



**BULLETIN TRIMESTRIEL  
4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2016**

**BP RÉSIDENCE PATRIMOINE  
BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2**

**N°4  
2016**

**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.

# ÉDITORIAL

L'exploitation de vos SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE et BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 est demeurée satisfaisante en 2016 et elle se traduit par des revenus distribués pour une part de pleine jouissance ressortant respectivement à 53 € (dont 25 € de plus-values) pour la première et 30 € pour la seconde. Ces résultats prennent en compte les premières ventes réalisées par BP RESIDENCE PATRIMOINE à savoir 7 appartements situés à Herblay et 4 maisons à Plaisance du Touch. Ces 11 ventes font ressortir un prix de vente supérieur de 8,50% par rapport aux dernières expertises réalisées. Les paramètres d'exploitation des deux sociétés sont proches de l'optimum, la vacance locative résultant pour BP RESIDENCE PATRIMOINE des actifs laissés vacants en vue de leur cession. La valorisation du patrimoine immobilier de vos SCPI établie par des experts indépendants (Icade Expertise pour BPRP et CBRE Valuation pour BPRP 2) est en légère progression par rapport aux valeurs établis au 31-12-2015. L'évolution de la valorisation du patrimoine de BPRP 2 progresse de 1,08%, s'agissant de BPRP les cessions partielles réalisées en 2016 ne permettent pas de comparaison pertinente. Ces progressions certes limitées traduisent l'amélioration du marché résidentiel en termes de transactions constatées ces derniers mois. Bien évidemment, cette évolution conjoncturelle des valeurs d'actifs doit être relativisée, l'investissement de vos SCPI s'inscrivant dans la durée et plus particulièrement à l'horizon de fin de vie de vos sociétés au terme de la durée de détention résultant du dispositif fiscal.

# CONJONCTURE

Au troisième trimestre 2016, l'embellie s'est confirmée sur le marché résidentiel en France métropolitaine. L'activité dans la promotion immobilière a nettement progressé : sur un an les mises en vente étaient en hausse de 18,7% et les ventes (réservations) augmentaient de 18,6%, portées par l'investissement locatif et l'accession à la propriété. Malgré le maintien du stock de logements invendus à un niveau élevé, les délais d'écoulement des appartements poursuivent leur repli pour atteindre 3,1 trimestres, soit une diminution de près de 2 mois par rapport au troisième trimestre 2015, traduisant une meilleure fluidité du marché. Les autorisations de construire ont progressé de 20% sur un an, se traduisant par des mises en chantier en hausse de 10,8% sur un an. Octobre 2016 marque le 13<sup>ème</sup> mois de hausse consécutive. Dans l'ancien, le nombre de transactions a confirmé sa dynamique haussière et a dépassé son niveau de 2011, avec 830 000 ventes cumulées sur un an. Après une tendance modérée à la baisse de fin 2011 à mi-2015, les prix de l'ancien ont depuis légèrement rebondi. Au troisième trimestre 2016, ils enregistraient leur troisième trimestre de hausse consécutif avec une croissance de +1,8% sur un an. Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales a progressé de 0,3%, au même rythme qu'au trimestre précédent. Parallèlement, la croissance des prix à la consommation a accéléré de 0% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 à 0,3% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016. Les taux fixes des crédits à l'habitat ont poursuivi leur baisse au troisième trimestre 2016 pour s'établir à 1,7 % après 2,3 % au trimestre précédent. Sur un an leur baisse est de 0,5 point. Les taux variables diminuent également pour s'établir à 1,6 % après 1,9 % au trimestre précédent. Sur un an, leur baisse est de 0,4 point. Le taux de l'OAT 10 ans diminue de 0,3 point pour s'établir à 0,2 % en moyenne au troisième trimestre.

\*Sources : AEW Europe, MBE Conseil, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, LLDI, Procos, Commissariat Général du Développement Durable, Indices Notaires-Insee, Banque de France, observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, Natixis, Immo-Week, Oxford Economics

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*



**ADDITIONNER LES FORCES  
MULTIPLIER LES CHANCES**



# BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

## GESTION LOCATIVE

	31 décembre 2016	30 septembre 2016	Moyenne Trimestrielle <sup>(1)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(2)</sup>	86,29%	85,63%	86,04%
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(3)</sup>	86,47%	80,97%	83,38%

<sup>(1)</sup> Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

<sup>(2)</sup> Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

<sup>(3)</sup> Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2016 à 86,29 % contre 85,63 % au 30 septembre 2016.

Ce ratio résulte de la stratégie d'arbitrage mise en oeuvre sur les logements de Plaisance du Touch, Rennes, Herblay, Nice et Bussy Saint Georges. Hors périmètre de vente, le ratio d'occupation physique s'établissant à 100% démontre que votre société de gestion est pleinement active et attentive au maintien d'une location optimale des actifs gérés.

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

## LOCAUX VACANTS

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à « Port aux vins » - HERBLAY (95220)	88,46
Un appartement à « Les portes de la ramée » - PLAISANCE DU TOUCH (31830)	129,41
Quatre appartements à « Le Panoramic » - RENNES (35000)	296,70
Un appartement à « Villa Kappas » - NICE (06200)	71,80
Un appartement à « Le Charmensay » - BUSSY ST-GEORGES (77600)	135,26

Soit un total de **721,63 m<sup>2</sup>**.

## LOCATIONS INTERVENUES

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à « Le Charmensay » - BUSSY ST-GEORGES (77600)	139,23

Soit un total de **139,23 m<sup>2</sup>**.

## CONGES RECUS

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à « Occitania Garonne » - TOULOUSE (31200)	93,51

Soit un total de **93,51 m<sup>2</sup>**.

## TAUX DE DOTATION POUR CRÉANCES DOUTEUSES RAPPORTÉES AUX LOYERS FACTURÉS

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 1,12 % au 31/12/2016 contre 2,45 % au 31/12/2015. A la clôture de cet exercice, les provisions pour créances douteuses sont constituées de deux litiges locataires dont l'un pour le non règlement de travaux de remise en état. BPRP enregistre un nombre limité de litiges.

## CESSIONS

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.

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + nb de parkings	Date de la signature de l'acte authentique	Prix d'acquisition	Montant HD de la vente en €
Rue Ambroise Rendu/Portes de la Ramée - PLAISANCE DU TOUCH (31) Lot 26	Résidentiel	129,84 + 1 garage	02/12/2016	258 347 €	275 000 €
32 rue d'Argenteuil - 2 rue du Port aux Vins - HERBLAY (95) lot 19, 49 et 55	Résidentiel	60,35 + 1 parking	23/12/2016	172,318 €	213 000 €



Lyon (69)

## MARCHÉ DES PARTS

Nous vous rappelons qu'en contrepartie du régime "de Robien" dont vous bénéficiez, vous avez souscrit l'engagement de conserver vos parts durant 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien, soit jusqu'au 30 avril 2017.

Parts offertes en attente de cession au 31/12/2016 <sup>(4)</sup>	27
Pourcentage de la capitalisation	0,19%
Rappel au 30/09/2016	13
Parts à l'achat <sup>(5)</sup>	0
Parts au 31/12/2016	14 134
Associés au 31/12/2016	384
Capital social statutaire au 31/12/2016	14 134 000 €
Capitalisation au 31/12/2016 sur la base de la valeur de réalisation au 31/12/2016	18 092 368,04 €
Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2016 <sup>(6)</sup>	1 280,06 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2016 <sup>(7)</sup>	1 428,83 €
Garantie de liquidité	975,28 €

<sup>(4)</sup> Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

<sup>(5)</sup> Prix inférieurs ou égaux à ceux constatés sur le marché des parts ou compte tenu d'un nombre de parts proposées à la vente insuffisant.

<sup>(6)</sup> Correspond au montant de la valeur de réalisation globale divisé par le nombre de parts. Le résultat unitaire est arrondi au centime d'euro inférieur.

<sup>(7)</sup> Correspond au montant de la valeur de reconstitution globale divisé par le nombre de parts. Le résultat unitaire est arrondi au centime d'euro inférieur.

Il est précisé que le capital n'a pas évolué depuis l'ouverture de l'exercice en cours.

### Transactions réalisées entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 30 décembre 2016 (y compris de gré à gré).

Nombre de parts cédées	0
dont lors des confrontations	0
Prix moyen unitaire frais inclus <sup>(8)</sup>	0,00 €
Prix moyen unitaire Hors frais	0,00 €

<sup>(8)</sup> Avant éventuelle rétrocession de commissions.

Nous vous rappelons que les associés souhaitant céder leurs parts bénéficient d'une garantie de liquidité dont le fonctionnement est rappelé en page 7.

Les cessions sont limitées et concernent le plus souvent des successions ou des associés fondateurs de la SCPI. Nous vous rappelons que la cession des parts entraîne dans la plupart des cas la reprise des avantages fiscaux dont vous avez bénéficié.

### Rappel des conditions du marché des parts du 1<sup>er</sup> au 3<sup>e</sup> Trimestre 2016

	1 <sup>er</sup> Trimestre 2016	2 <sup>e</sup> Trimestre 2016	3 <sup>e</sup> Trimestre 2016
Nombre de parts cédées	0	0	101
dont lors des confrontations	0	0	101
Prix moyen unitaire frais inclus <sup>(8)</sup>	0,00 €	0,00 €	1 081,03 €
Prix moyen unitaire Hors frais	0,00 €	0,00 €	991,77 €

## REVENUS

Les revenus sont versés semestriellement. Le solde de dividende correspondant à l'exercice 2016 d'un montant de 18 € par part a été mis en paiement le 6 février 2017.

Jouissance	Revenu 2016	Acompte	Solde à distribuer	Revenu annuel prévisionnel exercice 2017 <sup>(9)</sup>
Pour une part en pleine propriété sur l'année 2016	28 €	10 €	18 €	15/20 €

<sup>(9)</sup> Revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Conformément à la 3<sup>ème</sup> résolution votée au cours de l'Assemblée Générale du 16 juin 2016, une distribution d'un montant de 25 € par part par prélèvement sur le compte « prime d'émission » a été émise le 26 juillet 2016. Selon la loi, ce versement s'est fait au profit des porteurs de parts en pleine propriété et aux nus propriétaires pour les parts démembrées.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Herblay (95)



# BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

## GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2016 à 97,60% contre 97,07 % au 30 septembre 2016.

	31 décembre 2016	30 septembre 2016	Moyenne Trimestrielle <sup>(1)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(2)</sup>	97,60%	97,67%	96,86%
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(3)</sup>	98,97%	98,97%	97,98%

<sup>(1)</sup> Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

<sup>(2)</sup> Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

<sup>(3)</sup> Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le bon niveau des ratios d'occupation témoigne de l'adéquation du patrimoine au marché locatif. Ainsi, la vacance physique résulte uniquement de la vacance d'un appartement de 2 pièces sur l'actif du Le Perreux Sur Marne.

Votre société de gestion est active et pleinement attentive au maintien d'une location optimale des actifs sous gestion.

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



Lyon (69)

## LOCAUX VACANTS

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à « Les Avirons » - LE PERREUX SUR MARNE (94170)	40,50

Soit un total de 40,50 m<sup>2</sup>.

## LOCATIONS INTERVENUES

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à « Le Panama » - MARSEILLE (13007)	67,93

Soit un total de 67,93 m<sup>2</sup>.

## CONGES RECUS

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Deux appartements à « Le Vermansart » - LE PLESSIS TREVISE (94420)	151,27
Un appartement à « Le Panama » - MARSEILLE (13007)	67,93

Soit un total de 219,20 m<sup>2</sup>.

## SORTIES INTERVENUES

Actif	Surface en m <sup>2</sup>
Un appartement à « Le Panama » - MARSEILLE (13007)	67,93

Soit un total de 67,93 m<sup>2</sup>.

## Taux de dotation pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,56% au 31/12/2016 contre 2,27% au 31/12/2015. Ce taux de créances douteuses est composé principalement d'un litige locataire pour lequel des actions en recouvrement ont été engagées.

## MARCHÉ DES PARTS

Nous vous rappelons qu'en contrepartie du régime "de Robien recentré" dont vous avez bénéficié, vous avez souscrit l'engagement de conserver vos parts durant 9 ans à compter de la mise en location du dernier bien, soit jusqu'au 10 décembre 2019.

Parts offertes en attente de cession au 31/12/2016 <sup>(4)</sup>	0
Pourcentage de la capitalisation	0,00%
Rappel au 30/09/2016	0
Parts à l'achat <sup>(5)</sup>	0
Parts au 31/12/2016	13 204
Associés au 31/12/2016	182
Capital social statutaire au 31/12/2016	13 204 000 €
Capitalisation au 31/12/2016 sur la base de la valeur de réalisation au 31/12/2016	15 207 310,88 €
Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2016 <sup>(6)</sup>	1 151,72 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2016 <sup>(7)</sup>	1 293,65 €
Garantie de liquidité	877,50 €

<sup>(4)</sup> Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

<sup>(5)</sup> Prix inférieurs ou égaux à ceux constatés sur le marché des parts ou compte tenu d'un nombre de parts proposées à la vente insuffisant.

<sup>(6)</sup> Correspond au montant de la valeur de réalisation globale divisé par le nombre de parts. Le résultat unitaire est arrondi au centime d'euro inférieur.

<sup>(7)</sup> Correspond au montant de la valeur de reconstitution globale divisé par le nombre de parts. Le résultat unitaire est arrondi au centime d'euro inférieur.

Il est précisé que le capital n'a pas évolué depuis l'ouverture de l'exercice en cours.

Transactions réalisées entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 31 décembre 2016 (y compris de gré à gré).

Aucune transaction n'est intervenue au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 et de toute l'année 2016.

Nous vous rappelons que les associés souhaitant céder leurs parts bénéficient d'une garantie de liquidité dont le fonctionnement est rappelé en page 7.

Les cessions sont limitées et concernent le plus souvent des successions ou des associés fondateurs de la SCPI. Nous vous rappelons que la cession des parts entraîne dans la plupart des cas la reprise des avantages fiscaux dont vous avez bénéficié.

## REVENUS

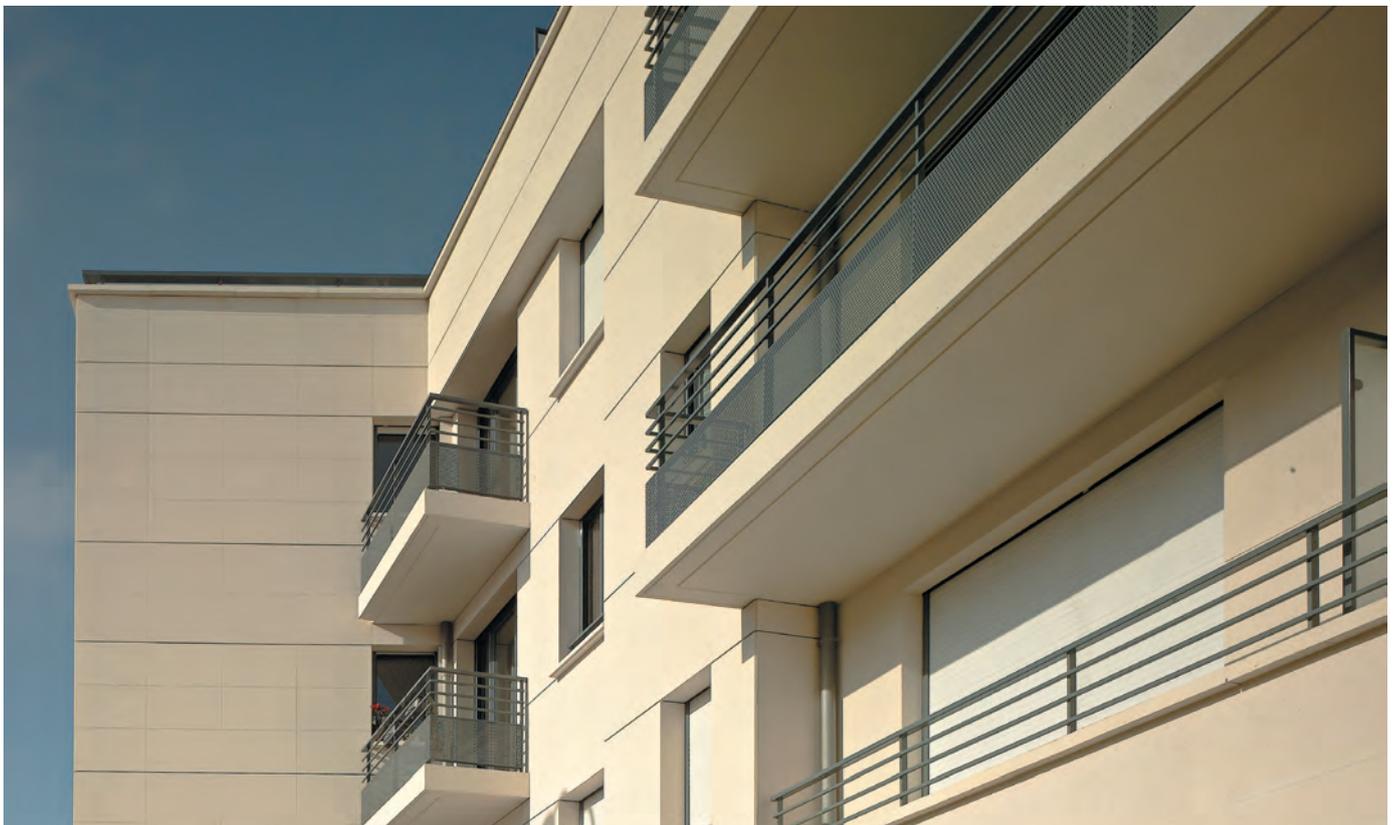
Les revenus sont versés semestriellement. Le solde de dividende correspondant à l'exercice 2016, d'un montant de 16 € par part a été mis en paiement le 6 février 2017.

Jouissance	Revenu 2016	Acompte	Solde à distribuer	Revenu annuel prévisionnel exercice 2017 <sup>(8)</sup>
------------	-------------	---------	--------------------	---

Pour une part en pleine propriété sur l'année 2016	30 €	14 €	16 €	28 €
--	------	------	------	------

<sup>(8)</sup> Revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**



Saint-Cyr-l'École (78)



## VIE DES SOCIÉTÉS

**Frais perçus par la société de gestion en TTC** (au taux de TVA en vigueur soit 20 %)

Commissions (Article 21 des statuts)	Montant	Redevable
<b>Commission de cession sur les parts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avec intervention de la société de gestion :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>BPRP : 4,00 % TTI de la somme revenant au cédant</li> <li>BPRP 2 : 3,35 % TTI de la somme revenant au cédant</li> </ul> </li> <li>- Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement  <i>Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant</i></li> <li>- Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : 176 € TTI (tarif applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2017)</li> </ul>	<b>Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré</b>
<b>Commission de gestion annuelle</b>	10 % hors taxes (12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets	<b>Commission facturée à la SCPI par la société de gestion</b>
<b>Commission de cession sur les actifs immobiliers</b>	2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement	<b>Commission facturée à la SCPI par la société de gestion</b>

La Société de Gestion NAMI-AEW Europe peut assurer différentes rémunérations ou rétrocessions à ses distributeurs.

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation des SCPI.

### RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "de Robien" ou "de Robien recentré", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- **Les risques généraux** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants ;
- **Le risque immobilier** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobilier étant précisé que, par exemple, le marché des actifs d'habitation est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. À cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.

Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession des parts ;

- **Le risque lié à la liquidité** : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. Toutefois, sur votre SCPI, une garantie est offerte au cédant de pouvoir, dans le cadre des confrontations trimestrielles, céder leurs parts à 80 % de la dernière valeur de réalisation connue, les droits d'enregistrement restant à leur charge ;
- **Votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux** exposés au paragraphe Régime fiscal de la note d'information.

Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts ne sera significative que si votre taux d'imposition est élevé ;

- **il s'agit d'un placement à long terme.** Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société ;
- **la liquidité du placement sera très limitée** sauf recours à l'offre d'acquisition des parts de la société prévue dans la note d'information.

L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne pouvant à ce jour être transmis, les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- **des dividendes qui vous seront versés.** Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ainsi que de la politique de distribution ;
- **du montant de capital que vous percevrez,** soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI prévue à la note d'information. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

### L'APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF PAR NAMI-AEW EUROPE

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007. La Directive MIF vise la construction d'un marché européen en définissant, dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI - AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, entre dans le champ d'application de la Directive. À ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI - AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "en client non professionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie.

A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients en SCPI, ils sont également classés par défaut "en client non professionnel". Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI - AEW Europe s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits, les traiter en cas de survenance et, en tant que de besoin, en informer les investisseurs. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement des réclamations des investisseurs.

Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet [www.namiaeurope.com](http://www.namiaeurope.com).

## LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts de SCPI à capital fixe est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est de trois mois pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du trimestre calendaire.

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 975,28 € pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et 877,50 € pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, les droits d'enregistrement restant 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.

## LE PASSAGE DES ORDRES

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la société de gestion par télécopie ou lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour que votre ordre puisse être pris en compte, vous devez déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si vous acceptez une exécution partielle de votre ordre ;
- la durée de validité de votre ordre exprimée en nombre de confrontations; à défaut, votre ordre participera à trois confrontations successives.

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus). Toutefois, seuls les ordres reçus accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, d'une fiche de connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, avant 12 heures le jour de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.

Pour céder vos parts, il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à votre SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de votre ordre ;
- la désignation de la société de gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du Trésor Public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

La durée de validité des ordres de vente est d'un an par défaut.

Elle peut être prorogée de 12 mois sur demande expresse.

Enfin, il conviendra de faire authentifier votre signature auprès de votre établissement bancaire, de votre mairie ou d'un officier d'état civil ou de joindre une copie de votre pièce d'identité en cours de validité. Vous devez, pour toute modification ou annulation, mentionner sur le formulaire afférent les références de l'ordre annulé ou modifié.

Toute modification de sens, de prix et de quantité entraîne la perte du rang de l'ordre initialement passé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la déclaration et l'acquiescement de l'éventuelle plus-value dégagée, déterminée selon le régime des plus-values immobilières,

lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de Gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

**Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une « US person » (telle que cette expression est définie dans la réglementation américaine et reprise dans la note d'information) ou sur le territoire des États-Unis.**

**La société ne garantit pas la revente des parts.**

## LA FIXATION DE SON PRIX DE TRANSACTION

Pour vous permettre de déterminer, selon votre cas, un prix d'acquisition ou de vente en toute indépendance, la société de gestion met à votre disposition sur son site internet :

- la valeur de réalisation résultant des expertises annuelles ;
- la performance de la SCPI avec le dernier prix d'exécution, les frais afférents à l'acquisition, la distribution de l'exercice précédent, la distribution prévisionnelle de l'exercice en cours, voire celle du prochain exercice ;
- l'orientation du marché avec la communication des cinq premiers ordres de vente et d'achat.

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 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## IMPOSITION DES PRODUITS FINANCIERS

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 2017, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2016. Votre société de gestion ne délivre pas d'attestation.**

## DÉCLARATION FISCALE

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus vous seront adressés fin février 2017 pour les personnes morales et mi-avril 2017 pour les personnes physiques.

## ISF

Si vous êtes assujettis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, nous vous proposons de retenir le prix garanti tel qu'il ressort au 31/12/2016, soit :



- 975,28 € par part pour BP RESIDENCE PATRIMOINE,
  - 877,50 € par part pour BP RESIDENCE PATRIMOINE 2,
- étant rappelé que le vendeur supporte les frais de cession de 5%.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les prochains Conseils de Surveillance de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, se réuniront respectivement les 28 février et 1<sup>er</sup> mars 2017.

Ceux-ci procéderont notamment à l'examen de la situation locative et des comptes arrêtés au 31 décembre 2016.

### ASSEMBLEE GENERALE

Les prochaines assemblées générales seront réunies en juin prochain.

Dans le cas où un associé désirerait se porter candidat à un poste de membre du Conseil de Surveillance pour les SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, il est nécessaire qu'il en informe par écrit la société de gestion le 17 mars 2017 au plus tard.

Chaque associé recevra en temps utile une convocation à ces assemblées.

Les associés qui le souhaitent peuvent, d'ici le 24 février 2017, demander que leur soit adressé le texte des projets de résolutions arrêté par la société de gestion.

Par ailleurs, les associés peuvent demander l'inscription de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

Conformément aux dispositions réglementaires, seuls pourront être pris en compte les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés détenant ensemble un nombre minimum de parts s'élevant à :

- pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE : 266 parts,
- pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 : 257 parts.

Votre société de gestion reste à votre écoute pour recueillir vos observations à l'occasion de la préparation de cette échéance importante dans la vie de votre société.

### EXPERTISES IMMOBILIERES

Votre société de gestion a engagé la campagne annuelle d'expertise des immeubles détenus par vos SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 respectivement auprès d'ICADE EXPERTISE et de CBRE VALUATION en vue d'établir leur valeur à dire d'expert.

## RÉSULTATS DU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016 - DIFFUSION 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017

### Société de gestion : NAMI-AEW EUROPE

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille  
le 9 février 2010 sous le n° GP 10000007  
Agrément du 17 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM »  
Capital social : 4 134 660 €  
Siège social : 8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris  
RCS Paris 513 392 373

### BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

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

RCS PARIS D 452 855 703  
Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI  
N° 10-18 en date du 16 juillet 2010

### BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

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

RCS Paris 491 844 247  
Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI  
N° 10-19 en date du 16 juillet 2010

Sièges sociaux :  
8-12 rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris.

Responsable de l'information :  
Madame Isabelle Rossignol

### Comment joindre votre Société de Gestion NAMI - AEW Europe

8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 PARIS

### Service clients

**Téléphone**  
01 78 40 33 03

**Télécopie**  
01 78 40 66 24

**Adresse électronique**  
infoscpi@namiaeweuropa.com

**Site Internet**  
www.namiaeweuropa.com