

SCPI en liquidation BP RESIDENCE PATRIMOINE

BULLETIN TRIMESTRIEL 3^{ÈME} TRIMESTRE 2018

Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2018 - Validité : 4^{ème} trimestre 2018

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

La cession du patrimoine de BP RESIDENCE PATRIMOINE s'est poursuivie durant le troisième trimestre. 6 logements ont été vendus à Toulouse (2), Lyon (1), Nice (1), Bussy-Saint-Georges (1) et Rennes (1) pour un prix de vente net global de 1,48 M€. Ces ventes font ressortir une plus-value comptable de 97 K€, et totalisent un prix de vente supérieur de 7% aux prix de revient et de 10% aux dernières expertises réalisées. Un appartement situé à Toulouse fait l'objet d'une promesse de vente. Des négociations sont en cours pour la vente de deux appartements à Toulouse et Herblay.

En matière de gestion locative, 2 logements se sont libérés sur le troisième trimestre 2018, et aucun n'a été reloué. Au 30 septembre 2018, 3 logements sont vacants contre 12 en début d'année. Ces 3 logements vacants ont trouvé acquéreur et devraient être vendus d'ici la fin de l'année.

Les loyers facturés sur les neuf premiers mois de l'année à 374 930 €, se contractent de 17% par rapport à la même période de l'année 2017. Ils présentent un taux d'encaissement annuel de 104%.

Les loyers perçus, et par conséquent le résultat d'exploitation, 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. Le prochain acompte sur liquidation, représentatif des ventes du second semestre 2018, sera versé à la fin du mois de janvier 2019.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Au 3^{ème} trimestre 2018, le marché reste toujours soutenu par des taux d'emprunt très attractifs à 1,43% (hors assurances), qui n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. Toutefois, plusieurs réseaux commercialisateurs font état d'une situation de plus en plus tendue, l'offre de logements anciens peinant à satisfaire une demande stimulée par les taux de crédits et les évolutions sociodémographiques (composition des ménages, vieillissement de la population, ...).

Parallèlement, les prix continuent d'augmenter mais dans une moindre mesure. Sur un an glissant, fin juin 2018, les prix progressent de 2,8% sur l'ensemble de la France, mais ils n'ont augmenté que de 0,5% sur le second trimestre 2018 contre 1,1% sur le premier. La disparité Paris/Ile-de-France et Province est toujours aussi marquée. À Paris, la progression sur un an glissant est de 7,1% contre 4,1% pour l'Ile-de-France et 2,3% pour la Province.

À noter enfin que l'attractivité du résidentiel auprès des investisseurs institutionnels se confirme en raison de la convergence observée entre les taux de rendement résidentiel et les taux bureaux/pieds d'immeuble. Entre les 3^{ème} trimestres 2017 et 2018, les montants investis en résidentiel par les investisseurs institutionnels ont atteint 2 Mds€, deux fois plus qu'entre les 3^{ème} trimestres 2016 et 2017.

L'ESSENTIEL AU 30/09/2018

376 ASSOCIÉS

14 134 PARTS

78 LOGEMENTS ACQUIS

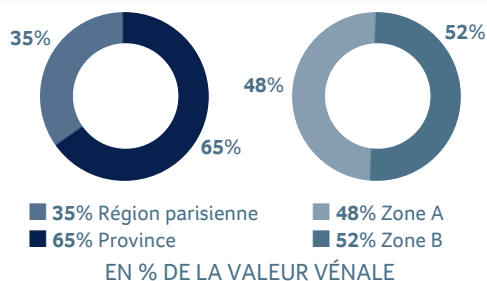
34 LOGEMENTS VENDUS

44 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

14 382 595 €

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE



À LA UNE CE TRIMESTRE

44% : depuis la première vente, en décembre 2015, c'est 44% du patrimoine initial de 78 logements qui a été cédé. Parallèlement, les associés ont reçu des remboursements pour un montant total de 460 € soit 31% du prix de souscription initial. Le prochain remboursement, représentatif des ventes du second semestre 2018, sera opéré fin janvier 2019.

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 DEGAEVE.

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



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE AU 30/09/2018

93,98%
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

90,34%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

3 497 m²
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

210 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%

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 €

(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.

Un acompte sur liquidation de 140 € par part a été versé en juillet 2018. Au total, depuis les premières ventes de logements, 460 € par part ont été reversés aux associés, soit 31% du prix de souscription initial.

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, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 26 septembre 2018. Au dernier jour du trimestre 32 parts sont en attente de vente.

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Lundi 24 décembre 2018 avant 16h	Mercredi 26 décembre 2018
Mardi 26 mars 2019 avant 16h	Mercredi 27 mars 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 177,00 € TTI 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, sans intervention de la société de gestion, au cours du trimestre.

