

SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2

BULLETIN TRIMESTRIEL 4^{ÈME} TRIMESTRE 2018

Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2018 - Validité : 1^{er} trimestre 2019

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

17 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2018 (dont 2 au 4^{ème} trimestre), et 9 ont été reloués (aucun au 4^{ème} trimestre). Le taux de rotation annuel des locataires, à 28%, est supérieur de 5 points à celui de l'année 2017. Au 31 décembre 2018, 9 logements sont vacants, volontairement laissés inoccupés pour pouvoir les vendre. 1 logement vacant à Lyon est sous promesse de vente pour un prix de 290 K€ supérieur de 8% au prix de revient, et 3 autres logements libres ont été négociés. Ces derniers sont en attente de signatures de promesses, pour un prix de vente global de 81 K€ (supérieur de 20% aux prix de revient).

Les loyers facturés sur l'année, à 603,8 K€, se contractent logiquement de 1,7% par rapport à 2017. Ils présentent un taux d'encaissement annuel notable de 100%.

Le revenu courant mis en distribution au titre du second semestre est identique au semestre précédent. Toutefois, une distribution complémentaire de 5,00 € par part a été versée concomitamment. La distribution du 2^{ème} semestre s'établit donc à 17,00 € par part, soit une distribution annuelle de 29,00 € par part en hausse de 21% par rapport à 2017.

En 2019, le niveau de distribution semestrielle sera ajustée en fonction des logements laissés vacants.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4^{ème} trimestre 2018 (1,4% en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier. Toutefois, 2018 a généré près de 1 million de ventes, soit 0,8% de plus qu'en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, différents commercialisateurs font état d'une hausse des prix de l'immobilier résidentiel ancien comprise entre 1% et 2%, avec une évolution plus marquée en Ile-de-France qu'en Province.

Dans l'Hexagone le mètre carré se négocie autour de 2 500 €, en progression de 1,2% sur un an, avec une persistance des disparités entre Paris (+ 6%) et le reste de la France. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2018

182 ASSOCIÉS

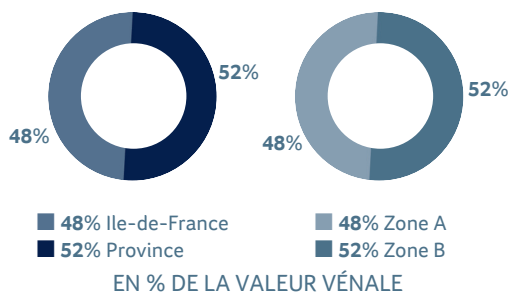
13 204 PARTS

60 LOGEMENTS

15 507 661 €

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (1 174,47 € /part)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



À LA UNE CE TRIMESTRE

www.aewciloger.com

Vous pourrez découvrir le nouveau site internet de AEW Ciloger à la fin du premier trimestre 2019.

Entièrement repensé, il vous permettra d'accéder aux informations essentielles concernant tous les fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Vous pourrez également accéder à une partie sécurisée regroupant vos informations personnelles, sous condition d'en faire la demande auprès de notre Service Clients.

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.

Agrement 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 DEGRAEVE.

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

 AEW CILoger

Signatory of:

 PRI Principles for Responsible Investment

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE AU 31/12/2018

84,04%
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

89,79%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

3 948 m²
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

630 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 Cilger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW Cilger 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 Cilger 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 Cilger est consultable sur son site internet (www.aewcilger.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 Cilger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Cilger 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 Cilger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel :

dpo.aewcilger@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.aewcilger.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 ^{er} semestre 2018	12,00 €	12,00 €	12,00 €
2 ^{ème} semestre 2018	17,00 €	17,00 €	17,00 €

(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.

FISCALITÉ

DECLARATION DES REVENUS 2018 ET IFI

AEW Cilger vous adressera mi-avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué le 1^{er} janvier 2018 à l'impôt sur la Fortune (ISF). 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 à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

VIE SOCIALE

CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

10 postes restent à pourvoir au Conseil de surveillance. Si vous souhaitez vous présenter à l'élection qui aura lieu lors de la prochaine assemblée générale de juin 2019, votre candidature doit parvenir à AEW Cilger avant le 31 mars 2019, et comporter vos nom, prénom, activités professionnelles des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

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.aewcilger.com.

Sur le marché secondaire organisée aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 26 décembre 2018.

Au dernier jour du trimestre 40 parts sont en attente de vente.

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 26 mars 2019 avant 16h	Mercredi 27 mars 2019
Mardi 25 juin 2019 avant 16h	Mercredi 26 juin 2019

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 894,84 €, 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 Cilger perçoit un forfait de frais de dossier de 178,00 € TTI au 1^{er} janvier 2019, 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.