

# SCPI en liquidation BP RESIDENCE PATRIMOINE

BULLETIN SEMESTRIEL

2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2024

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Au 30 juin 2023 il restait 3 logements occupés à vendre. Les actes authentiques de cession ont été signés durant le second semestre pour un prix global de 721 k€.

2 logements sis à Nice ont été vendus à un particulier investisseur avec une décote substantielle (-23% par rapport à l'expertise) car occupés par des locataires en situation de forts impayés locatifs.

Depuis le début de la vente du patrimoine, BP RESIDENCE PATRIMOINE a ainsi cédé 78 logements pour un prix de vente global avoisinant 21 M€, supérieur de 7% au prix de revient.

Ces ultimes ventes devraient permettre de convoquer une Assemblée Générale de clôture de la liquidation lors du premier semestre 2024, une fois tous les comptes apurés (créances, dettes, provisions, ...).

Dans l'attente du calcul d'un dernier versement qui sera soumis à votre approbation lors de cette dernière Assemblée Générale, aucun revenu courant ou acompte sur liquidation ne sera mis en distribution. À titre d'estimation, la valeur résiduelle théorique de votre SCPI au 31 décembre 2023 serait de l'ordre de 50 € par part.

Antoine BARBIER  
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

La liquidation de BP RESIDENCE PATRIMOINE s'achève dans un marché perturbé. En 2022 et 2023 la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12% en janvier 2022 à 4,3% fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcée au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais, et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions évalué à -20% pour l'ensemble de la France, soit en dessous de la barre des 900 000.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle estimée entre 2% et 3%.

Toutefois, un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2023

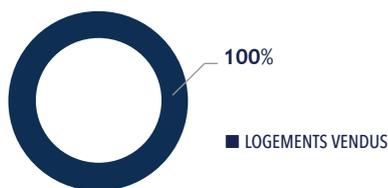
377 ASSOCIÉS

14 134 PARTS

78 LOGEMENTS ACQUIS

78 LOGEMENTS VENDUS

### INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

#### BP RESIDENCE PATRIMOINE

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 14 134 000 euros. SCPI immobilier résidentiel de type « Robien ». 452 855 703 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 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

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 : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris. Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris. Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE. La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com



Signatory of:





## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2023

Tous les logements acquis par la SCPI ont été vendus.

## MARCHÉ DES PARTS

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information et sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 27 septembre et 27 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, 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 perçoit un forfait de frais de dossier de 194,00 € TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2024, 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 ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW 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 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 est consultable sur son site internet ([www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)).

## VENTES 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)
Ventes années 2015 à 2021	18 061 210	67	5 408	85,90%
Ventes année 2022	2 182 401	8	653	96,10%
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2023	0	0	0	96,10%
Ventes du 2 <sup>ème</sup> semestre 2023	720 750	3	219	100%

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part	(1) Prélèvements sur prime d'émission (2) Acomptes sur liquidation
Années 2016 et 2017 (1)		320,00 €	320,00 €	
Années 2018 à 2021 (2)		883,00 €	1 203,00 €	
Année 2022 (2)		154,00 €	1 357,00 €	
1 <sup>er</sup> semestre 2023 (2)		0,00 €	0,00 €	
2 <sup>ème</sup> semestre 2023 (2)		0,00 €	0,00 €	

## 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
1 <sup>er</sup> semestre 2023		0,00 €	0,00 €	0,00 €
2 <sup>ème</sup> semestre 2023		0,00 €	0,00 €	0,00 €

(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%.

## FISCALITÉ

## DÉCLARATION DES REVENUS 2023 ET IFI

AEW vous adressera mi-avril 2024 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

## 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 entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW 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 - DPO - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - 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.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

