

SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2

BULLETIN SEMESTRIEL 2^{ÈME} SEMESTRE 2019

Analyse : 1^{er} juillet au 31 décembre 2019 - Validité : 1^{er} semestre 2020

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Au cours du 2^{ème} semestre 2019, 5 logements ont été vendus pour un montant net acté de 1,52 M€. Sur l'ensemble de l'année 2019, 10 logements ont été vendus pour 2,95 M€, prix globalement supérieur de 6% au prix de revient et de 10% aux valeurs d'expertise. Par ailleurs, au 31 décembre 2019, 9 logements sont négociés à la vente ou sous promesse pour un prix total de 2,3 M€, supérieur de 11% au prix de revient. L'expertise immobilière réalisée fin 2019 valorise le patrimoine à 12,6 M€.

En matière de gestion locative, 13 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2019 (dont 9 au 2^{ème} semestre), et aucun n'a été reloué. Au 31 décembre, 11 logements sont vacants (dont 9 en cours de vente), volontairement laissés inoccupés. Les loyers facturés sur l'année à 502 K€ (dont 239 K€ au 2^{ème} semestre) se contractent logiquement de 17% par rapport à 2018. Ils présentent un taux d'encaissement de 100%.

En période de vente du patrimoine, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre du second semestre 2019 a été fixé à 9,60 € par part. Parallèlement, un premier remboursement de 229,30 € par part, représentatif des ventes de l'année, a été mis en paiement fin décembre 2019.

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

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

L'année 2019 a généré 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10% par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

Parallèlement, différents commercialisateurs font état d'une hausse du prix au mètre carré comprise entre 3% et 4% pour les appartements et entre 1% et 2% pour les maisons. Toutefois, l'évolution est plus marquée en Ile-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province. Ainsi, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+ 2,2% sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Le marché est toujours soutenu par des taux d'emprunt immobiliers attractifs, à leur plus bas niveau : en moyenne à 1,12% en 2019 contre 1,44% en 2018.

Le consensus reste serein pour l'année 2020, la demande de biens immobiliers devant rester robuste. Cependant, deux facteurs pourraient contrarier les prévisions. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence, ce qui pourrait ralentir le marché.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2019

185 ASSOCIÉS

13 204 PARTS

60 LOGEMENTS ACQUIS

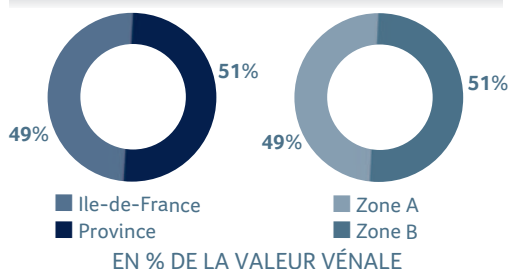
10 LOGEMENTS VENDUS

50 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

15 269 106 €

VALEUR DE RÉALISATION 2018 (1 156,40 € / part)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE SEMESTRE

229,30€ : le premier remboursement égal à 229,30 € par part, a été mis en paiement le 27 décembre 2019. Il correspond au résultat des 10 ventes de logements réalisées en 2019, réparti également entre les 13 204 parts qui composent le patrimoine de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2.

Ce remboursement représente 18% du prix de souscription initial et 20% du prix de revient historique du patrimoine 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.

BP RESIDENCE PATRIMOINE 2

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

491 844 247 RCS PARIS.

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

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

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

Tél. : 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



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2019

77,12%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

68,14%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

3 246 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

743 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 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.aewciloger.com.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 25 septembre et 24 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, 96 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.

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 180,00 € TTI au 1^{er} janvier 2020, 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.

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).

SCPI
BP RESIDENCE PATRIMOINE 2

VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (60 logements)
Ventes du 1 ^{er} semestre 2019	1 428 123	5	346	8,3%
Ventes du 2 ^{ème} semestre 2019	1 519 669	5	355	16,7%

CAPITAL DISTRIBUÉ

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
2 ^{ème} semestre 2019	27/12/2019	229,30 €	229,30 €

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
Rappel - Année 2018		29,00 €	29,00 €	29,00 €
1 ^{er} semestre 2019	15/07/2019	9,60 €	9,60 €	9,60 €
2 ^{ème} semestre 2019	21/01/2020	9,60 €	9,60 €	9,60 €

(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 fin janvier de l'exercice suivant. Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

FISCALITÉ

DÉCLARATION DES REVENUS 2019 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2020 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), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

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. 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 Ciloger.

VIE SOCIALE

CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2020, douze postes de membre du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées au Titre 6 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2020. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewciloger.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2020). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

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 Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger 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 Ciloger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : 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.aewciloger.com

