



# SCPI en liquidation BP RESIDENCE PATRIMOINE

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2019

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2019 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2020

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2019, 6 logements ont été vendus pour un montant net acté de 1,66 M€. Sur l'ensemble de l'année 2019, 8 logements ont été vendus pour 2,1 M€, prix globalement supérieur de 8% au prix de revient et de 11% aux valeurs d'expertise. Depuis le début de la vente du patrimoine, BP RESIDENCE PATRIMOINE a cédé 43 logements pour un prix de vente global de 11 M€, supérieur de 7% au prix de revient.

Par ailleurs, au 31 décembre 2019, 5 logements sont négociés à la vente ou sous promesse pour un prix total de 1,55 M€, supérieur de 8% au prix de revient. L'expertise immobilière réalisée fin 2019 valorise le patrimoine à 9,4 M€.

En matière de gestion locative, 14 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2019 (dont 7 au 2<sup>ème</sup> semestre), et aucun n'a été reloué. Au 31 décembre, 9 logements sont vacants (dont 5 en cours de vente), volontairement laissés inoccupés.

Les loyers facturés sur l'année à 388 K€ (dont 173 K€ au 2<sup>ème</sup> semestre) se contractent logiquement de 21% par rapport à 2018. Ils présentent un taux d'encaissement de 90%.

En période de liquidation, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre du second semestre 2019 a été fixé à 3,60 € par part. Parallèlement, un acompte sur liquidation, de 114 € par part a été mis en paiement concomitamment au revenu.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

L'année 2019 a généré 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10% par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

Parallèlement, différents commercialisateurs font état d'une hausse du prix au mètre carré comprise entre 3% et 4% pour les appartements et entre 1% et 2% pour les maisons. Toutefois, l'évolution est plus marquée en Ile-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province. Ainsi, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+ 2,2% sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Le marché est toujours soutenu par des taux d'emprunt immobiliers attractifs, à leur plus bas niveau : en moyenne à 1,12% en 2019 contre 1,44% en 2018.

Le consensus reste serein pour l'année 2020, la demande de biens immobiliers devant rester robuste. Cependant, deux facteurs pourraient contrarier les prévisions. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence, ce qui pourrait ralentir le marché.

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2019

**374** ASSOCIÉS

**14 134** PARTS

**78** LOGEMENTS ACQUIS

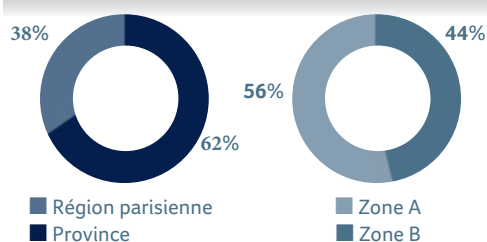
**43** LOGEMENTS VENDUS

**35** LOGEMENTS EN PATRIMOINE

**10 753 006 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2018 (760,79 € / part)

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

### À LA UNE CE SEMESTRE

**742 €** : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 43 ventes réalisées, et représente 49% du prix de souscription initial et 53% du prix de revient historique du patrimoine initial.

Rappelons que si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir les acomptes sur liquidation.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

#### BP RESIDENCE PATRIMOINE

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

452 855 703 RCS PARIS.

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

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

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

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

Tél. : 01 78 40 33 03 - service-clients@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 31/12/2019

**75,67%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**75,70%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**2 826 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**688 m<sup>2</sup>**

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 exclure de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

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

## 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](http://www.aewciloger.com).

Sur le marché secondaire organisé, 84 parts ont été échangées lors de la confrontation du 25 septembre 2019, au prix d'exécution de 603,00 € (prix acheteur de 657,27 €). 34 parts ont été échangées lors de la confrontation du 24 décembre 2019, au prix d'exécution de 602,50 € (prix acheteur de 656,73 €). Au 31 décembre 2019, 10 parts sont en attente de vente.

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, 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 180,00 € TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2020, quel que soit le nombre de parts cédées. Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, au cours du semestre.

## 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](http://www.aewciloger.com)).

**SCPI en liquidation  
BP RESIDENCE PATRIMOINE**

## VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Cumul en % du patrimoine historique (78 logements)
Rappel - Ventes année 2015	133 254	1	41	1,3%
Rappel - Ventes année 2016	2 645 010	11	990	15,4%
Rappel - Ventes année 2017	2 056 750	8	664	25,7%
Rappel - Ventes année 2018	4 065 836	15	1 160	45,0%
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2019	456 491	2	139	47,4%
<b>Ventes du 2<sup>ème</sup> semestre 2019</b>	<b>1 660 218</b>	<b>6</b>	<b>460</b>	<b>55,1%</b>

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Rappel - Années 2016 et 2017 (1)		320,00 €	320,00 €
Rappel - Année 2018 (2)		278,00 €	598,00 €
1 <sup>er</sup> semestre 2019 (2)	18/07/2019	30,00 €	628,00 €
<b>2<sup>ème</sup> semestre 2019 (2)</b>	<b>21/01/2020</b>	<b>114,00 €</b>	<b>742,00 €</b>

(1) Prélèvements sur prime d'émission (2) Acomptes sur liquidation

## REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
Rappel - Année 2018		15,60 €	15,60 €	15,60 €
1 <sup>er</sup> semestre 2019	18/07/2019	7,20 €	7,20 €	7,20 €
<b>2<sup>ème</sup> semestre 2019</b>	<b>21/01/2020</b>	<b>3,60 €</b>	<b>3,60 €</b>	<b>3,60 €</b>

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

## FISCALITÉ

### DÉCLARATION DES REVENUS 2019 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2020 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> 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. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW Ciloger.

## VIE SOCIALE

### SERVICE CLIENTS

Notre service clients est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel ([service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com)). Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

## RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com)

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

