

SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2

BULLETIN TRIMESTRIEL 1^{ER} TRIMESTRE 2018

Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2018 - Validité : 2^{ème} trimestre 2018

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'année 2018, BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 va pouvoir commencer à céder des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau » (vente dans un premier temps des appartements vacants). Ainsi, sous réserve de leur libération, 22 logements pourraient être vendus en 2018.

En matière de gestion locative, 5 logements ont été libérés au cours du 1^{er} trimestre 2018 et 3 ont été reloués. Au 31 mars, 3 logements restent à relouer, dont 1 est laissé volontairement vacant en prévision de sa vente.

Les loyers facturés sur le premier trimestre, à 157 374 €, régressent légèrement de 1% par rapport au premier trimestre 2017, et présentent un taux d'encaissement de 99,00%.

Les logements laissés vacants auront un impact sur l'occupation du patrimoine et les loyers perçus, et par conséquent sur les revenus d'exploitation distribués. La distribution au titre de l'année 2018 sera donc ajustée en conséquence.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Le nombre de ventes de logements anciens a atteint un nouveau record historique en 2017 avec près d'un million de transactions.

Les crédits nouveaux à l'habitat ont également affiché un montant record dans un contexte de taux très attractifs. Après avoir atteint un taux historiquement bas fin 2016, les taux d'emprunt (hors assurances) ont légèrement augmenté pour se situer à 1,52% pour l'ensemble du marché à la fin de 2017.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% (+ 8,6% pour Paris, + 5,9% pour la région parisienne, + 3,5% pour la province). En conséquence, la durée des prêts accordés s'est allongée ; la part des prêts d'une durée supérieure à 25 ans est passée à 26,8% en 2017 (21,2% en 2016).

L'attractivité du secteur résidentiel devrait se poursuivre à moyen et long terme, notamment grâce au projet du Grand Paris Express et au développement des métropoles régionales françaises. Toutefois, dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7% dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8% dans le neuf.

L'ESSENTIEL AU 31/03/2018

181 ASSOCIÉS

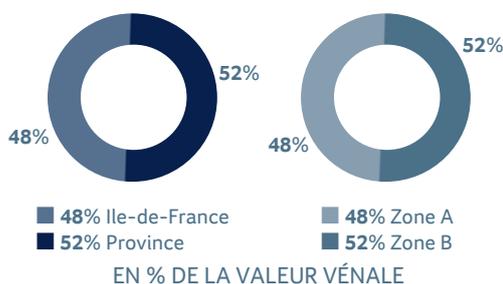
13 204 PARTS

60 LOGEMENTS

15 507 661€

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (1 174,47 € /part)
(SOUS RÉSERVE D'APPROBATION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



À LA UNE CE TRIMESTRE

19 juin 2018 : l'assemblée générale annuelle se tiendra le 19 juin 2018 à 14H00 au siège de votre société. Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée mi-mai à chacun des associés.

BP RESIDENCE PATRIMOINE 2

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

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 : 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 - infoscpi@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



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/03/2018

95,36%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

96,95%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

3 948 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

183 m²

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au troisième trimestre 2009. Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

* 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 préparatoire à la mise en vente du patrimoine.

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).

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	24,00 €	24,00 €	24,00 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

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

FISCALITÉ

DÉCLARATION DES REVENUS 2017

AEW Ciloger vous a adressé mi-avril 2018 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 infoscpi@eu.aew.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'IFI qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'Impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1^{er} janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation préconisée pour compléter votre déclaration fiscale est de **846,95 € par part**.

MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 9 décembre 2019, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. **Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.**

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.aewciloger.com.

Sur le marché secondaire organisé, en l'absence d'ordre de vente, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 28 mars 2018.

Au dernier jour du trimestre aucune part n'est en attente de vente.

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 26 juin 2018 avant 16h	Mercredi 27 juin 2018
Mardi 25 septembre 2018 avant 16h	Mercredi 26 septembre 2018

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, soit 894,83 € (sous réserve d'approbation de la valeur de réalisation par l'assemblée générale), 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 € TTC 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.

