

SCPI en liquidation BP RESIDENCE PATRIMOINE

BULLETIN TRIMESTRIEL 1^{ER} TRIMESTRE 2019

Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2019 - Validité : 2^{ème} trimestre 2019

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Au cours du premier trimestre 2019, 2 logements ont été vendus pour un montant net acté de 456,49 K€. Ce prix est globalement supérieur de 8% au prix de revient et de 10% aux valeurs d'expertise.

Par ailleurs, en fin de trimestre, 2 logements sont négociés à la vente pour un prix total de 606 K€, légèrement supérieur à leur prix de revient et de 15% à leur dernière valeur d'expertise.

En matière de gestion locative, 8 logements de votre SCPI ont été libérés durant le 1^{er} trimestre et aucun n'a été reloué. Au 31 mars, 5 logements sont vacants (dont 2 en cours de cession), volontairement laissés inoccupés.

Les loyers facturés sur ce trimestre, à 113 264 €, se contractent de 12% par rapport au premier trimestre 2018. Ils présentent un taux d'encaissement de 100%.

Le prochain revenu sera mis en paiement à la mi-juillet 2019. En période de liquidation, la distribution est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Concomitamment, un acompte sur liquidation représentatif des ventes du premier semestre 2019 sera versé.

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

La tendance au ralentissement du marché observée fin 2018 s'est poursuivie au cours de ce premier trimestre. Ce mouvement est plus accentué dans le neuf que dans l'ancien, en repli de 4% en 2019, contre -6% pour le neuf. Pour 2019, le nombre de transactions dans l'ancien est ainsi estimé à 900 000, soit une baisse de plus de 6% par rapport à 2018. Cette situation serait la conséquence de plusieurs facteurs, tels que la hausse des prix au m² (+1,6%), une confiance de ménages qui reste à un niveau inférieur à la moyenne et un contexte socio-économique toujours instable.

La baisse des taux immobiliers se poursuit, et les banques prêtent sur des durées plus longues ce qui permet de compenser en partie l'augmentation des prix. Les taux devraient rester avantageux cette année, la Banque Centrale Européenne ne prévoyant pas de relever ses taux directeurs avant « au moins fin 2019 ».

Eu égard aux 900 000 ventes espérées en 2019 tout cela est à relativiser, le ralentissement devant plutôt s'apparenter à une normalisation du marché.

Si les taux immobiliers sont d'année en année de plus en plus bas, les prix ne suivent pas partout sur une courbe ascendante. Les principaux réseaux commercialisateurs font état de progressions comprises entre 1% et 2,7% au premier trimestre. Elles cachent des marchés très contrastés non seulement entre Paris et le reste de l'hexagone, mais aussi entre grandes métropoles et reste du territoire. Des premières baisses de prix se sont amorcées en 2018, sauf dans les centres des grandes villes, notamment Paris, Lyon, ou Nantes. Le décrochage se maintient inexorablement dans les zones les moins favorisées ou non tendues, et d'autres territoires où les prix ont fortement augmenté ces dernières années voient leurs marchés se contracter (Aquitaine, Provence Alpes Cote d'Azur, Rhône-Alpes).

L'ESSENTIEL AU 31/03/2019

373 ASSOCIÉS

14 134 PARTS

78 LOGEMENTS ACQUIS

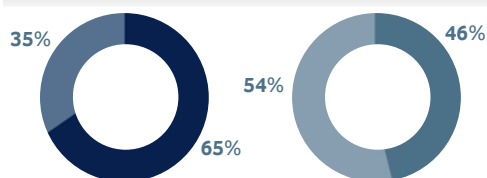
37 LOGEMENTS VENDUS

41 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

11 177 065 €

VALEUR DE RÉALISATION 2018 (790,79 € / part)
Sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale

COMPOSITION DU PATRIMOINE



■ Région parisienne
■ Province
■ Zone A
■ Zone B

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE TRIMESTRE

L'Autorité des marchés financiers

a allégé les exigences de communication réglementaire : passage à une information semestrielle au lieu de trimestrielle et suppression de l'exigence du document « papier ».

À compter de juin 2019, vous recevrez donc un bulletin d'information au titre des premier et second semestres de l'année. Leur diffusion se poursuivra en version papier au moins jusqu'à la fin de l'année.

Nous vous rappelons par ailleurs que le site internet www.aewciloger.com vous permet d'accéder à des informations actualisées.

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.

Agrément 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



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/03/2019

87,69%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

92,79%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

3 287 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

405 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.

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.

Sur le marché secondaire organisé, 10 parts ont été échangées lors de la confrontation du 27 mars 2019 au prix d'exécution de 602,50 € par part, soit un prix acheteur de 656,73 €. Au dernier jour du trimestre 24 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, soit 632,63 €, 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 1er 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.

SCPI en liquidation
BP RESIDENCE PATRIMOINE

VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

| Période | 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% |
| Rappel - Ventes année 2018 | 4 065 836 | 15 | 1 160 | 45,0% |
| Ventes du 1^{er} trimestre 2019 | 456 491 | 2 | 139 | 47,4% |

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.

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 2018 | 15,60 € | 15,60 € | 15,60 € |

(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%.

FISCALITÉ

DÉCLARATION DES REVENUS 2018 ET IFI

AEW Ciloger vous a adressé fin avril 2019 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 fiscalite@eu.aew.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation préconisée pour compléter votre déclaration fiscale est de 555,13 € par part.

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).

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

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

