



**BULLETIN TRIMESTRIEL
4^e TRIMESTRE 2017**

**BP RÉSIDENCE PATRIMOINE
BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2**

**N°4
2017**

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE AIFM

Aux termes de l'article L 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, les SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ne sont cependant pas soumises aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elles entrent dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter pour 2018 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel ancien avec un chiffre approchant le million de logements échangés (+16 % par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue par des taux d'intérêts toujours très bas (1,56 % en moyenne au 3^{ème} trimestre).

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes. Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4^{ème} trimestre. En attendant des données de marché plus définitives, ces chiffres flatteurs ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, voire même sur certains marchés franciliens.

La cession du patrimoine de BP RESIDENCE PATRIMOINE s'est poursuivie durant le quatrième trimestre. Au cours de l'année 2017, 8 logements ont été vendus pour un prix net vendeur global de 2 001 688 €, sur les sites de Rennes, Herblay, Bussy-Saint-Georges et Plaisance du Touch. Ces transactions, qui représentent 10 % du nombre historique de logements, ont été négociées à des prix globalement supérieurs de 9 % aux expertises de la fin de l'année 2016 et légèrement inférieurs aux prix de revient (-0,7 %). Compte tenu des règles fiscales, il n'y a pas eu d'impôt sur les plus-values acquitté. Par ailleurs, en fin d'année, 4 logements font l'objet d'un prix négocié pour un prix de vente global de 1 249 046 €, supérieur de 26 % aux valeurs d'expertise 2016 et de 15 % aux prix de revient.

En matière de gestion locative, un congé a été réceptionné sur le quatrième trimestre. Au 31 décembre 2017, 12 logements sont laissés vacants pour faciliter la vente contre 8 en début d'année. Conséquence, les loyers facturés sur l'année 2017 s'établissent à 583 175 €, en contraction de 15 % par rapport à l'année 2016.

Le revenu courant mis en distribution au titre du second semestre 2017 a été diminué à 9,6 € par part. La distribution annuelle s'établit donc à 19,8 € par part. Le résultat d'exploitation, est impacté par les opérations de cessions du patrimoine et par les logements laissés volontairement vacants.

2018 sera une année charnière pour BP RESIDENCE PATRIMOINE 2. Votre SCPI va en effet pouvoir initier les procédures visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Des prestataires ont été mandatés par AEW Ciloger, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente « au fil de l'eau » (vente des appartements vacants). Ainsi, sous réserve de leur libération, 22 logements pourraient être vendus en 2018 et 38 en 2019.

Par ailleurs, certains logements qui ont au minimum 8 années de location pourront être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et votre Conseil de surveillance. Elle aura toutefois un impact sur l'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus d'exploitation distribués.

Concernant l'exploitation courante, 14 logements ont été libérés en 2017 (dont 1 au cours du 4^{ème} trimestre), et 14 ont été reloués (dont 4 au cours du 4^{ème} trimestre). Au 31 décembre 2017, un logement reste à relouer (comme en début d'année).

Les loyers facturés sur l'année 2017 s'établissent à 613 875 €, en contraction de 2 % par rapport à ceux de l'année 2016. Le revenu courant mis en distribution au titre du second semestre 2017 a été maintenue à 12 € par part. La distribution annuelle s'établit donc à 24 € par part.

Les expertises du patrimoine de vos SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE et BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir des valorisations respectives de 14,35 M€ (+ 2,6 % à périmètre constant) et 15,23 M€ (+ 2 % par rapport à 2016).

Enfin, en matière de vie sociale, lors de la prochaine assemblée générale de votre SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 en juin 2018, vous devrez procéder au renouvellement, pour une durée de trois ans, des mandats des membres de votre Conseil de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique « Vie sociale » du présent bulletin.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION DES ACTIFS - 58 LOGEMENTS

Patrimoine (% valeur vénale)



■ 32% - Région parisienne
■ 68% - Province

■ 48% - Zone A
■ 52% - Zone B

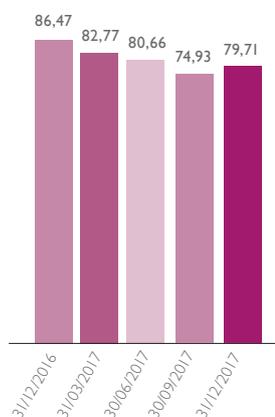
VENTE DU PATRIMOINE

La politique de cession de lots de copropriété a été poursuivie afin de valoriser au mieux les actifs par des cessions à des acquéreurs utilisateurs ou à des investisseurs locaux.

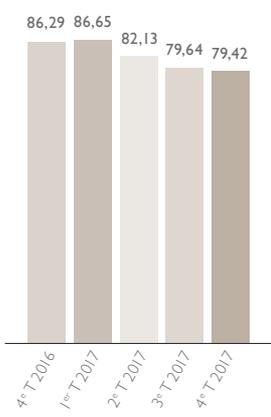
	Prix net vendeur en €	Nombre de logements	Surface en m ²	% total du patrimoine historique (78 logements)
Ventes Exercice 2015	133 254	1	41	1,3 %
Ventes Exercice 2016	2 645 010	11	990	14,1 %
Ventes du 1 ^{er} trimestre 2017	418 814	2	197	2,6 %
Ventes du 2 ^{ème} trimestre 2017	329 821	2	147	2,6 %
Ventes du 3 ^{ème} trimestre 2017	204 389	1	61	1,3 %
Ventes du 4 ^{ème} trimestre 2017	1 048 664	3	341	3,8 %
Total Exercice 2017	2 001 688	8	746	10,3 %

OCCUPATION AU 31/12/2017

Taux d'occupation physique (en %)



Taux d'occupation financier (en %)



Ces taux doivent être relativisés en période de mise en vente progressive du patrimoine. Ils résultent de la stratégie d'arbitrage mise en œuvre sur les logements de Plaisance du Touch, Rennes, Herblay, Nice et Bussy Saint Georges.

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 facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine : 4 587 m²

Surfaces vacantes au 31 décembre 2017 : 931 m²

CRÉANCES DOUTEUSES

Au 31 décembre 2017, la provision a été réajustée pour atteindre en cumulé la somme de 61 057 €, couvrant les créances de 19 locataires.

Ce montant représente 10,46% des loyers facturés sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017.

MARCHÉ DES PARTS

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 29 décembre 2017.

Au dernier jour du trimestre, 75 parts sont en attente de vente.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, au cours du trimestre.

Les associés souhaitant céder leurs parts bénéficient d'une garantie de liquidité dont le fonctionnement est rappelé en page 4.

Associés au 31/12/2017	376
Parts au 31/12/2017	14 134
Valeur de réalisation unitaire au 14/11/2017	930,06 €
Valeur de reconstitution unitaire au 14/11/2017	1 078,83 €

REVENUS DISTRIBUÉS

	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
Année 2016		28€	28€	28€
1 ^{er} semestre 2017	20/07/2017	10,2€	10,2€	10,2€
2 ^{ème} semestre 2017	31/01/2018	9,6€	9,6€	9,6€

(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.

Conformément à la 3^{ème} résolution votée au cours de l'Assemblée Générale du 7 juin 2017, une distribution d'un montant de 175 € par part par prélèvement sur le compte « prime d'émission » a été émise le 20 juillet 2017. Ce versement se fait au profit des porteurs de parts en pleine propriété et aux nu-propriétaires pour les parts démembrées.

Une seconde distribution d'un montant de 120 € par part par prélèvement sur le compte « prime d'émission » a été émise le 18 décembre 2017.

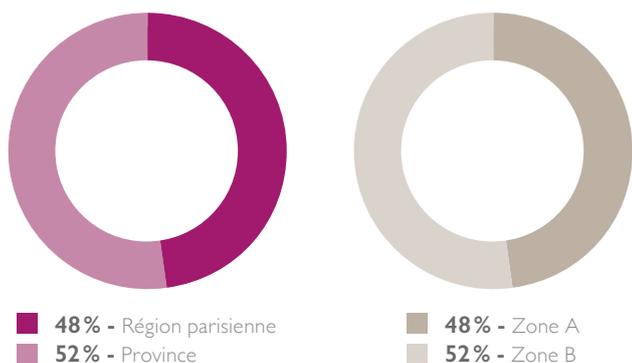
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION DES ACTIFS - 60 LOGEMENTS

Patrimoine (% valeur vénale)

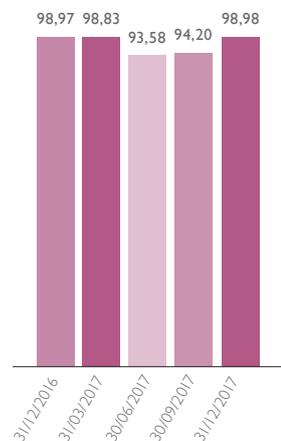


ACQUISITIONS - LIVRAISONS

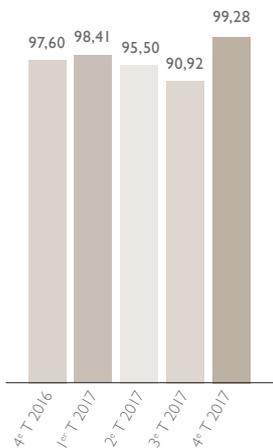
Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

OCCUPATION AU 31/12/2017

Taux d'occupation physique (en %)



Taux d'occupation financier (en %)



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 facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine : 3 948 m²

Surfaces vacantes au 31 décembre 2017 : 40 m²

AEW Ciloger est pleinement attentive au maintien d'une location optimale des actifs sous gestion.

Les loyers demeurent globalement perçus dans des délais conformes aux usages.

CRÉANCES DOUTEUSES

Au 31 décembre 2017, la provision a été réajustée pour atteindre un cumul de 39 022 €, couvrant les créances de 21 locataires.

Ce montant représente 6,35% des loyers facturés sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2017.

MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit 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. De ce fait, l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture est majoré des réductions d'impôt antérieurement obtenues. Par ailleurs, dans ce cas, le montant de la dépense ayant servi de base à la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.** Sur le marché secondaire organisé, en l'absence d'ordre de vente, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 29 décembre 2017. Au dernier jour du trimestre aucune part n'est en attente de vente. Les associés souhaitant céder leurs parts bénéficient d'une garantie de liquidité dont le fonctionnement est rappelé en page 4. Les cessions sont limitées et concernent le plus souvent des successions. Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, au cours du trimestre.

Associés au 31/12/2017	181
Parts au 31/12/2017	13 204
Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2016	1 151,72 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2016	1 293,65 €

REVENUS DISTRIBUÉS

	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
Année 2016		30€	30€	30€
1 ^{er} semestre 2017	20/07/2017	12€	12€	12€
2 ^{ème} semestre 2017	25/01/2018	12€	12€	12€

(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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Le Perreux-sur-Marne (94)

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE - BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

MARCHÉ DES PARTS

Les modalités de fonctionnement du marché secondaire sont explicitées au chapitre II de la note d'information intitulé « CHAPITRE II : MODALITÉS DE SORTIE » disponible sur le site internet www.aewciloger.com.

A compter du 2 janvier 2018, la confrontation intervient le dernier mercredi ouvré du trimestre à 16 heures. Pour participer à la confrontation, les ordres et les pièces complémentaires doivent être réceptionnés au plus tard à 16h00 la veille de la confrontation. En cas de cession, le vendeur cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre de la SCPI. L'acheteur en acquiert la jouissance à cette même date.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 27 mars 2018 avant 16h	Mercredi 28 mars 2018
Mardi 26 juin 2018 avant 16h	Mercredi 27 juin 2018
Mardi 25 septembre 2018 avant 16h	Mercredi 26 septembre 2018

Ces deux SCPI bénéficient, en outre, d'une garantie de liquidité dans le cadre du marché des parts sur la base de 80 % de la valeur de réalisation, soit 708,62 € pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et 877,50 € pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2. Les droits d'enregistrement restent à la charge du cédant.

Nous vous rappelons que, sauf les dérogations prévues, la cession des parts durant la période d'engagement de conservation entraîne la reprise des amortissements fiscaux effectués.

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 177 € TTC pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1^{er} janvier 2018.

FISCALITE

Déclaration des revenus 2017 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale: imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (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 à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

VIE SOCIALE

Assemblée Générale Extraordinaire du 30 janvier 2018 de BP RESIDENCE PATRIMOINE

L'assemblée générale extraordinaire du 30 janvier 2018, qui portait sur la dissolution anticipée de la société, la nomination et la rémunération du Liquidateur, et la poursuite des mandats des membres du Conseil de surveillance, s'est tenue en 1^{ère} convocation avec un quorum de 58,88 %.

Elle a approuvé les six résolutions à caractère extraordinaire présentées, dont le texte a été adressé avec le dossier de convocation, avec une large majorité variant de 93,80 % à 97,85 %.

Renouvellement partiel du Conseil de surveillance de BP RESIDENCE PATRIMOINE

L'assemblée générale de juin 2018 devra renouveler, pour une durée de trois ans, les mandats de 3 membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées aux articles 22 et 23 des statuts. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à AEW Ciloger avant le 6 avril 2018, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

AEW CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPEENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS II » (MIF II)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel ». La politique de relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).

RÉSULTATS DU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2017 - DIFFUSION 1^{ER} TRIMESTRE 2018

Société de gestion : AEW Ciloger

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000043

Agrément du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM »

SAS au Capital social de 828 510 €

Siège social 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

Société civile de placement immobilier en liquidation au capital social de 14 134 000 €

Régie par la partie législative et réglementaire du Code monétaire et financier

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

RCS Paris 452 855 703

Visa de l'Autorité des marchés financiers : n°17-18 en date du 23 juin 2017

SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

Société civile de placement immobilier au capital social de 13 204 000 €

Régie par la partie législative et réglementaire du Code monétaire et financier

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

RCS Paris 491 844 247

Visa de l'Autorité des marchés financiers : n°17-19 en date du 23 juin 2017

Responsable de l'information :
Madame Isabelle Rossignol

Comment joindre la Société de Gestion AEW Ciloger

Adresse : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux – CS 80102 – 75380 Paris Cedex 8.

Standard : 01 78 40 53 00

Contact Service Clients :

Téléphone : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

Adresse électronique : infoscpi@eu.aew.com

Site internet : www.aewciloger.com

ADDITIONNER LES FORCES
MULTIPLIER LES CHANCES

