS  
LOCATIVES**

11 297 044 €

**VALEUR COMPTABLE  
NETTE**

11 297 044 €

**VALEUR ACTUELLE  
(VALEUR VÉNALE  
HORS DROITS)**

11 140 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES</b>	11 297 044 €		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	-		
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES</b>	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	37 065 €	37 065 €	37 065 €
<b>VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS</b>		11 140 000 €	
<b>VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS</b>			11 910 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			630 911 €
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>11 334 110 €</b>	<b>11 177 065 €</b>	<b>12 577 977 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>14 134</b>	<b>14 134</b>	<b>14 134</b>
<b>TOTAL RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>801,90 €</b>	<b>790,79 €</b>	<b>889,91 €</b>



## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	ÉCART EXPER- TISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION HORS DROITS 2018/2017	ESTIMATION HD AU 31/12/2017 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2018/2017 PÉRIMÈTRE CONSTANT
<b>ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)</b>	3 673 727 €	4 020 000 €	9,43 %	4 300 000 €	4 560 000 €	-11,84 %	3 850 885 €	4,39 %
<b>PROVINCE</b>	7 623 317 €	7 120 000 €	-6,60 %	7 610 000 €	9 790 000 €	-27,27 %	6 932 664 €	2,70 %
<b>TOTAUX</b>	<b>11 297 044 €</b>	<b>11 140 000 €</b>	<b>-1,39 %</b>	<b>11 910 000 €</b>	<b>14 350 000 €</b>	<b>-22,37 %</b>	<b>10 783 549 €</b>	<b>3,31 %</b>

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 11 140 000 €, en baisse globale de 22 % par rapport à 2017, compte tenu des 15 logements vendus durant l'exercice.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE fait toutefois preuve en 2018 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 3,31 %.

La progression est de 4,4 % pour les logements en Île-de-France et de 2,7 % pour les logements en province.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 1,4 % à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 5,4 % à leur prix de revient.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**Dans un contexte de liquidation du patrimoine, les loyers facturés se sont contractés de 15 % (-90 K€) par rapport à l'exercice précédent.**

**Durant l'année 2018, 6 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE ont été libérés et aucun n'a été reloué. 3 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.**

6 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE ont été libérés durant l'année 2018, soit un taux de rotation annuel des locataires de 10 %, inférieur de 8 points à celui de 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 2018 les 3 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie. Ils sont soit sous promesse soit en attente de signature de promesse, et leurs ventes devraient se concrétiser en 2019.

Au 31 décembre, le nombre d'appartements loués est de 40 sur 43, soit 93 % du nombre de logements, contre 46 en début d'année.

Les 3 logements vacants (221 m<sup>2</sup>) que compte le patrimoine sont répartis sur les sites suivants : Herblay (1 logement), Rennes (1) et Toulouse (1). Ils sont soit sous promesse de vente soit négociés. Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes est estimé à 29 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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché.

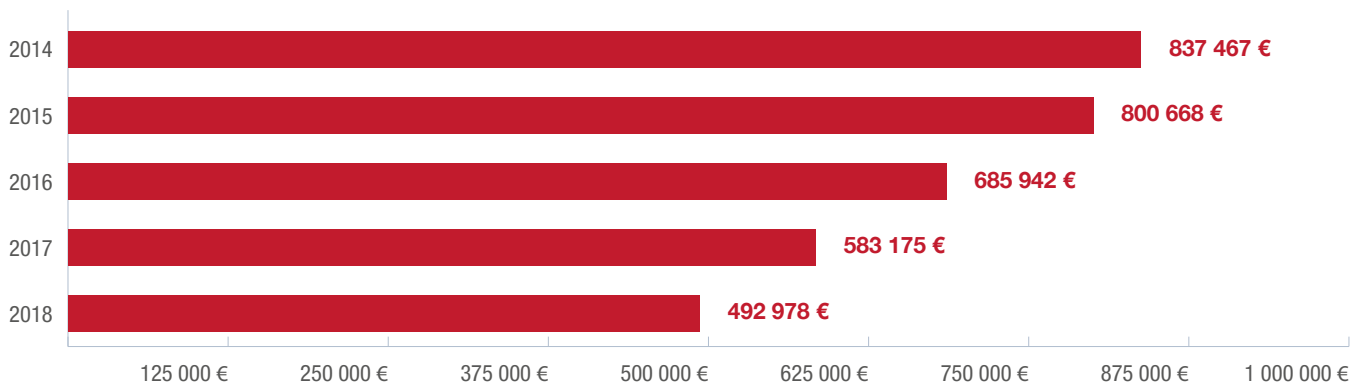
Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles. Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier s'établit à 93,79 %, en hausse par rapport au début de l'année (79,42 %). Calculé sur l'ensemble de l'année 2018, ce taux s'établit à 84,03 %. Le taux d'occupation physique suit la même tendance, et passe de 79,71 % à 93,55 % entre le début et la fin de l'exercice.

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de vente du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2018 s'établissent à 492 978 €, en contraction de 15 % par rapport à l'exercice précédent (-90 K€ en valeur absolue).

## ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS



Le taux d'encaissement des loyers est excellent, à 102 % sur l'exercice 2018.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente, des travaux de remise en état ont été engagés pour un montant global de 53 947 € (3,82 € par part), dont 46 206 € dans les parties privatives (soit 3,27 € par part). Ils portent

essentiellement sur la remise en état de 11 logements et la réfection de la façade du site de Bussy-Saint-Georges.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2017 pour 61 057 €, se réduit au 31 décembre 2018 de 9 111 € en valeur nette, pour être ramenée à 51 946 €. Cette

somme recouvre les impayés de 16 locataires (présents et partis).

10 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 55 812 €. Elle est concentrée à 60 % sur deux locataires qui ont été condamnés par jugement à s'acquitter de leur dette.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 218 654 €, en diminution de 19 % 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 15,60 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2018. Le report à nouveau (réserves), à 1,61 € par part représente un mois de distribution courante.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 218 654 €, en diminution de 19 % (-52 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent.

En effet, les loyers facturés ont régressé de 15 % (soit -90 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 sont inexistants dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu brut semestriel courant distribué par part a été fixé à 6 € au titre du premier semestre 2018 et à 9,60 € au titre du second semestre.

Au total, le revenu distribué en 2018 s'élève à 15,60 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 15,46 €. Le report à nouveau a donc été légèrement sollicité à hauteur de 0,14 € par part (0,9 % du montant distribué). Ainsi, au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation

de l'Assemblée générale ordinaire, à 22 805 €, soit 1,61 € par part. Il représente une réserve de 1 mois de distribution courante.

Deux acomptes sur liquidation de 140 € et 138 € par part, représentatifs des ventes des premier et second semestres 2018, ont été versés concomitamment aux distributions semestrielles de revenus.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 1,04 %.

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

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>PRIX ACQUÉREUR AU 1<sup>ER</sup> JANVIER</b>	1 096,39 €	1 093,27 €	1 089,26 €	1 081,03 €	<b>917,73 €</b>
<b>DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①</b>	33 €	32 €	28 €	19,80 €	<b>15,60 €</b>
<b>PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②</b>	1 093,13 €	1 089,28 €	1 081,03 €	1 018,23 €	<b>824,44 €</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③</b>	3,04 %	3,05 %	2,69 %	1,94 %	<b>1,89 %</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④</b>	2,13 %	2,13 %	1,87 %	1,32 %	<b>1,04 %</b>
<b>REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART</b>	0,13 €	0,55 €	0,79 €	1,74 €	<b>1,61 €</b>

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 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
<b>OPÉRATIONS</b>	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	<b>Société fermée</b>
<b>NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)</b>	14 134	14 134	14 134	14 134	<b>14 134</b>
<b>CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)</b>	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €	<b>14 134 000 €</b>
<b>CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)</b>	20 841 000 €	20 841 000 €	20 841 000 €	20 841 000 €	<b>20 841 000 €</b>

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12</b>	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €	<b>14 134 000 €</b>
<b>MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS</b>	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>NOMBRE DE PARTS AU 31/12</b>	14 134	14 134	14 134	14 134	<b>14 134</b>
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12</b>	383	382	384	376	<b>374</b>
<b>RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL</b>	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>PRIX ACQUÉREUR AU 31/12</b> ①	1 093,27 €	1 089,26 €	1 081,03 €	917,73 €	<b>728,87 €</b>

① 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. 134 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 110 475 €.

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.

134 parts ont été échangées lors des confrontations trimestrielles de mars, juin et décembre pour un montant total de 110 475 €. Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre 2018

est de 668,69 €, soit un prix acquéreur de 728,37 €.

Au 31 décembre 2018, 14 parts sont 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.

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

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>NOMBRE DE PARTS CÉDÉES</b>	53	26	101	295	<b>134</b>
<b>% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER</b>	0,37 %	0,18 %	0,71 %	2,09 %	<b>0,95 %</b>
<b>DEMANDES DE CESSION EN SUSPENS</b> ①	3	3	3	75	<b>14</b>
<b>RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT</b>	37 €	85 €	609 €	700 €	<b>1 337 €</b>

① Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre

# LES COMPTES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2018	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	11 297 044 €	11 140 000 €	15 105 045 €	14 350 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>11 297 044 €</b>	<b>11 140 000 €</b>	<b>15 105 045 €</b>	<b>14 350 000 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<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	100 233 €	100 233 €	111 786 €	111 786 €
AUTRES CRÉANCES	210 105 €	210 105 €	205 123 €	205 123 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-51 946 €	-51 946 €	-61 057 €	-61 057 €
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	2 020 537 €	2 020 537 €	117 292 €	117 292 €
<b>TOTAL III</b>	<b>2 278 929 €</b>	<b>2 278 929 €</b>	<b>373 144 €</b>	<b>373 144 €</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
DETTES FINANCIÈRES	-44 186 €	-44 186 €	-49 516 €	-49 516 €
DETTES D'EXPLOITATION	-16 601 €	-16 601 €	-16 601 €	-16 601 €
DETTES DIVERSES	-2 181 077 €	-2 181 077 €	-273 392 €	-273 392 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>-2 241 864 €</b>	<b>-2 241 864 €</b>	<b>-339 509 €</b>	<b>-339 509 €</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
<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>11 334 110 €</b>		<b>15 138 680 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①</b>		<b>11 177 065 €</b>		<b>14 383 635 €</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 2018

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2017	AFFECTATION RÉSULTAT 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2018
<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	-5 777 492 €		0 €	-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 DISTRIBUTABLE</b>				
	0 €			0 €
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
	49 491 €		127 558 €	177 049 €
<b>RÉSERVES</b>				
	0 €		0 €	0 €
<b>REPORT À NOUVEAU</b>				
	34 528 €	-8 846 €	-1 040 €	24 642 €
<b>RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION</b>				
	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	271 007 €	-271 007 €	218 654 €	218 654 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-279 854 €	279 854 €	-220 490 €	-220 490 €
ACOMPTES SUR LIQUIDATION ①	0 €		-3 929 252 €	-3 929 252 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>15 138 680 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-3 804 571 €</b>	<b>11 334 110 €</b>

① Y compris l'acompte versé en janvier 2019



## LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2018	31/12/2017
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
LOYERS	492 978 €	583 175 €
CHARGES FACTURÉES	69 390 €	37 497 €
PRODUITS ANNEXES	5 473 €	1 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	9 186 €	27 586 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS IMMOBILIERS)</b>	<b>577 026 €</b>	<b>648 259 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-69 390 €	0 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-53 947 €	-21 833 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-120 115 €	-225 339 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-75 €	-3 195 €
<b>TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)</b>	<b>-243 527 €</b>	<b>-250 367 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>333 500 €</b>	<b>397 893 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	130 278 €	116 910 €
<b>TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)</b>	<b>130 278 €</b>	<b>116 910 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-181 099 €	-131 577 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-55 856 €	-101 607 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 000 €	-10 001 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL II (CHARGES D'EXPLOITATION)</b>	<b>-246 956 €</b>	<b>-243 184 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-116 678 €</b>	<b>-126 274 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	-612 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS	0 €	0 €
<b>TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>-612 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>-612 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 832 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)</b>	<b>1 832 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
<b>TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>1 832 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>218 654 €</b>	<b>271 007 €</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.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les 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 2018, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a cédé :

- 1 lot sur l'actif Villa Marjolaine à Herblay pour un montant de 267 K€.
- 2 lots sur l'actif à Bordeaux pour 783 k€.
- 2 lots sur l'actif à Lyon pour 596 k€.
- 2 lots sur l'actif à Nice pour 490 k€.
- 6 lots sur l'actif à Toulouse pour 1 307 k€.
- 1 lot sur l'actif à Rennes pour un montant de 182 k€.
- 1 lot sur l'actif à Bussy-Saint-Georges pour 441 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 Roux Real Estate Valuation (anciennement ICADE Expertise), nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'assemblée générale du 16 juin 2016 (fin de mandat le 31 décembre 2020). Au titre de l'exercice écoulé, Roux Real Estate Valuation 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 DÉCEMBRE 2018

### 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.

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.



**Provision pour gros entretien :**

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

**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.

**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.

**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.

**PRODUITS FINANCIERS**

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

**CHARGES IMMOBILIÈRES**

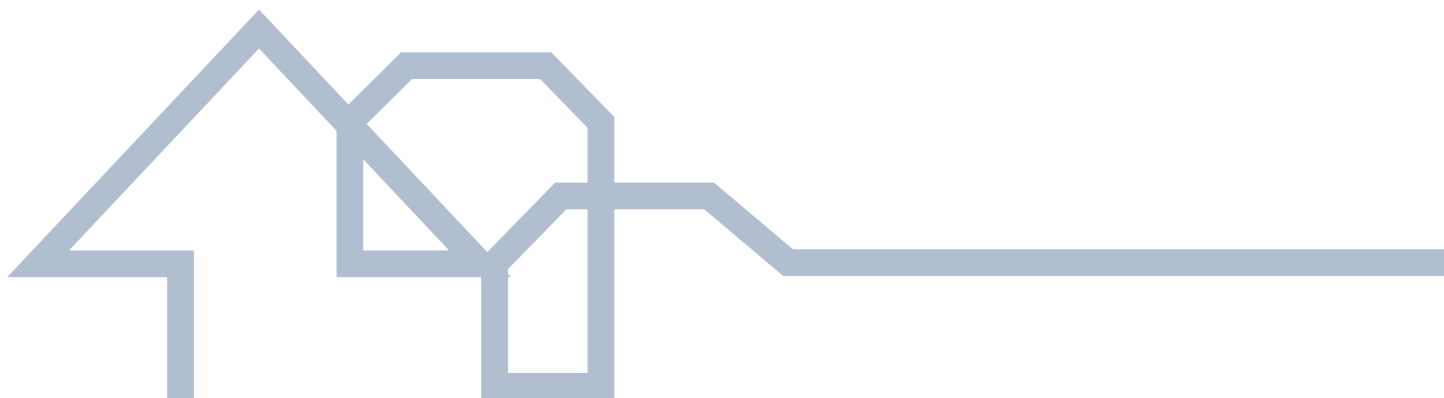
Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, Taxes Bureaux, Taxes Foncières notamment).

**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 HT et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

**FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1 740,96 € sur l'exercice.



## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2018

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	15 037 873 €	0 €	3 795 275 €	11 242 597 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	67 172 €	0 €	12 726 €	54 447 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>15 105 045 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 808 001 €</b>	<b>11 297 044 €</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>0 €</b>			<b>0 €</b>
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0 €</b>			<b>0 €</b>
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>



## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 « ROBIEN » <sup>①</sup>	TYPE <sup>②</sup>	SURFACES TOTALES EN M <sup>2</sup>	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2018	PRIX DE REVIENT 2017
<b>HERBLAY (95)</b> Rue du Port aux Vins	IDF - A	AP	467	8	29/10/2004	29/03/2006	1 414 120 €	<b>1 340 526 €</b>	<b>13 202 €</b>	<b>1 353 727 €</b>	1 584 806 €
<b>RENNES (35)</b> Rue André Mussat	PR - B	AP	146	2	08/12/2005	22/12/2006	2 370 799 €	<b>386 296 €</b>		<b>386 296 €</b>	619 534 €
<b>NICE (06)</b> 224, avenue de la Californie	PR - A	AP	481	7	16/12/2005	18/05/2006	2 770 000 €	<b>2 129 310 €</b>	<b>23 532 €</b>	<b>2 152 842 €</b>	2 606 751 €
<b>PLAISANCE DU TOUCH (31)</b> Routes de Vitarelles	PR - B	M	131	1	28/01/2005	07/04/2005	1 966 560 €	<b>258 333 €</b>	<b>1 481 €</b>	<b>259 815 €</b>	259 815 €
<b>LYON (69)</b> 43/43 bis, rue St-Pierre de Vaise	PR - B	AP-M	312	4	23/02/2006	31/01/2007	2 749 585 €	<b>1 040 622 €</b>		<b>1 040 622 €</b>	1 610 000 €
<b>BUSSY SAINT GEORGES (77)</b> Boulevard Louis Guibert	IDF - A	M	771	6	26/04/2006	11/06/2007	2 336 340 €	<b>2 320 000 €</b>		<b>2 320 000 €</b>	2 740 000 €
<b>BORDEAUX (33)</b> Rue Moulis	PR - B	AP	518	6	26/04/2006	31/05/2007	2 165 122 €	<b>1 791 330 €</b>	<b>15 325 €</b>	<b>1 806 655 €</b>	2 425 634 €
<b>TOULOUSE (31)</b> Chemin de la Garonne	PR - B	AP	602	9	27/04/2006	02/07/2007 et 19/12/2007	2 145 200 €	<b>1 976 180 €</b>	<b>907 €</b>	<b>1 977 087 €</b>	3 258 506 €
<b>TOTAL</b>			<b>3 426</b>	<b>43</b>			<b>17 917 726 €</b>	<b>11 242 597 €</b>	<b>54 447 €</b>	<b>11 297 044 €</b>	<b>15 105 045 €</b>

① P: Paris IDF: Île-de-France hors Paris PR: Province A - B: Zones « Robien »

② AP: Appartements M: Maisons



## CRÉANCES ET DETTES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2018

CRÉANCES	31/12/2018	31/12/2017
CRÉANCES LOCATAIRES	100 233 €	111 786 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>100 233 €</b>	<b>111 786 €</b>
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	163 520 €	194 522 €
SYNDICS	21 480 €	8 996 €
AUTRES DÉBITEURS	25 106 €	1 605 €
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>210 105 €</b>	<b>205 123 €</b>
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-51 946 €	-61 057 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-51 946 €</b>	<b>-61 057 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>258 392 €</b>	<b>255 852 €</b>

DETTES	31/12/2018	31/12/2017
EMPRUNT	0 €	0 €
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
DÉPÔTS REÇUS	44 186 €	49 516 €
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>44 186 €</b>	<b>49 516 €</b>
LOCATAIRES CRÉDITEURS	0 €	0 €
PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
GÉRANTS	16 601 €	16 601 €
FOURNISSEURS	0 €	0 €
DETTES FISCALES	0 €	0 €
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>16 601 €</b>	<b>16 601 €</b>
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	101 862 €	158 233 €
ASSOCIÉS	2 079 215 €	115 159 €
<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>2 181 077 €</b>	<b>273 392 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 241 864 €</b>	<b>339 509 €</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

PROVISIONS	AU 31/12/2017	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2018
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	61 057 €	0 €	75 €	8 910 €	276 €	51 946 €
<b>TOTAL</b>	<b>61 057 €</b>	<b>0 €</b>	<b>75 €</b>	<b>8 910 €</b>	<b>276 €</b>	<b>51 946 €</b>

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2018

	2018	2017
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	70 764 €	83 276 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	-	-
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	53 947 €	21 833 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	49 076 €	141 786 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	276 €	276 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	75 €	3 195 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>174 137 €</b>	<b>250 367 €</b>
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	-	-
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	69 390 €	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>69 390 €</b>	<b>-</b>

La même présentation assurée en 2017 aurait fait ressortir un montant de charges immobilières refacturables de 37 497,23 €

VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	19 191 €	16 010 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
COTISATIONS	50 €	50 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	36 616 €	85 547 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALES	-	-
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>55 856 €</b>	<b>101 607 €</b>
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	10 000 €	10 000 €
COMMISSIONS EXTERNES	-	-
CHARGES DIVERSES	-	1 €
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 000 €</b>	<b>10 001 €</b>
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	59 124 €	69 875 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	121 975 €	61 702 €
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>181 099 €</b>	<b>131 577 €</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2018

	31/12/2018	31/12/2017
<b>DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)</b>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
ACTIFS SOUS PROMESSES DE VENTE OU NÉGOCIÉ	652 491 €	
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	1 019 647 €	1 536 264 €

## LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2014	TOTAL DES REVENUS	2015	TOTAL DES REVENUS	2016	TOTAL DES REVENUS	2017	TOTAL DES REVENUS	2018	TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	66,42 €	99,98 %	63,49 €	99,55 %	54,68 €	84,65 %	43,91 €	84,15 %	35,27 €	79,06 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,01 €	0,02 %	0 €	0 %	0,01 €	0,01 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0,29 €	0,45 %	9,91 €	15,34 %	8,27 €	15,85 %	9,35 €	20,96 %
<b>TOTAL</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>44,61 €</b>	<b>100 %</b>
<b>CHARGES</b>										
COMMISSIONS DE GESTION	7,32 €	11,02 %	6,80 €	10,66 %	11,44 €	17,71 %	9,31 €	17,84 %	12,81 €	28,72 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	14,26 €	21,47 %	12,54 €	19,66 %	8,31 €	12,88 %	7,94 €	15,22 %	4,66 €	10,45 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	2,68 €	4,03 %	2,16 €	3,39 %	4,04 €	6,25 %	1,54 €	2,95 %	3,82 €	8,55 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	9,58 €	14,42 %	9,67 €	15,16 %	15,33 €	23,72 %	15,94 €	30,55 %	8,50 €	19,05 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</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>29,79 €</b>	<b>66,78 %</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	-1,21 €	-1,82 %	-0,37 €	-0,58 %	-2,89 €	-4,47 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0,67 €	1,01 %	0,56 €	0,88 %	0,13 €	0,20 %	-1,73 €	-3,31 %	-0,64 €	-1,45 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</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>-0,64 €</b>	<b>-1,45 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</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>29,15 €</b>	<b>65,33 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</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>	<b>15,46 €</b>	<b>34,67 %</b>
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-1,73 €	-2,68 %	0,42 €	0,66 %	0,23 €	0,36 %	-0,63 €	-1,19 %	-0,14 €	-0,29 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	33 €	51,09 %	32 €	50,17 %	28 €	43,34 %	19,80 €	37,94 %	15,60 €	34,97 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	33 €	51,09 %	32 €	50,17 %	28 €	43,34 %	19,80 €	37,94 %	15,60 €	34,97 %

### 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 D'AEW Ciloger

La gérance et la liquidation de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE est assurée, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 30 janvier 2018, 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 délégataires.

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'autocontrôle 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.



## LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2018.

Votre conseil s'est réuni en mars et octobre 2018, ainsi qu'en mars 2019, afin de suivre l'évolution financière et locative du patrimoine de notre société.

À la suite de la décision de dissolution anticipée votée lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 30 janvier 2018, nous avons également examiné les conditions dans lesquelles la poursuite des ventes des logements de notre parc a été préparée et réalisée.

La réunion du 20 mars 2019 avait pour objet de préparer la présente Assemblée générale.

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

### CESSION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

En 2018, le liquidateur (AEW Ciloger) a poursuivi les ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans.

Rappelons que ces ventes ont uniquement porté sur des logements vacants. Au fur à mesure de l'avancement de la liquidation, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

Au total, 15 logements ont été vendus en 2018, pour un montant de 4 065 837 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 249 533 €, soit +6,5 %.

Au global, les prix de vente sont supérieurs de 14 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2017. Cette légère sur-valeur illustre l'écart entre une expertise du patrimoine réalisée annuellement en bloc et occupé, et le prix de vente réel d'un logement vacant.

L'expertise est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

Depuis les premières ventes, en 2016, 35 logements ont été cédés (45 % des logements acquis) pour un montant de 8 900 851 €, et le solde du compte de plus-value de ces opérations est de 177 049 € (12,53 € par part).

La rémunération du liquidateur, approuvée par l'Assemblée générale de liquidation est déduite de cette plus-value, et s'est élevée à 121 975 € sur l'exercice. Cette rémunération compense dans le temps la baisse de la commission de gestion versée pour la gestion de notre société (gestion locative, administrative, comptable, information financière...), qui assise sur les loyers encaissés se réduit d'année en année au fur et à mesure des ventes (59 124 € en 2018 contre 69 875 € en 2017 et 82 316 € en 2016).

Parallèlement, nous avons reçu en 2018 deux acomptes sur liquidation d'un montant total de 278 € par part (depuis la mise en liquidation de notre SCPI en janvier 2018, le remboursement des ventes de logements nous est fait sous la forme d'acomptes sur liquidation). En cumul, depuis les premières ventes de logements, 598 € nous ont été remboursés, soit 40 % du prix de souscription initial.

Au 31 décembre 2018, 3 logements sont vacants. Ils sont soit sous promesse (2 logements) soit négociés en attente de signature (1 logement), et laissent augurer un prix de cession supérieur de 9 % aux valeurs d'expertise 2017.

Toujours en fin d'année, l'expertise du patrimoine restant (43 logements) est de 11,14 M€, inférieure de 1,4 % au prix de revient comptable.

À l'heure actuelle, les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription. L'addition de la valeur de réalisation 2018, proche de 791 €, et des versements déjà reçus sur les ventes (598 €) donne un total de 1 389 €. 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, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués, soit dans un délai estimé à au moins encore deux exercices.

### GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. Le liquidateur 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>re</sup> location pour pouvoir les vendre.

Fin 2018, 3 logements sur 43 sont ainsi « gelés » et devraient être vendus dans les premiers mois de 2019.

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 493 K€ contre 583 K€ en 2017 et 686 K€ en 2016.

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 218 654 €, en baisse de 19 %.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 15,60 € par part, soit 80 % du dividende 2017 et un peu plus de la moitié 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 que nous recevrons sur le produit des ventes.

Pour les logements pour lesquels il existe des contentieux, votre Conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 51 946 €, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc la distribution.



## 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, 134 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2018 pour un montant total de 110 475 € et un prix moyen unitaire de vente 756,36 €.

Au 31 décembre, il reste 14 parts en attente de cession.

Dans un contexte de vente progressive du patrimoine et 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.

**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



# LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions 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 leur valeur vénale. 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 SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par 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.

Fait à Paris-La Défense,  
le 15 mai 2019

**Sylvain GIRAUD**  
**Virginie GAITTE**

Le Commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés



## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018**  
 À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

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 CIOGER

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 2018, 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.

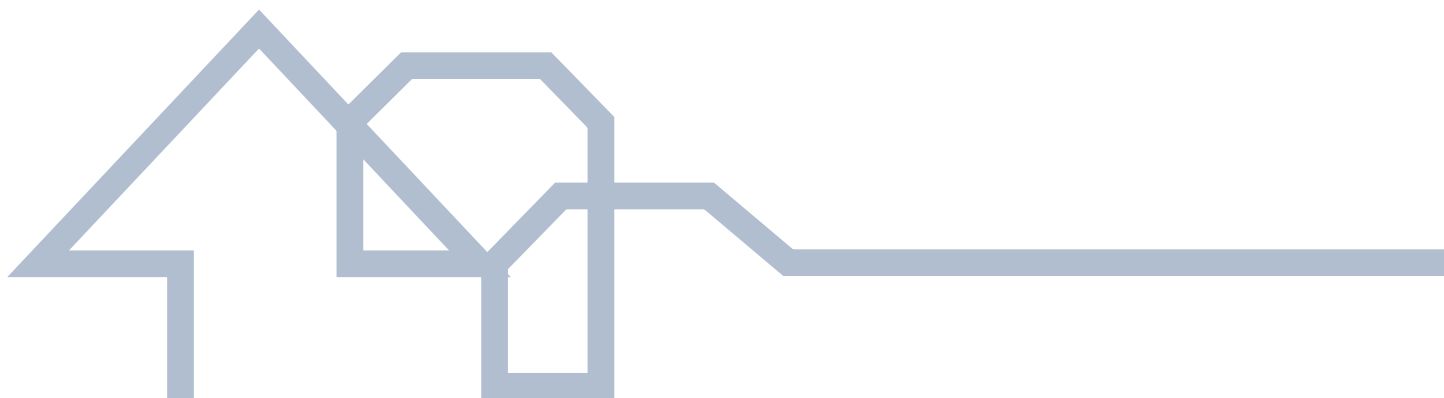
Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 59 124 € TTC.

- 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 2018, cette commission s'élève à 121 975 € TTC.

Fait à Paris-La Défense,  
 le 15 mai 2019

**Sylvain GIRAUD**  
**Virginie GAITTE**  
 Le Commissaire aux comptes  
 Deloitte & Associés





# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019

## 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 2018
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 2018.

### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 218 653,88 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 24 641,88 € forme un revenu distribuable de 243 295,76 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 220 490,40 €,
- au report à nouveau, une somme de 22 805,36 €.

### 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 11 334 110 €, soit 801,90 € 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 11 177 065 €, soit 790,79 € 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 12 577 977 €, soit 889,91 € 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 2018.

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  
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**  
**service-clients@eu.aew.com**  
**Tél. : 01 78 40 33 03**  
**[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**

Signatory of:

