

# SCPI en liquidation BP RESIDENCE PATRIMOINE

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2021

## 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.

L'année 2020 a été largement marquée par la crise sanitaire liée à la COVID-19. Toutefois les opérations de liquidation du patrimoine se sont poursuivies, et le nombre de ventes réalisées a augmenté par rapport à 2019, des actes de vente ayant pu être signés à distance.

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2020, 6 logements ont été vendus pour un montant net acté de 2,1 M€. Sur l'ensemble de l'année 2020, 11 logements ont été vendus pour 3,5 M€, prix globalement supérieur de 11% au prix de revient et de 12% à la dernière valeur d'expertise. Depuis le début de la vente du patrimoine, BP RESIDENCE PATRIMOINE a cédé 54 logements pour un prix de vente global de 14,5 M€, supérieur de 8% au prix de revient.

Par ailleurs, au 31 décembre 2020, 4 logements sont négociés à la vente (2) ou sous promesse (2) pour un prix total de 0,73 M€, supérieur de 14% au prix de revient.

Afin d'accélérer le rythme des ventes, en ne limitant plus aux logements vacants, AEW Ciloger a mis en œuvre les accords collectifs dans les immeubles où cela était nécessaire, et a démarré la vente aux locataires.

L'expertise immobilière réalisée fin 2020 valorise le patrimoine à 6,5 M€, en progression de 5% à périmètre constant (hors cessions de l'année) par rapport à 2019.

En matière de gestion locative, 6 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2020 (dont 4 au 2<sup>ème</sup> semestre), et aucun n'a été reloué. Au 31 décembre, 4 logements sont vacants (dont 2 en cours de vente), volontairement laissés inoccupés.

Les loyers facturés sur l'année à 298 K€ (dont 139 K€ au 2<sup>ème</sup> semestre) se contractent logiquement de 23% par rapport à 2019. Ils présentent un taux d'encaissement de 111%.

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 2<sup>ème</sup> semestre 2020 a été fixé à 4,20 € par part, soit une distribution annuelle de 8,70 €. Parallèlement, un acompte sur liquidation de 142 € par part a été mis en paiement en janvier 2021.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se seraient contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions s'établirait à 980 000, après une année 2019 record à près d'1,1 million et comparable aux années précédentes.

En moyenne nationale, les notaires notent une progression des prix de 6% entre les 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 et 2020, plus appuyée pour les maisons que les appartements, avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Paris échappe à cette tendance, les prix ayant reculé sur les derniers mois 2020 pour la première fois depuis des années.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande dans les zones tendues devrait modérer d'éventuelles baisses de prix. Par ailleurs, les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, soutiennent la capacité d'achat des ménages. Et ce d'autant plus que les conditions d'octroi des crédits ont été assouplies en décembre, après une année 2020 où le nombre de prêts a reculé, notamment aux ménages les plus modestes.

La résilience du logement et son profil défensif attirent de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2020

374 ASSOCIÉS

14 134 PARTS

78 LOGEMENTS ACQUIS

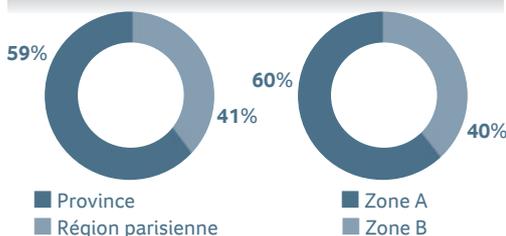
54 LOGEMENTS VENDUS

24 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

8 052 564 €

VALEUR DE RÉALISATION 2019 (569,73 € / part)

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

### À LA UNE CE SEMESTRE

**980 €** : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 54 ventes réalisées, et représente 65% du prix de souscription initial et 71% 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 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.

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 31/12/2020

**83,57%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**86,17%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**1 900 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**312 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 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](http://www.aewciloger.com).

Sur le marché secondaire organisé, 10 parts ont été échangées lors de la confrontation du 30 septembre 2020 au prix d'exécution de 507,27 € (prix acheteur de 552,92 €), et aucune part lors de la confrontation du 30 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, aucune part n'est 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 182,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 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)).

### 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%
Rappel - Ventes année 2019	2 116 710	8	599	55,1%
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2020	1 434 160	5	370	61,5%
Ventes du 2 <sup>ème</sup> semestre 2020	2 072 218	6	556	69,2%

### 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 €
Rappel - Année 2019 (2)		144,00 €	742,00 €
1 <sup>er</sup> semestre 2020 (2)	27/07/2020	96,00 €	838,00 €
2 <sup>ème</sup> semestre 2020	20/01/2021	142,00 €	980,00 €

(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
1 <sup>er</sup> semestre 2020	27/07/2020	4,50 €	4,50 €	4,50 €
2 <sup>ème</sup> semestre 2020	20/01/2021	4,20 €	4,20 €	4,20 €

(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.

### 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.

### 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](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)

