

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1984 B 03556  
Numéro SIREN : 329 255 046  
Nom ou dénomination : AEW CILOGER

Ce dépôt a été enregistré le 03/07/2020 sous le numéro de dépôt 38410

# DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 03-07-2020

N° DE DEPOT : 038410

N° GESTION : 1984B03556

N° SIREN : 329255046

DENOMINATION : AEW CILOGER

ADRESSE : 22 Rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris

MILLESIME : 2019

# COMPTES ANNUELS au 31 décembre 2019

**POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME**



# SOMMAIRE

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

# BILAN

## au 31 décembre 2019

## Au 31 décembre 2019

(en K€)

ACTIF	Notes	VALEUR BRUTE	AMORT. PROVISIONS	VALEUR NETTE 31/12/2019	VALEUR NETTE 31/12/2018
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets et droits assimilés		15 964	12 615	3 349	2 758
Fonds commercial		6 843		6 843	6 843
Autres immobilisations incorporelles		4 048	2 510	1 538	2 671
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	3.1/3.2	<b>26 855</b>	<b>15 125</b>	<b>11 730</b>	<b>12 271</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Autres immobilisations corporelles		6 648	3 563	3 085	3 420
<b>Total immobilisations corporelles</b>	3.1/3.2	<b>6 648</b>	<b>3 563</b>	<b>3 085</b>	<b>3 420</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Titres de participation	3.5	9 439		9 439	10 490
Créances rattachées sur participations	3.5				
Autres titres immobilisés	3.5	7 311	327	6 984	4 454
Prêt	3.4	19		19	19
Autres immobilisations financières	3.4	978		978	671
<b>Total immobilisations financières</b>	3.1/3.5	<b>17 746</b>	<b>327</b>	<b>17 420</b>	<b>15 635</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>51 249</b>	<b>19 015</b>	<b>32 234</b>	<b>31 326</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Avances et acomptes versés	3.4	2 480		2 480	3 058
<b>Créances</b>					
Clients et comptes rattachés	3.4	47 542		47 542	41 223
Autres créances	3.4	20 885		20 885	11 767
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités		57 406		57 406	49 961
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance		508		508	493
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>128 820</b>		<b>128 820</b>	<b>106 502</b>
Ecart de conversion - Actif					
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>180 069</b>	<b>19 015</b>	<b>161 054</b>	<b>137 828</b>

## Au 31 décembre 2019

(en K€)

PASSIF	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Capital social		829	829
Primes d'émission, de fusion, d'apport		18 961	18 961
Réserve légale		83	83
Réserves réglementées			
Autres réserves		1 524	1 524
Report à nouveau		20 269	10 424
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>25 546</b>	<b>21 845</b>
Provisions réglementées		1 222	1 891
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	3.7	<b>68 434</b>	<b>55 557</b>
Provisions		4 606	4 565
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	3.3	<b>4 606</b>	<b>4 565</b>
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses	3.4	210	208
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.4	40 146	43 698
Dettes fiscales et sociales	3.4	31 472	26 475
<b>Dettes diverses</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.4	2 348	3 997
Autres dettes	3.4	13 320	3 328
<b>Comptes de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance		518	
<b>TOTAL DETTES</b>		<b>88 014</b>	<b>77 706</b>
Ecarts de conversion - Passif			
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>161 054</b>	<b>137 828</b>

# COMPTE DE RESULTAT de 2019

## Compte de résultat de 2019

(en K€)

	Notes	2019	2018
<b>PRODUITS OPERATIONNELS</b>			
Prestations de services	2.8	157 413	142 814
Reprises sur provisions		526	688
Transfert de charges		5 066	120
Produits divers		1 414	7 431
Autres produits de performance			
<i>Total des Produits</i>		164 419	151 052
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Autres achats et charges externes		(77 347)	(71 801)
Impôts et taxes		(4 935)	(4 120)
Charges de personnel		(39 984)	(40 001)
Dotations aux amortissements		(1 803)	(2 832)
Dotations aux provisions		(588)	(888)
Autres charges		(19)	(1)
<i>Total des Charges</i>		(124 676)	(119 641)
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION OPERATIONNEL</b>		<b>39 743</b>	<b>31 411</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		460	338
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		(237)	(213)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	4.1	<b>222</b>	<b>126</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>39 965</b>	<b>31 537</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		678	842
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		(425)	(1 232)
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	4.2	<b>253</b>	<b>(389)</b>
Participation des salariés		(1 352)	(420)
Impôt sur les bénéfices	4.3	(13 321)	(8 882)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>25 546</b>	<b>21 845</b>

# ANNEXE au bilan et au compte de résultat

La présente annexe fait partie intégrante des états financiers avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la société AEW CILOGER.

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

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

L'annexe est présentée sous forme de notes.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 5.1 Effectif et éléments relatifs aux rémunérations
- 5.2 Engagements hors bilan
- 5.3 Eléments concernant les entreprises liées
- 5.4 Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2019 dont le total est de 161 054 430,06 € et le compte de résultat dégageant un bénéfice de 25 545 512,52 € sont établis conformément aux dispositions de la loi du 30 avril 1983 et du décret pris pour son application.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019.

La dynamique commerciale d'AEW Ciloger a été très forte en 2019, dans un contexte de marché porteur, favorisée par des taux d'intérêts toujours bas. Des levées de fonds significatives ont ainsi été réalisées permettant de disposer d'un montant de « dry powder » record, sécurisant les revenus pour les prochains exercices

L'activité transactionnelle (acquisitions et cessions d'actifs) a été également très soutenue en 2019, en cohérence avec les levées de capitaux à investir.

La politique des prix de transfert appliquée par le Groupe AEW a été révisée en 2019.

## Note 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, selon les dispositions du nouveau Plan Comptable Général (règlement ANC 2018-01 du 20 avril 2018 modifiant le règlement n° 2016-07 du 4 novembre 2016), dans le respect du principe de prudence, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels :

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

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

Les principales méthodes utilisées sont recensées ci-après.

### 2.1 Présentation des états financiers

AEW CILOGER bénéficie dans certains contrats d'une rémunération liée à la performance des opérations gérées qui peut être perçue de plusieurs façons : commissions de performance, et/ou revenus financiers obtenus sous forme de dividendes et/ou résultats de cession de titres souscrits par AEW SA et dont le remboursement ou le prix de cession sont conditionnés par le niveau de performance atteint. De ce fait, la rémunération globale de la société est difficilement appréhendable si ces flux sont classés selon leur nature conformément au Plan Comptable Général.

Afin de privilégier une approche économique permettant au lecteur des comptes d'avoir une meilleure compréhension des revenus opérationnels de la société, il a été décidé de retenir pour le Compte de Résultat, à compter de l'exercice clos au 31 décembre 2005, la présentation dérogatoire suivante :

- Il est intégré dans le Compte de Résultat une nouvelle ligne d'analyse appelée "Résultat d'Exploitation Opérationnel" en lieu et place de la ligne "Résultat d'Exploitation".
- Les revenus financiers (dividendes, boni de liquidation) et les résultats de cession de titres de véhicules gérés pour le compte d'investisseurs (plus ou moins-values classées par le Plan Comptable Général en résultat exceptionnel) et qui sont représentatifs de l'intéressement du gestionnaire à la performance réalisée sont présentés en "Autres produits de performance" à l'intérieur des produits opérationnels.

Le fait générateur de la comptabilisation de ces produits reste inchangé (décision de distribution, acte de cession de titres).

## 2.2 Immobilisations incorporelles

Conformément au règlement 2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable, les fonds de commerce sont décomposés selon les activités distinctes suivantes :

- mandats de gestion d'actifs
- sous-traitance de gestion

Le fonds de commerce présent à l'actif du bilan concerne l'activité mandats de gestion d'actifs.

Les fonds de commerce acquis sont comptabilisés à leur coût historique.

A la clôture de l'exercice, un test de dépréciation est effectué afin de déterminer la nécessité d'un amortissement ou d'une dépréciation.

De même, conformément au règlement 2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable :

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

Les logiciels sont amortis économiquement selon la méthode ci-dessous :

Nature	Durée	Mode
Logiciels de production créés	5 ans	linéaire
Logiciels d'exploitation créés	1 à 5 ans	linéaire
Logiciels autonomes acquis	3 ans	linéaire

Les commissions d'apporteurs d'affaires sont liées à la recherche d'investisseurs et sont classées en immobilisations incorporelles, dans la mesure où ces coûts répondent aux critères de définition d'un actif. Ces actifs incorporels sont amortis sur une durée de 7 ans.

### 2.3 Immobilisations corporelles

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

Elles sont amorties selon la méthode ci-dessous :

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

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

### 2.4 Immobilisations financières

AEW CILOGER détient plusieurs catégories de titres :

- Titres de participation ;
- Titres liés aux actifs gérés.

Les titres sont valorisés à leur coût d'acquisition.

Les deux catégories contiennent des titres détenus dans des véhicules (entités juridiques) gérés dans le cadre de l'activité de gestion d'actifs immobiliers.

Leur détention fait partie intégrante du mode de fonctionnement et de rémunération de l'activité d'asset management immobilier.

Ces titres présentent en effet généralement les caractéristiques suivantes :

- ils sont dépourvus de droit de vote pour toutes les décisions relatives aux actifs (acquisition, cession) ;
- ils ne donnent pas forcément droit à dividende.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la valeur de réalisation.

### 2.5 Autres créances et dettes

Elles sont évaluées pour leur valeur nominale.

Les autres créances et dettes peuvent contenir des fonds détenus pour le compte des mandants dans le cadre de la gestion immobilière.

Une dépréciation est constituée lorsqu'une perte apparaît probable.

## 2.6 Opérations en devises

Les créances, dettes et disponibilités figurent au bilan pour leur contre-valeur en euros au cours de la clôture de l'exercice.

Lorsque pour des opérations dont les termes sont voisins, les pertes et les gains latents sont considérés comme concourant à une position globale de change, le montant de la dotation est limité à l'excédent des pertes sur les gains.

Les titres de participation figurent au bilan pour leur contre-valeur en euros au cours historique de la transaction.

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur en euros au cours de la transaction.

## 2.7 Provisions

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

Ils font l'objet d'une provision.

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

Les paramètres de calcul sont réactualisés périodiquement.

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

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

Chiffre d'affaires en K€	2019	2018
Commissions de gestion et de conseil	91 246	89 284
Commissions sur marché des parts	43 380	29 955
Autres revenus	22 787	23 574
<b>TOTAL</b>	<b>157 413</b>	<b>142 814</b>

## 2.9 Changement de méthodes comptables

Aucun changement de méthode n'est intervenu cette année. Les règlements entrés en vigueur en 2019 sont sans impacts sur les comptes.

## 2.10 Changement de méthode de présentation

S'agissant du bilan, du compte de résultat et du hors bilan, les données présentées pour l'exercice 2019 sont directement comparables à l'exercice précédent.

## 2.11 Divers

- ✓ Les dividendes à recevoir et à payer sont constatés dès lors que la décision de distribution par les organes compétents des sociétés est intervenue ;
- ✓ Toutes les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché. Les conditions peuvent être considérées comme normales lorsqu'elles sont habituellement pratiquées par l'établissement dans les rapports avec les tiers de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage par rapport aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions d'usage dans les sociétés du même secteur ;
- ✓ Au 31 décembre 2019, AEW CILOGER fait partie d'un groupe d'intégration fiscale dont la société intégrante est AEW SA.

## Note 3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES DU BILAN

### 3.1 Tableau des filiales et participations

En K€ (sauf gras italique)	Quote-part détenue en %	Capital social	Capitaux propres autres que le capital	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consenties (en principal)	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT	Résultat de la période		Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
<b><i>Filiales</i></b>											
AEW Invest GmBh	100	1 000	7 582	9 439	9 439	-	-	12 314	-	473	-

### 3.2 Immobilisations

Immobilisations en K€	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Apport partiel d'actif	Augmentations acquisitions	Diminutions cessions / Mise au rebut	Virement de poste à poste	Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
Logiciels	15 096		71	844	1 641	15 964
Fonds commercial	6 843					6 843
Logiciels en-cours	2 172		975	322	-1 641	1 184
Autres immobilisations	2 870			6		2 864
<b>Incorporelles</b>	<b>26 980</b>	<b>0</b>	<b>1 047</b>	<b>1 172</b>	<b>0</b>	<b>26 855</b>
Agencements divers	2 865		109	110		2 864
Matériel informatique, de bureau	3 028		223	172		3 079
Mobilier	698		6			705
Immo. corporelles en-cours	0					0
<b>Corporelles</b>	<b>6 591</b>	<b>0</b>	<b>339</b>	<b>282</b>	<b>0</b>	<b>6 648</b>
Titres de participation	10 663		992	137	-2 079	9 439
Titres liés aux actifs gérés	4 726		214	231	2 602	7 311
Créances s/participations	0					0
Prêts	19					19
Autres immobilisations	671		920	89	-524	978
<b>Financières</b>	<b>16 080</b>	<b>0</b>	<b>2 125</b>	<b>458</b>	<b>0</b>	<b>17 746</b>
<b>Total immobilisations</b>	<b>49 651</b>	<b>0</b>	<b>3 510</b>	<b>1 912</b>	<b>0</b>	<b>51 249</b>

### 3.3 Amortissements

Amortissements en K€	Montant au début de l'exercice	Apport partiel d'actif	Dotations	Reprises	Montant à la fin de l'exercice
Logiciels	12 337		1 093	815	12 615
Autres immobilisations	2 371		140	1	2 510
<b>Incorporelles</b>	<b>14 709</b>	<b>0</b>	<b>1 233</b>	<b>817</b>	<b>15 125</b>
Agencements divers	388		287	25	650
Matériel informatique, de bureau	2 697		210	153	2 754
Mobilier	86		73		159
<b>Corporelles</b>	<b>3 171</b>	<b>0</b>	<b>570</b>	<b>177</b>	<b>3 563</b>
<b>Total amortissements</b>	<b>17 880</b>	<b>0</b>	<b>1 803</b>	<b>994</b>	<b>18 688</b>

### 3.4 Provisions

Rubriques et postes en K€	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant à la fin d'exercice
Pour pertes de change					
Pour pensions et médailles du travail	3 772	541	118		4 194
Autres	793	48	409	20	412
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>4 565</b>	<b>588</b>	<b>527</b>	<b>20</b>	<b>4 606</b>

### 3.5 Créances et dettes

Rubriques et postes	Brut en K€	Degré de liquidité	
		Echéance à < 1an	Echéance à > 1 an et < 5 ans
<b>Actif immobilisé</b>			
Créances sur participations			
Prêts	19		19
Autres immobilisations financières	978		978
<b>Actif circulant</b>			
Avances et acomptes versés	2 480	2 480	
Clients et comptes rattachés	47 542	47 542	
Autres créances	20 885	20 885	
<b>Créances</b>	<b>71 903</b>	<b>70 906</b>	<b>997</b>
Emprunts et dettes financières	210		210
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	40 146	40 146	
Dettes fiscales et sociales	31 472	31 472	
Dettes sur immobilisations	2 348	2 348	
Autres dettes	13 320	13 320	
<b>Dettes</b>	<b>87 496</b>	<b>87 286</b>	<b>210</b>

### 3.6 Dépréciations

Rubriques et postes en K€	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant à la fin d'exercice
Sur immobilisations financières	445	8	127		327
Sur créances d'exploitation	0				0
<b>Dépréciations</b>	<b>445</b>	<b>8</b>	<b>127</b>	<b>0</b>	<b>327</b>

### 3.7 Charges à payer et produits à recevoir

Rubriques et postes	Montant en K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	38 550
Dettes fiscales et sociales	20 499
Dettes sur immobilisations	2 343
Autres dettes	6 060
<b>Total des charges à payer</b>	<b>67 452</b>
Créances sur participations	
Clients et comptes rattachés	31 681
Autres créances	41
<b>Total des produits à recevoir</b>	<b>31 722</b>

### 3.8 Situation nette et composition du capital

#### a) Situation nette

	Capital	Prime d'apport	Prime d'émission	Réserve légale	Autres réserves	RAN	Dividendes versés	Résultat de l'exercice	Situation nette
Situation au 31/12/2018	829	18 961	0	83	1 524	10 424	0	21 845	53 666
Augmentation du capital									0
AGO du 22/05/2019 :									
- Affectation résultat						9 845	12 000	-21 845	0
- Dividendes versés							-12 000		-12 000
Résultat de l'exercice								25 546	25 546
Situation au 31/12/2019	829	18 961	0	83	1 524	20 269	0	25 546	67 212

#### b) Composition du capital

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au 31.12.2018	27 617	30
Actions composant le capital social au 31.12.2019	27 617	30

Le capital social d'AEW CILOGER est fixé à 828 510,00 €, divisé en 27 617 actions d'une valeur nominale de 30 euros, entièrement libérées, détenus par un actionnaire unique AEW SA.

### 3.9 Identité de la société mère

La société mère consolidant les comptes d'AEW Ciloger, selon la méthode de l'intégration globale, est AEW SA, 22 rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris. Cette dernière fait partie d'un ensemble plus grand d'entreprises dont la société qui établit les états financiers consolidés est le Groupe BPCE, 50, avenue Pierre Mendès France, 75201 Paris Cedex 13 (RCS493455042).

## Note 4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 4.1 Détail du résultat financier

Rubriques et postes	Montant en K€
Revenus des titres de participation	
Revenus des créances sur participations	5
Revenus des autres titres immobilisés	321
Autres produits financiers	
Reprise provision pour pertes de change	
Reprise dépréciation des titres de participation	
Reprise dépréciation créances sur titres de participation	
Reprise dépréciation des autres titres immobilisés	127
Différences positives de change	6
Dotation provision pour pertes de change	
Dépréciation des titres de participation	
Dépréciation des créances sur participations	
Dépréciation des autres titres immobilisés	(8)
Intérêts et charges assimilées	(197)
Différences négatives de change	(32)
<b>Total du résultat financier</b>	<b>222</b>

#### 4.2 Détail du résultat exceptionnel

Rubriques et postes	Montant en K€
Produits des cessions d'immobilisations financières	1
Produits des cessions d'immobilisations corporelles	
Autres produits	5
Reprises sur amortis, provisions et dépréciations	671
Valeur nette comptable des immobilisations financières sorties	
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles sorties	
Pénalités et amendes	(5)
Autres charges	(417)
Dotations aux amortissements	(2)
<b>Total du résultat exceptionnel</b>	<b>253</b>

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

Résultat avant impôt		Bases France	IS et contributions France	IS et contributions Italie	Boni/Mali	Résultat net
Courant	39 965	41 983	13 388	(16)	140	26 454
Exceptionnel	253	355	113			140
Participation	(1 352)	(952)	(304)			(1 048)
<b>Total</b>	<b>38 867</b>	<b>41 386</b>	<b>13 197</b>	<b>(16)</b>	<b>140</b>	<b>25 546</b>

#### 4.4 Situation fiscale différée et latente

	Base	Impôt différé
Impôt payé d'avance sur charges non déductibles temporairement :		
- Organic, effort construction, taxe sur les véhicules de sociétés et participation	1 320	419
- Provision pour retraite	3 311	1 050
- Autres provisions	7 613	2 415
<b>Situation fiscale latente nette au taux de droit commun</b>	<b>12 244</b>	<b>3 884</b>

Taux d'impôt et contribution retenu : 31,72 %

## Note 5 AUTRES INFORMATIONS

### 5.1 Effectif et éléments relatifs aux rémunérations

	Salariés	Mise à disposition	Intérimaires
Effectif moyen	274	3	8

La rémunération versée aux mandataires sociaux et aux membres de direction ne peut être communiquée sans que la ou les personnes concernées puissent être identifiées.

### 5.2 Engagements hors bilan

#### a) Engagements donnés

AEW Ciloger ne fait plus figurer d'engagements hors bilan donnés au 31 Décembre 2019.

#### b) Engagements reçus

Entités	Nature	Echéance	Montant hors bilan
Cie Européenne de Garanties et Cautions	Garantie financière en gestion immobilière	Annuelle - renouvelable	110 K€
Cie Européenne de Garanties et Cautions	Garantie financière en transaction	Annuelle - renouvelable	110 K€
BNL SGR	Patrimonio Uno della Stato	Décembre 2023	263 K€

### 5.3 Eléments concernant les entreprises liées

	Montant concernant les entreprises	
	liées	lien de participation
Titres de participation		9 439
Dépréciation des titres de participation		
Créances rattachées à des participations		
Dépréciation des créances sur participations		
Avances et acomptes versés	2 036	
Créances clients et comptes rattachés	6 265	3 022
Autres créances	8 508	2 999
Disponibilités	56 817	
Charges constatées d'avance		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 185	2 290
Autres dettes	8 096	57
Produits constatés d'avance		
Produits financiers	6	
Charges financières	-209	
Engagements donnés		
Engagements reçus		

### 5.4 Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

La crise sanitaire COVID -19 survenue en Mars 2020 n'a pas d'impact sur les comptes consolidés et annexes présentés dans le présent document au titre de l'exercice 2019.

## AEW CILOGER

Société par actions simplifiée au capital de 828.510 euros  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris  
329 255 046 RCS PARIS

---

### RESOLUTION D'AFFECTATION DU RESULTAT PROPOSEE PAR LE PRESIDENT ET ADOPTEE PAR L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 4 JUIN 2020

---

.....

#### DEUXIEME DECISION

L'Associé unique, constatant que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se traduit par un bénéfice de 25.545.512,52 €, et, sur proposition du Président, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à nouveau » qui passe ainsi de 20.269.354,65 € à 45 814 867,17 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Associé unique prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois derniers exercices, ont été les suivantes :

Exercices	Revenus éligibles à la réfaction de 40%		Revenus non éligibles à la réfaction de 40%
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31 décembre 2018	12.000.000 €	Néant	Néant
31 décembre 2017	16.000.000 €	Néant	Néant
31 décembre 2016	11.600.000 €	Néant	Néant

.....

Pour extrait certifié conforme



Le Président  
Robert WILKINSON

# **AEW Ciloger**

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019

## **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

SIEGE SOCIAL : 63 RUE DE VILLIERS - 92 208 NEUILLY SUR SEINE

TEL : +33 +33 (0)1 56 57 58 59 - FAX : +33 +33 (0)1 56 57 58 58

SAS

CAPITAL DE 2 510 460 EUROS - RCS Nanterre B 672 006 483

## **MAZARS**

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92075 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE 784 824 153

# **AEW Ciloger**

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €

Siège social : 22 rue du Docteur Lancereaux 75008 PARIS

R.C.S : 329 255 046 RCS PARIS

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2019

PRICewaterhouseCOOPERS AUDIT

MAZARS

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

À l'associé unique,

### **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 société AEW Ciloger relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Président le 19 Mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 des commissaires 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 2019 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.

### Valorisation des immobilisations incorporelles :

La note 2.2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations incorporelles. Nos travaux ont consisté à apprécier ces règles et à en contrôler leur correcte application. Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations à la date de clôture.

### Provisions :

Votre société constitue des provisions pour couvrir différents risques (notes 2.7 et 3.4 de l'annexe). Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables retenues ainsi que le processus mis en place par votre société pour identifier et évaluer les risques. Nous avons vérifié le caractère raisonnable des estimations utilisées pour calculer ces provisions.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

### **Vérifications 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 du président arrêté le 19 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication aux associés appelées à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatifs 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 Neuilly-sur-Seine et à Paris-La Défense, le 19 mai 2020,

Les Commissaires aux Comptes

**PRICEWATERHOUSECOOPERS**  
**AUDIT**



---

ANNA MASLOVA

**M A Z A R S**



Date : 2020.05.19

19:58:20 +02'00'

---

CHARLES DE BOISRIOU



---

JEAN LATORZEFF

# COMPTES ANNUELS au 31 décembre 2019

# SOMMAIRE

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

# BILAN

## au 31 décembre 2019

## Au 31 décembre 2019

(en K€)

ACTIF	Notes	VALEUR BRUTE	AMORT. PROVISIONS	VALEUR NETTE 31/12/2019	VALEUR NETTE 31/12/2018
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Concessions, brevets et droits assimilés		15 964	12 615	3 349	2 758
Fonds commercial		6 843		6 843	6 843
Autres immobilisations incorporelles		4 048	2 510	1 538	2 671
<b>Total immobilisations incorporelles</b>	3.1/3.2	<b>26 855</b>	<b>15 125</b>	<b>11 730</b>	<b>12 271</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Autres immobilisations corporelles		6 648	3 563	3 085	3 420
<b>Total immobilisations corporelles</b>	3.1/3.2	<b>6 648</b>	<b>3 563</b>	<b>3 085</b>	<b>3 420</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Titres de participation	3.5	9 439		9 439	10 490
Créances rattachées sur participations	3.5				
Autres titres immobilisés	3.5	7 311	327	6 984	4 454
Prêt	3.4	19		19	19
Autres immobilisations financières	3.4	978		978	671
<b>Total immobilisations financières</b>	3.1/3.5	<b>17 746</b>	<b>327</b>	<b>17 420</b>	<b>15 635</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>51 249</b>	<b>19 015</b>	<b>32 234</b>	<b>31 326</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Avances et acomptes versés	3.4	2 480		2 480	3 058
<b>Créances</b>					
Clients et comptes rattachés	3.4	47 542		47 542	41 223
Autres créances	3.4	20 885		20 885	11 767
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités		57 406		57 406	49 961
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance		508		508	493
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>128 820</b>		<b>128 820</b>	<b>106 502</b>
Ecart de conversion - Actif					
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>180 069</b>	<b>19 015</b>	<b>161 054</b>	<b>137 828</b>

## Au 31 décembre 2019

(en K€)

PASSIF	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Capital social		829	829
Primes d'émission, de fusion, d'apport		18 961	18 961
Réserve légale		83	83
Réserves réglementées			
Autres réserves		1 524	1 524
Report à nouveau		20 269	10 424
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>25 546</b>	<b>21 845</b>
Provisions réglementées		1 222	1 891
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	3.7	<b>68 434</b>	<b>55 557</b>
Provisions		4 606	4 565
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	3.3	<b>4 606</b>	<b>4 565</b>
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses	3.4	210	208
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3.4	40 146	43 698
Dettes fiscales et sociales	3.4	31 472	26 475
<b>Dettes diverses</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3.4	2 348	3 997
Autres dettes	3.4	13 320	3 328
<b>Comptes de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance		518	
<b>TOTAL DETTES</b>		<b>88 014</b>	<b>77 706</b>
Ecarts de conversion - Passif			
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>161 054</b>	<b>137 828</b>

# COMPTE DE RESULTAT de 2019

## Compte de résultat de 2019

(en K€)

	Notes	2019	2018
<b>PRODUITS OPERATIONNELS</b>			
Prestations de services	2.8	157 413	142 814
Reprises sur provisions		526	688
Transfert de charges		5 066	120
Produits divers		1 414	7 431
Autres produits de performance			
<i>Total des Produits</i>		164 419	151 052
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Autres achats et charges externes		(77 347)	(71 801)
Impôts et taxes		(4 935)	(4 120)
Charges de personnel		(39 984)	(40 001)
Dotations aux amortissements		(1 803)	(2 832)
Dotations aux provisions		(588)	(888)
Autres charges		(19)	(1)
<i>Total des Charges</i>		(124 676)	(119 641)
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION OPERATIONNEL</b>		<b>39 743</b>	<b>31 411</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		460	338
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		(237)	(213)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	4.1	<b>222</b>	<b>126</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>		<b>39 965</b>	<b>31 537</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		678	842
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		(425)	(1 232)
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	4.2	<b>253</b>	<b>(389)</b>
Participation des salariés		(1 352)	(420)
Impôt sur les bénéfices	4.3	(13 321)	(8 882)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>25 546</b>	<b>21 845</b>

# ANNEXE au bilan et au compte de résultat

La présente annexe fait partie intégrante des états financiers avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la société AEW CILOGER.

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

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

L'annexe est présentée sous forme de notes.

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

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

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

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

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

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

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

## **Note 5 AUTRES INFORMATIONS**

- 5.1 Effectif et éléments relatifs aux rémunérations
- 5.2 Engagements hors bilan
- 5.3 Eléments concernant les entreprises liées
- 5.4 Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2019 dont le total est de 161 054 430,06 € et le compte de résultat dégageant un bénéfice de 25 545 512,52 € sont établis conformément aux dispositions de la loi du 30 avril 1983 et du décret pris pour son application.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019.

La dynamique commerciale d'AEW Ciloger a été très forte en 2019, dans un contexte de marché porteur, favorisée par des taux d'intérêts toujours bas. Des levées de fonds significatives ont ainsi été réalisées permettant de disposer d'un montant de « dry powder » record, sécurisant les revenus pour les prochains exercices

L'activité transactionnelle (acquisitions et cessions d'actifs) a été également très soutenue en 2019, en cohérence avec les levées de capitaux à investir.

La politique des prix de transfert appliquée par le Groupe AEW a été révisée en 2019.

## Note 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, selon les dispositions du nouveau Plan Comptable Général (règlement ANC 2018-01 du 20 avril 2018 modifiant le règlement n° 2016-07 du 4 novembre 2016), dans le respect du principe de prudence, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels :

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

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

Les principales méthodes utilisées sont recensées ci-après.

### 2.1 Présentation des états financiers

AEW CILOGER bénéficie dans certains contrats d'une rémunération liée à la performance des opérations gérées qui peut être perçue de plusieurs façons : commissions de performance, et/ou revenus financiers obtenus sous forme de dividendes et/ou résultats de cession de titres souscrits par AEW SA et dont le remboursement ou le prix de cession sont conditionnés par le niveau de performance atteint. De ce fait, la rémunération globale de la société est difficilement appréhendable si ces flux sont classés selon leur nature conformément au Plan Comptable Général.

Afin de privilégier une approche économique permettant au lecteur des comptes d'avoir une meilleure compréhension des revenus opérationnels de la société, il a été décidé de retenir pour le Compte de Résultat, à compter de l'exercice clos au 31 décembre 2005, la présentation dérogatoire suivante :

- Il est intégré dans le Compte de Résultat une nouvelle ligne d'analyse appelée "Résultat d'Exploitation Opérationnel" en lieu et place de la ligne "Résultat d'Exploitation".
- Les revenus financiers (dividendes, boni de liquidation) et les résultats de cession de titres de véhicules gérés pour le compte d'investisseurs (plus ou moins-values classées par le Plan Comptable Général en résultat exceptionnel) et qui sont représentatifs de l'intéressement du gestionnaire à la performance réalisée sont présentés en "Autres produits de performance" à l'intérieur des produits opérationnels.

Le fait générateur de la comptabilisation de ces produits reste inchangé (décision de distribution, acte de cession de titres).

## 2.2 Immobilisations incorporelles

Conformément au règlement 2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable, les fonds de commerce sont décomposés selon les activités distinctes suivantes :

- mandats de gestion d'actifs
- sous-traitance de gestion

Le fonds de commerce présent à l'actif du bilan concerne l'activité mandats de gestion d'actifs.

Les fonds de commerce acquis sont comptabilisés à leur coût historique.

A la clôture de l'exercice, un test de dépréciation est effectué afin de déterminer la nécessité d'un amortissement ou d'une dépréciation.

De même, conformément au règlement 2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable :

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

Les logiciels sont amortis économiquement selon la méthode ci-dessous :

Nature	Durée	Mode
Logiciels de production créés	5 ans	linéaire
Logiciels d'exploitation créés	1 à 5 ans	linéaire
Logiciels autonomes acquis	3 ans	linéaire

Les commissions d'apporteurs d'affaires sont liées à la recherche d'investisseurs et sont classées en immobilisations incorporelles, dans la mesure où ces coûts répondent aux critères de définition d'un actif. Ces actifs incorporels sont amortis sur une durée de 7 ans.

### 2.3 Immobilisations corporelles

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

Elles sont amorties selon la méthode ci-dessous :

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

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

### 2.4 Immobilisations financières

AEW CILOGER détient plusieurs catégories de titres :

- Titres de participation ;
- Titres liés aux actifs gérés.

Les titres sont valorisés à leur coût d'acquisition.

Les deux catégories contiennent des titres détenus dans des véhicules (entités juridiques) gérés dans le cadre de l'activité de gestion d'actifs immobiliers.

Leur détention fait partie intégrante du mode de fonctionnement et de rémunération de l'activité d'asset management immobilier.

Ces titres présentent en effet généralement les caractéristiques suivantes :

- ils sont dépourvus de droit de vote pour toutes les décisions relatives aux actifs (acquisition, cession) ;
- ils ne donnent pas forcément droit à dividende.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la valeur de réalisation.

### 2.5 Autres créances et dettes

Elles sont évaluées pour leur valeur nominale.

Les autres créances et dettes peuvent contenir des fonds détenus pour le compte des mandants dans le cadre de la gestion immobilière.

Une dépréciation est constituée lorsqu'une perte apparaît probable.

## 2.6 Opérations en devises

Les créances, dettes et disponibilités figurent au bilan pour leur contre-valeur en euros au cours de la clôture de l'exercice.

Lorsque pour des opérations dont les termes sont voisins, les pertes et les gains latents sont considérés comme concourant à une position globale de change, le montant de la dotation est limité à l'excédent des pertes sur les gains.

Les titres de participation figurent au bilan pour leur contre-valeur en euros au cours historique de la transaction.

Les charges et produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur en euros au cours de la transaction.

## 2.7 Provisions

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

Ils font l'objet d'une provision.

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

Les paramètres de calcul sont réactualisés périodiquement.

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

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

Chiffre d'affaires en K€	2019	2018
Commissions de gestion et de conseil	91 246	89 284
Commissions sur marché des parts	43 380	29 955
Autres revenus	22 787	23 574
<b>TOTAL</b>	<b>157 413</b>	<b>142 814</b>

## 2.9 Changement de méthodes comptables

Aucun changement de méthode n'est intervenu cette année. Les règlements entrés en vigueur en 2019 sont sans impacts sur les comptes.

## 2.10 Changement de méthode de présentation

S'agissant du bilan, du compte de résultat et du hors bilan, les données présentées pour l'exercice 2019 sont directement comparables à l'exercice précédent.

## 2.11 Divers

- ✓ Les dividendes à recevoir et à payer sont constatés dès lors que la décision de distribution par les organes compétents des sociétés est intervenue ;
- ✓ Toutes les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché. Les conditions peuvent être considérées comme normales lorsqu'elles sont habituellement pratiquées par l'établissement dans les rapports avec les tiers de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage par rapport aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions d'usage dans les sociétés du même secteur ;
- ✓ Au 31 décembre 2019, AEW CILOGER fait partie d'un groupe d'intégration fiscale dont la société intégrante est AEW SA.

## Note 3 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES DU BILAN

### 3.1 Tableau des filiales et participations

En K€ (sauf gras italique)	Quote-part détenue en %	Capital social	Capitaux propres autres que le capital	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consenties (en principal)	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT	Résultat de la période		Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
<b><i>Filiales</i></b>											
AEW Invest GmbH	100	1 000	7 582	9 439	9 439	-	-	12 314	-	473	-

### 3.2 Immobilisations

Immobilisations en K€	Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice	Apport partiel d'actif	Augmentations acquisitions	Diminutions cessions / Mise au rebut	Virement de poste à poste	Valeur brute des immobilisations en fin d'exercice
Logiciels	15 096		71	844	1 641	15 964
Fonds commercial	6 843					6 843
Logiciels en-cours	2 172		975	322	-1 641	1 184
Autres immobilisations	2 870			6		2 864
<b>Incorporelles</b>	<b>26 980</b>	<b>0</b>	<b>1 047</b>	<b>1 172</b>	<b>0</b>	<b>26 855</b>
Agencements divers	2 865		109	110		2 864
Matériel informatique, de bureau	3 028		223	172		3 079
Mobilier	698		6			705
Immo. corporelles en-cours	0					0
<b>Corporelles</b>	<b>6 591</b>	<b>0</b>	<b>339</b>	<b>282</b>	<b>0</b>	<b>6 648</b>
Titres de participation	10 663		992	137	-2 079	9 439
Titres liés aux actifs gérés	4 726		214	231	2 602	7 311
Créances s/participations	0					0
Prêts	19					19
Autres immobilisations	671		920	89	-524	978
<b>Financières</b>	<b>16 080</b>	<b>0</b>	<b>2 125</b>	<b>458</b>	<b>0</b>	<b>17 746</b>
<b>Total immobilisations</b>	<b>49 651</b>	<b>0</b>	<b>3 510</b>	<b>1 912</b>	<b>0</b>	<b>51 249</b>

### 3.3 Amortissements

Amortissements en K€	Montant au début de l'exercice	Apport partiel d'actif	Dotations	Reprises	Montant à la fin de l'exercice
Logiciels	12 337		1 093	815	12 615
Autres immobilisations	2 371		140	1	2 510
<b>Incorporelles</b>	<b>14 709</b>	<b>0</b>	<b>1 233</b>	<b>817</b>	<b>15 125</b>
Agencements divers	388		287	25	650
Matériel informatique, de bureau	2 697		210	153	2 754
Mobilier	86		73		159
<b>Corporelles</b>	<b>3 171</b>	<b>0</b>	<b>570</b>	<b>177</b>	<b>3 563</b>
<b>Total amortissements</b>	<b>17 880</b>	<b>0</b>	<b>1 803</b>	<b>994</b>	<b>18 688</b>

### 3.4 Provisions

Rubriques et postes en K€	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant à la fin d'exercice
Pour pertes de change					
Pour pensions et médailles du travail	3 772	541	118		4 194
Autres	793	48	409	20	412
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>4 565</b>	<b>588</b>	<b>527</b>	<b>20</b>	<b>4 606</b>

### 3.5 Créances et dettes

Rubriques et postes	Brut en K€	Degré de liquidité	
		Echéance à < 1an	Echéance à > 1 an et < 5 ans
<b>Actif immobilisé</b>			
Créances sur participations			
Prêts	19		19
Autres immobilisations financières	978		978
<b>Actif circulant</b>			
Avances et acomptes versés	2 480	2 480	
Clients et comptes rattachés	47 542	47 542	
Autres créances	20 885	20 885	
<b>Créances</b>	<b>71 903</b>	<b>70 906</b>	<b>997</b>
Emprunts et dettes financières	210		210
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	40 146	40 146	
Dettes fiscales et sociales	31 472	31 472	
Dettes sur immobilisations	2 348	2 348	
Autres dettes	13 320	13 320	
<b>Dettes</b>	<b>87 496</b>	<b>87 286</b>	<b>210</b>

### 3.6 Dépréciations

Rubriques et postes en K€	Montant au début de l'exercice	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Montant à la fin d'exercice
Sur immobilisations financières	445	8	127		327
Sur créances d'exploitation	0				0
<b>Dépréciations</b>	<b>445</b>	<b>8</b>	<b>127</b>	<b>0</b>	<b>327</b>

### 3.7 Charges à payer et produits à recevoir

Rubriques et postes	Montant en K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	38 550
Dettes fiscales et sociales	20 499
Dettes sur immobilisations	2 343
Autres dettes	6 060
<b>Total des charges à payer</b>	<b>67 452</b>
Créances sur participations	
Clients et comptes rattachés	31 681
Autres créances	41
<b>Total des produits à recevoir</b>	<b>31 722</b>

### 3.8 Situation nette et composition du capital

#### a) Situation nette

	Capital	Prime d'apport	Prime d'émission	Réserve légale	Autres réserves	RAN	Dividendes versés	Résultat de l'exercice	Situation nette
Situation au 31/12/2018	829	18 961	0	83	1 524	10 424	0	21 845	53 666
Augmentation du capital									0
AGO du 22/05/2019 :									
- Affectation résultat						9 845	12 000	-21 845	0
- Dividendes versés							-12 000		-12 000
Résultat de l'exercice								25 546	25 546
Situation au 31/12/2019	829	18 961	0	83	1 524	20 269	0	25 546	67 212

#### b) Composition du capital

Composition du capital social	Nombre	Valeur nominale
Actions composant le capital social au 31.12.2018	27 617	30
Actions composant le capital social au 31.12.2019	27 617	30

Le capital social d'AEW CILOGER est fixé à 828 510,00 €, divisé en 27 617 actions d'une valeur nominale de 30 euros, entièrement libérées, détenus par un actionnaire unique AEW SA.

### 3.9 Identité de la société mère

La société mère consolidant les comptes d'AEW Ciloger, selon la méthode de l'intégration globale, est AEW SA, 22 rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris. Cette dernière fait partie d'un ensemble plus grand d'entreprises dont la société qui établit les états financiers consolidés est le Groupe BPCE, 50, avenue Pierre Mendès France, 75201 Paris Cedex 13 (RCS493455042).

## Note 4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### 4.1 Détail du résultat financier

Rubriques et postes	Montant en K€
Revenus des titres de participation	
Revenus des créances sur participations	5
Revenus des autres titres immobilisés	321
Autres produits financiers	
Reprise provision pour pertes de change	
Reprise dépréciation des titres de participation	
Reprise dépréciation créances sur titres de participation	
Reprise dépréciation des autres titres immobilisés	127
Différences positives de change	6
Dotation provision pour pertes de change	
Dépréciation des titres de participation	
Dépréciation des créances sur participations	
Dépréciation des autres titres immobilisés	(8)
Intérêts et charges assimilées	(197)
Différences négatives de change	(32)
<b>Total du résultat financier</b>	<b>222</b>

#### 4.2 Détail du résultat exceptionnel

Rubriques et postes	Montant en K€
Produits des cessions d'immobilisations financières	1
Produits des cessions d'immobilisations corporelles	
Autres produits	5
Reprises sur amortis, provisions et dépréciations	671
Valeur nette comptable des immobilisations financières sorties	
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles sorties	
Pénalités et amendes	(5)
Autres charges	(417)
Dotations aux amortissements	(2)
<b>Total du résultat exceptionnel</b>	<b>253</b>

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

Résultat avant impôt		Bases France	IS et contributions France	IS et contributions Italie	Boni/Mali	Résultat net
Courant	39 965	41 983	13 388	(16)	140	26 454
Exceptionnel	253	355	113			140
Participation	(1 352)	(952)	(304)			(1 048)
<b>Total</b>	<b>38 867</b>	<b>41 386</b>	<b>13 197</b>	<b>(16)</b>	<b>140</b>	<b>25 546</b>

#### 4.4 Situation fiscale différée et latente

	Base	Impôt différé
Impôt payé d'avance sur charges non déductibles temporairement :		
- Organic, effort construction, taxe sur les véhicules de sociétés et participation	1 320	419
- Provision pour retraite	3 311	1 050
- Autres provisions	7 613	2 415
<b>Situation fiscale latente nette au taux de droit commun</b>	<b>12 244</b>	<b>3 884</b>

Taux d'impôt et contribution retenu : 31,72 %

## Note 5 AUTRES INFORMATIONS

### 5.1 Effectif et éléments relatifs aux rémunérations

	Salariés	Mise à disposition	Intérimaires
Effectif moyen	274	3	8

La rémunération versée aux mandataires sociaux et aux membres de direction ne peut être communiquée sans que la ou les personnes concernées puissent être identifiées.

### 5.2 Engagements hors bilan

#### a) Engagements donnés

AEW Ciloger ne fait plus figurer d'engagements hors bilan donnés au 31 Décembre 2019.

#### b) Engagements reçus

Entités	Nature	Echéance	Montant hors bilan
Cie Européenne de Garanties et Cautions	Garantie financière en gestion immobilière	Annuelle - renouvelable	110 K€
Cie Européenne de Garanties et Cautions	Garantie financière en transaction	Annuelle - renouvelable	110 K€
BNL SGR	Patrimonio Uno della Stato	Décembre 2023	263 K€

### 5.3 Eléments concernant les entreprises liées

	Montant concernant les entreprises	
	liées	lien de participation
Titres de participation		9 439
Dépréciation des titres de participation		
Créances rattachées à des participations		
Dépréciation des créances sur participations		
Avances et acomptes versés	2 036	
Créances clients et comptes rattachés	6 265	3 022
Autres créances	8 508	2 999
Disponibilités	56 817	
Charges constatées d'avance		
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 185	2 290
Autres dettes	8 096	57
Produits constatés d'avance		
Produits financiers	6	
Charges financières	-209	
Engagements donnés		
Engagements reçus		

### 5.4 Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

La crise sanitaire COVID -19 survenue en Mars 2020 n'a pas d'impact sur les comptes consolidés et annexes présentés dans le présent document au titre de l'exercice 2019.