

# SCPI en liquidation BP RESIDENCE PATRIMOINE 2

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2022

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2023

## 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.

L'indice de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente (négociés ou sous promesse) atteint 100% en fin d'année 2022.

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2022, 3 logements ont été vendus pour un montant net acté de 0,97 M€. Sur l'ensemble de l'année 2022, 16 logements ont été vendus (20 en 2021) pour 4,05 M€, prix globalement inférieur de 2% au prix de revient.

Depuis le début de la vente du patrimoine, BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 a cédé 59 logements pour un prix de vente global de 15,7 M€, supérieur de 5,5% au prix de revient.

Au 31 décembre 2022, il reste 1 logement vacant à vendre, négocié avec un acquéreur pour un prix de 0,28 M€, proche du prix de revient et de la valeur d'expertise.

En matière de gestion locative, 11 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2022 (dont 1 au 2<sup>ème</sup> semestre), et aucun n'a été reloué. Les loyers facturés sur l'année à 55 K€ (dont 7 K€ au 2<sup>ème</sup> semestre) se contractent logiquement de 75% par rapport à 2021.

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, si aucun revenu courant n'a été mis en distribution au titre de l'année, parallèlement, des acomptes sur liquidation, de 160 € et 125 € par part, ont été mis en paiement en juillet 2022 et janvier 2023.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien devrait s'établir en 2022 à 1,13 million, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m<sup>2</sup> ont progressé en moyenne sur l'année de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observé au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité.

Les taux d'intérêts plus élevés (2,3% en moyenne sur 20 ans contre 1% il y a un an), les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché.

Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs s'attendent à une contraction des prix en 2023.

Toutefois, les ventes devraient toujours être portées par des besoins en logements importants et l'appétence constante des ménages pour la pierre. Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2022

**183** ASSOCIÉS

**13 204** PARTS

**60** LOGEMENTS ACQUIS

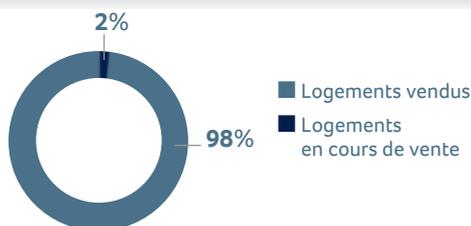
**59** LOGEMENTS VENDUS

**1** LOGEMENT EN PATRIMOINE

**2 624 955 €**

VALEUR DE RÉALISATION AU 26/07/2022  
(358,80 € / part)

### INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

### À LA UNE CE SEMESTRE

**1 154,30 €** : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 59 ventes réalisées, et représente 92% du prix de souscription 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 fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

#### BP RESIDENCE PATRIMOINE 2

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 13 204 000 euros. SCPI résidentiel de type « Robien recentré ».

491 844 247 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°17-19 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 31/12/2022

**0%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**34,24%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**71 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**71 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 de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 et sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

Sur le marché secondaire organisé, 20 parts ont été échangées lors de la confrontation du 28 septembre 2022, et 12 parts lors de la confrontation du 28 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, 56 parts sont en attente de vente.

BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 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.

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

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 188,00 € TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 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.

**VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER**

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Cumul en % du patrimoine historique (60 logements)
Rappel - Ventes année 2019	2 947 792	10	701	17%
Rappel - Ventes année 2020	3 609 053	13	876	38%
Rappel - Ventes année 2021	5 128 461	20	998	72%
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2022	2 351 498	10	627	88%
Ventes du 2 <sup>ème</sup> semestre 2022	1 701 076	6	441	98%

**CAPITAL DISTRIBUÉ**

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Rappel - Année 2019		229,30 €	229,30 €
Rappel - Année 2020		264,00 €	493,30 €
Rappel - Année 2021		376,00 €	869,30 €
1 <sup>er</sup> semestre 2022	25/07/2022	160,00 €	1 029,30 €
2 <sup>ème</sup> semestre 2022	19/01/2023	125,00 €	1 154,30 €

**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 2022		0 €	0 €	0 €
2 <sup>ème</sup> semestre 2022		0 €	0 €	0 €

Les revenus sont versés semestriellement, soit fin juillet et fin janvier de l'exercice suivant.

(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 2022 ET IFI**

AEW vous adressera mi-avril 2023 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), 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 sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.

**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)).

**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)

