

SCPI en liquidation BP RESIDENCE PATRIMOINE

BULLETIN TRIMESTRIEL 4^{ÈME} TRIMESTRE 2018

Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2018 - Validité : 1^{er} trimestre 2019

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Durant le 4^{ème} trimestre, 1 logement a été vendu à Toulouse pour un prix de 227,5 K€, supérieur de 5% au prix de revient et de 14% à l'expertise.

Au 31 décembre, 2 logements sont sous promesse, pour un prix de vente global de 456,5 K€, supérieur de 10% aux valeurs d'expertise et une plus-value potentielle de 7,7%. Par ailleurs, 1 autre logement est dans l'attente de signature d'une promesse pour un montant de 196 K€.

En matière de gestion locative, 6 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2018 (dont 1 au 4^{ème} trimestre), et aucun n'a été reloué. Au 31 décembre, 3 logements sont laissés volontairement inoccupés, en attente de vente. Le taux de rotation annuel des locataires, à 10%, est inférieur de 8 points à celui de l'année 2017.

Les loyers facturés sur l'année, à 493 K€, se contractent logiquement de 15% par rapport à 2017. Ils présentent un taux d'encaissement annuel de 102%.

Le revenu courant mis en distribution au titre du semestre a été fixé à 9,60 € par part. En période de liquidation, la distribution est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Un acompte sur liquidation de 138 € par part, représentatif des ventes du semestre, a été versé concomitamment.

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

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4^{ème} 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 près de 1 million de ventes, soit 0,8% de plus qu'en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, différents commercialisateurs font état d'une hausse des prix de l'immobilier résidentiel ancien comprise entre 1% et 2%, avec une évolution plus marquée en Ile-de-France qu'en Province.

Dans l'Hexagone le mètre carré se négocie autour de 2 500 €, en progression de 1,2% sur un an, avec une persistance des disparités entre Paris (+ 6%) et le reste de la France. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2018

374 ASSOCIÉS

14 134 PARTS

78 LOGEMENTS ACQUIS

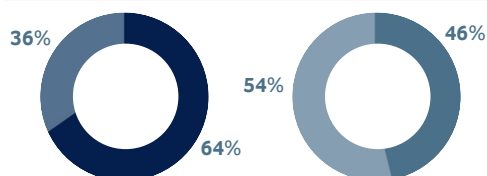
35 LOGEMENTS VENDUS

43 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

14 382 595 €

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (1 017,59 € / part)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



■ 36% Région parisienne
■ 64% Province
■ 54% Zone A
■ 46% Zone B

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE TRIMESTRE

www.aewciloger.com

Vous pourrez découvrir le nouveau site internet de AEW Ciloger à la fin du premier trimestre 2019.

Entièrement repensé, il vous permettra d'accéder aux informations essentielles concernant tous les fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Vous pourrez également accéder à une partie sécurisée regroupant vos informations personnelles, sous condition d'en faire la demande auprès de notre Service Clients.

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 - 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

 **AEW** CILOGER

Signatory of:

 **PRI** Principles for Responsible Investment

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2018

93,55%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

93,79%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

3 426 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

221 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 exclure 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).

RÉGLEMENTATION 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

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

VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	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%
Ventes du 1 ^{er} trimestre 2018	-	-	-	-
Ventes du 2 ^{ème} trimestre 2018	2 362 351	8	633	36%
Ventes du 3 ^{ème} trimestre 2018	1 476 028	6	456	44%
Ventes du 4 ^{ème} trimestre 2018	227 457	1	71	45%

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 ^{er} semestre 2018	6,00 €	6,00 €	6,00 €
2 ^{ème} semestre 2018	9,60 €	9,60 €	9,60 €

(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%.

Les revenus sont versés semestriellement, soit fin juillet et début février de l'exercice suivant. Des acomptes sur liquidation, représentatifs des ventes de l'année 2018, de 140 € par part et 138 € par part ont été versés en juillet 2018 et janvier 2019. Au total, depuis les premières ventes de logements, 598 € par part ont été reversés aux associés, soit 40% du prix de souscription initial.

FISCALITÉ

DECLARATION DES REVENUS 2018 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué le 1^{er} janvier 2018 à l'Impôt sur la Fortune (ISF). 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 à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

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, 24 parts ont été échangées lors de la confrontation du 26 décembre 2018 au prix d'exécution de 668,69 € par part, soit un prix acheteur de 728,87 €. Au dernier jour du trimestre 14 parts sont en attente de vente.

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 26 mars 2019 avant 16h	Mercredi 27 mars 2019
Mardi 25 juin 2019 avant 16h	Mercredi 26 juin 2019

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 668,69 €, 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 178,00 € TTI au 1^{er} janvier 2019, 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 trimestre.

