



BULLETIN TRIMESTRIEL
3^e TRIMESTRE 2017

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE
BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

N°3
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,

Les différents segments des marchés résidentiels sont restés très actifs au premier semestre 2017. Le nombre de transactions de logements anciens dépasse les 920 000 unités en cumul sur douze mois, niveau record, supérieur aux précédents points hauts de 2006 et 2012. La reprise est principalement portée par les taux de crédit habitat qui restent au plus bas, et permettent toujours la solvabilisation de la demande des ménages.

Corolaire, les prix de vente s'inscrivent dans un cycle haussier. Les indicateurs avancés de deux grands réseaux commercialisateurs font état pour les 3 premiers trimestres d'une hausse nationale moyenne comprise entre 2,4% et 3,4%, et entre 5,1% et 6,5% pour Paris. Toutefois, pour ces mêmes réseaux, le léger recul de la surface moyenne achetée (entre 1 et 2 m²) pourrait signifier l'atteinte de la limite du pouvoir d'achat. La Chambre des Notaires note quant à elle une hausse, entre juillet 2016 et juillet 2017, de 4,3% en Ile-de-France et de 6,8% à Paris.

La cession du patrimoine de BP RESIDENCE PATRIMOINE s'est poursuivie durant le troisième trimestre. Un appartement situé à Herblay a été vendu pour un prix de vente net de 204 389 €, supérieur de 10% à la dernière expertise réalisée. Cette vente fait ressortir une plus-value comptable de +31 595 € (+18% par rapport au prix de revient). La mise en vente des autres lots cessibles du patrimoine est activement poursuivie. Deux appartements situés à Bussy-Saint-Georges et un autre à Rennes, font l'objet de promesses de vente. Ces dernières présentent un prix de vente supérieur de 12% aux dernières valeurs d'expertise et une plus-value potentielle de 1%.

En matière de gestion locative, 3 congés ont été réceptionnés sur le troisième trimestre. Au 30 septembre 2017, 14 logements sont laissés vacants pour faciliter la vente contre 8 en début d'année. Conséquence, les loyers facturés sur les trois premiers trimestres s'établissent à 450 592 €, en contraction de 14% par rapport à la même période de l'année 2016.

L'objectif de distribution 2016 est fixé entre 15 € et 20 €. Les loyers perçus, et donc le résultat d'exploitation, sont impactés par les opérations de cessions du patrimoine et par les logements laissés volontairement vacants.

Durant les neuf premiers mois de l'année, 13 logements de BP PATRIMOINE RESIDENCE 2 ont été libérés (dont 6 au cours du 3^{ème} trimestre), soit un taux de rotation de 22%, et 11 ont été reloués (dont 7 au cours du 3^{ème} trimestre). Au 30 septembre, 3 logements restent à relouer contre 1 en début d'année.

Les loyers facturés sur les trois premiers trimestres s'établissent à 459 511 €, en contraction de 2% par rapport à la même période de l'année 2016. Ils présentent un taux d'encaissement de 83,56%.

Le revenu courant mis en distribution en juillet au titre du premier semestre 2017 a été fixé à 12 € par part. Ce niveau de distribution devrait être maintenu au second semestre, soit un objectif de distribution 2017 de 24 € par part.

Dans un souci d'harmonisation entre les différentes SCPI gérées par AEW Ciloger et de meilleure lisibilité, de nouvelles modalités de fonctionnement concernant les dates de confrontation et de jouissance des parts lors des échanges sur le marché secondaire (organisé et de gré à gré) seront appliquées à compter du 2 janvier 2018.

La confrontation sur le marché des parts se tiendra le dernier mercredi ouvré de chaque trimestre à 16h00 ; les ordres et les pièces complémentaires devront être réceptionnés au plus tard la veille de la confrontation à 16h00.

A compter du 2 janvier 2018, à défaut de respecter ces nouvelles dates, les associés participeront à la confrontation suivante.

En cas de cession, le vendeur cessera 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 a été enregistrée sur le registre de la SCPI. L'acheteur en acquerra la jouissance à cette même date.

Enfin, nous vous rappelons que AEW Ciloger a quitté l'immeuble du 8-12 rue des Pirogues de Bercy. **Aussi, nous vous remercions d'adresser désormais toute votre correspondance à l'adresse postale suivante : AEW Ciloger - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.**

Les numéros de téléphone de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés et notre service clients continue de vous accueillir au 01 78 40 33 03.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

**ADDITIONNER LES FORCES
MULTIPLIER LES CHANCES**



BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION DES ACTIFS - 61 LOGEMENTS

Patrimoine (% valeur vénale)



■ 34% - Région parisienne
■ 66% - Province

■ 50% - Zone A
■ 50% - Zone B

VENTE DU PATRIMOINE

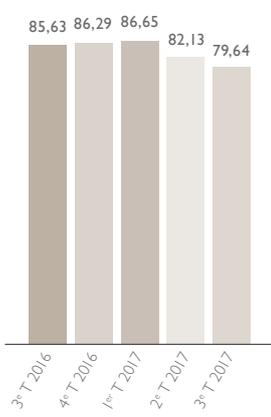
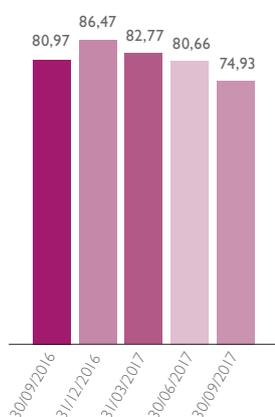
La politique de cession de lots de copropriété a été poursuivie afin de valoriser au mieux les actifs par des cessions à des acquéreurs utilisateurs ou à des investisseurs locaux.

	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 %

OCCUPATION AU 30/09/2017

Taux d'occupation physique (en %)

Taux d'occupation financier (en %)



Ces taux doivent être relativisés en période de mise en vente progressive du patrimoine.

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 exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine : 4 928 m²

Surfaces vacantes au 30 septembre 2017 : 1 236 m²

Le taux d'occupation financier s'établit au 30 septembre 2017 à 79,64 % contre 82,13 % au 30 juin 2017.

Ce ratio résulte de la stratégie d'arbitrage mise en œuvre sur les logements de Plaisance du Touch, Rennes, Herblay, Nice et Bussy Saint Georges.

CRÉANCES DOUTEUSES

Au 30 septembre 2017, la provision a été réajustée pour atteindre en cumulé la somme de 73 972 €, couvrant les créances de 13 locataires.

Les litiges se concentrent à près de 70% sur 7 locataires.

MARCHÉ DES PARTS

Sur le marché secondaire organisé, 91 parts ont été échangées lors de la confrontation du 30 septembre 2017, au prix d'exécution de 841,95 € par part, soit un prix acheteur de 917,73 €.

Au dernier jour du trimestre, 86 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 30/09/2017	376
Parts au 30/09/2017	14 134
Valeur de réalisation unitaire au 28/02/2017	1 105,06 €
Valeur de reconstitution unitaire au 28/02/2017	1 253,83 €

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€

(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 175 € par part par prélèvement sur le compte « prime d'émission » sera émise à la fin du second semestre 2017.

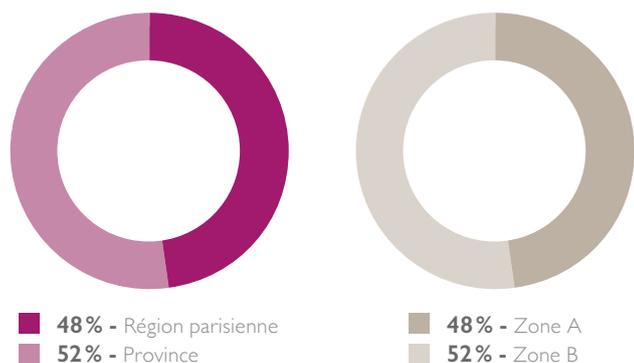
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION DES ACTIFS - 60 LOGEMENTS

Patrimoine (% valeur vénale)



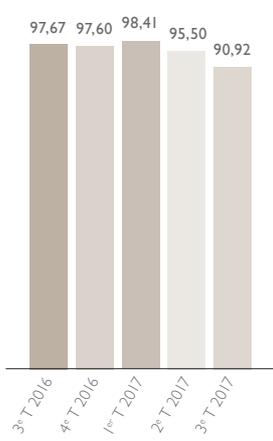
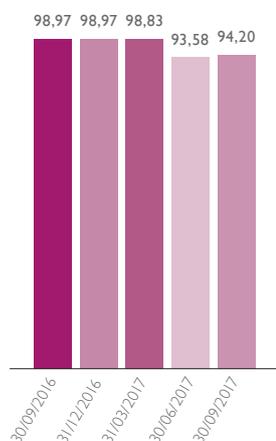
ACQUISITIONS - LIVRAISONS

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

OCCUPATION AU 30/09/2017

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 30 septembre 2017 : 229 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 30 septembre 2017, la provision a été réajustée pour atteindre en cumulé la somme de 35 009 €, couvrant les créances de 12 locataires.

Les litiges se concentrent à 81% sur 3 locataires.

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, 24 parts ont été échangées lors de la confrontation du 30 septembre 2017, au prix d'exécution de 877,50 € par part, soit un prix acheteur de 950,77 €.

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 30/09/2017	181
Parts au 30/09/2017	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€

(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.

La confrontation intervient le dernier jour ouvré du trimestre à 15 heures, et ce, jusqu'à la date de changement des modalités, le 2 janvier 2018.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 29 décembre 2017 avant 12 h	Vendredi 29 décembre 2017
Mardi 27 mars 2018 avant 16 h	Mercredi 28 mars 2018
Mardi 26 juin 2018 avant 16 h	Mercredi 27 juin 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 (sous réserve de l'accord du Conseil de surveillance prévu le 14 novembre 2017) 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 176 € TTC pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1er janvier 2017.

FISCALITE

Imposition des produits financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. Les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans les précédents bulletins. Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %. Dans le cas général, les produits

financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1 %) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.

Nous vous rappelons que, pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2018, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2017. AEW Ciloger ne délivre pas d'attestation.

VIE SOCIALE

Conseil de surveillance BP RESIDENCE PATRIMOINE

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2017, trois membres du Conseil de surveillance ont été élus. A l'occasion de la première réunion du nouveau conseil, prévue le 14 novembre, les membres du conseil de surveillance éliront un Président et, s'ils le jugent nécessaire, un Vice-président.

Conseil de surveillance BP RESIDENCE PATRIMOINE 2

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2017, deux membres du Conseil de surveillance ont été élus. A l'occasion de la première réunion du nouveau conseil, le 16 octobre, les membres du conseil de surveillance ont élu M. Arnaud NICOLLON DES ABBAYES en qualité de Président du Conseil de surveillance.

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

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

RÉSULTATS DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2017 - DIFFUSION 4^{ÈME} TRIMESTRE 2017

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.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

Société civile de placement immobilier 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

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

