

SCPI en liquidation BP RESIDENCE PATRIMOINE

BULLETIN TRIMESTRIEL 1^{ER} TRIMESTRE 2018

Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2018 - Validité : 2^{ème} trimestre 2018

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

L'assemblée générale extraordinaire en date du 30 janvier 2018, qui s'est tenue en première convocation avec un quorum de 58,88%, a approuvé les six résolutions avec une large majorité variant de 93,80% à 97,85%. Elle a notamment décidé la dissolution anticipée de la société à compter de cette même date, et nommé la société de gestion, AEW Ciloger, en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation. Nous vous remercions pour votre participation et l'expression de votre confiance renouvelée.

Si aucune vente n'a été finalisée durant le premier trimestre 2018, la commercialisation des logements de votre SCPI s'est néanmoins poursuivie de manière active avec la signature de 6 promesses de vente. Les ventes de deux appartements à Bordeaux, deux à Toulouse, un à Lyon et un à Herblay devraient ainsi se concrétiser au cours du second trimestre 2018. Ces dernières présentent globalement un prix de vente de 1 758 420 €, supérieur de 18% aux dernières valeurs d'expertise et de 14% aux prix de revient.

En matière de gestion locative, 2 congés ont été réceptionnés sur le premier trimestre 2018. Au 31 mars 2018, 14 logements sont vacants contre 12 en début d'année, volontairement non reloués pour faciliter leur vente.

Les loyers facturés sur le premier trimestre 2018, à 128 687 €, diminuent de 19% par rapport au premier trimestre 2017, et présentent un taux d'encaissement de 99%. Les loyers perçus, et par conséquent le résultat d'exploitation distribué, sont impactés par les opérations de cession du patrimoine et par les logements laissés volontairement vacants. La distribution au titre de l'année 2018 sera donc ajustée en conséquence.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Le nombre de ventes de logements anciens a atteint un nouveau record historique en 2017 avec près d'un million de transactions.

Les crédits nouveaux à l'habitat ont également affiché un montant record dans un contexte de taux très attractifs. Après avoir atteint un taux historiquement bas fin 2016, les taux d'emprunt (hors assurances) ont légèrement augmenté pour se situer à 1,52% pour l'ensemble du marché à la fin de 2017.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% (+ 8,6% pour Paris, + 5,9% pour la région parisienne, + 3,5% pour la province). En conséquence, la durée des prêts accordés s'est allongée ; la part des prêts d'une durée supérieure à 25 ans est passée à 26,8% en 2017 (21,2% en 2016).

L'attractivité du secteur résidentiel devrait se poursuivre à moyen et long terme, notamment grâce au projet du Grand Paris Express et au développement des métropoles régionales françaises. Toutefois, dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7% dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8% dans le neuf.

L'ESSENTIEL AU 31/03/2018

374 ASSOCIÉS

140 134 PARTS

78 LOGEMENTS ACQUIS

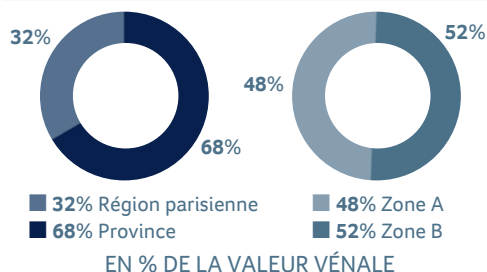
20 LOGEMENTS VENDUS

58 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

14 382 595 €

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (1 017,59 € / part)
(SOUS RÉSERVE D'APPROBATION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



À LA UNE CE TRIMESTRE

15 juin 2018 : l'assemblée générale annuelle se tiendra le 15 juin 2018 à 14H00 au siège de votre société. Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée mi-mai à chacun des associés.

BP RESIDENCE PATRIMOINE

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 14 134 000 euros. SCPI de logements de type « Robien ».

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 n°17-18 en date du 23/06/2017.

Société de gestion - Liquidateur : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrement AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.

Service clients : 01 78 40 33 03 - infoscpi@eu.aew.com - www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet, www.aewciloger.com



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/03/2018

76,24%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

78,24%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

4 587 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

1 090 m²

SURFACES VACANTES

* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant.

La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).

VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

| | Prix de vente acté en € | Nombre de logements | Surface en m ² | % total du patrimoine historique (125 logements) |
|--|-------------------------|---------------------|---------------------------|--|
| Rappel - Ventes année 2015 | 133 254 | 1 | 41 | 1,3% |
| Rappel - Ventes année 2016 | 2 645 010 | 11 | 990 | 14,1% |
| Rappel - Ventes année 2017 | 2 056 750 | 8 | 664 | 10,3% |
| Ventes du 1^{er} trimestre 2018 | - | - | - | - |

REVENUS DISTRIBUÉS

| Période | Acompte par part | Acompte après prélèvements sociaux (1) | Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers |
|----------------------------|------------------|--|--|
| Rappel : Année 2017 | 19,80 € | 19,80 € | 19,80 € |

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Les revenus sont versés semestriellement, soit fin juillet et début février de l'exercice suivant.

FISCALITÉ

DÉCLARATION DES REVENUS 2017

AEW Ciloger vous a adressé mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01 78 40 33 03 (ou par courrier électronique infoscpi@eu.aew.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'IFI qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'Impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1^{er} janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF. Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation préconisée pour compléter votre déclaration fiscale est de **820,61 € par part**.

MARCHÉ DES PARTS

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information et sur le site internet www.aewciloger.com.

Sur le marché secondaire organisé, 80 parts ont été échangées lors de la confrontation du 28 mars 2018. Au dernier jour du trimestre 69 parts sont en attente de vente.

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

| Date limite de réception des ordres | Date de confrontation |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Mardi 26 juin 2018 avant 16h | Mercredi 27 juin 2018 |
| Mardi 25 septembre 2018 avant 16h | Mercredi 26 septembre 2018 |

BP RESIDENCE PATRIMOINE bénéficie d'une garantie de liquidité dans le cadre du marché des parts sur la base de 80 % de la valeur de réalisation, soit 775,31 € (sous réserve d'approbation de la valeur de réalisation par l'assemblée générale), les droits d'enregistrement restant à la charge du cédant.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 177,00 € TTC au 1^{er} janvier 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du trimestre.

