



BP RÉSIDENCE PATRIMOINE
RAPPORT ANNUEL 2016

BANQUE & ASSURANCE

ADDITIONNER LES FORCES
MULTIPLIER LES CHANCES





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, la SCPI **BP RÉSIDENCE PATRIMOINE** n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre 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.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	P. 2
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	P. 19
COMPTES DE L'EXERCICE	P. 21
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	P. 28
RÉSOLUTIONS	P. 31

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2016 de votre Société BP RÉSIDENCE PATRIMOINE, vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice et vous soumettre le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW Europe.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2016,
- le marché des parts et les caractéristiques du sociétariat,
- la gouvernance de la société,
- le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW Europe
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI - AEW Europe et AEW Europe,
- l'organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de NAMI - AEW Europe,
- l'application de la Directive MIF par NAMI - AEW Europe,
- les principaux risques,
- les perspectives,
- les tableaux annexes.

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes de la société vous feront part ensuite de leurs commentaires. Enfin, nous passerons au vote des projets de résolutions que nous soumettons à votre approbation.

Rennes (35) - Le Panoramic



MARCHÉ RÉSIDENTIEL

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^{ème} 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 troisième 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 deuxième trimestre 2016 à 0,3 % au troisième 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 CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Nombre	Surface en m ²	Valeur en € ⁽¹⁾
Patrimoine en m ² (surfaces pondérées)		5 333	15 820 000
Nombre d'immeubles	8		
Paris	0	0	0
En région parisienne	2	1 785	5 330 000
en province	6	3 548	10 490 000
En pleine propriété	1	1 169	3 440 000
En copropriété	7	4 164	12 380 000

(1) valeur d'expertise au 31/12/2016

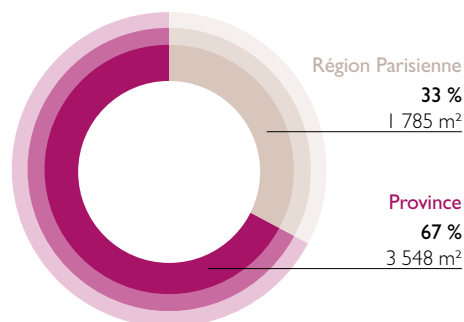
LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE visait à offrir aux particuliers l'accès à l'investissement locatif en habitation neuve avec le bénéfice des atouts de la SCPI et, notamment, la mutualisation du risque locatif et patrimonial et l'absence de souci de gestion. Le patrimoine de votre société est donc diversifié en termes de localisation (région parisienne et principales métropoles régionales) et d'allocation d'actifs (appartements et pavillons). Au total votre société est propriétaire de huit opérations immobilières portant sur des maisons individuelles et des appartements en région parisienne et en province pour un montant total de 19 541 945 € en valeur d'achat TTC et frais d'acte inclus.

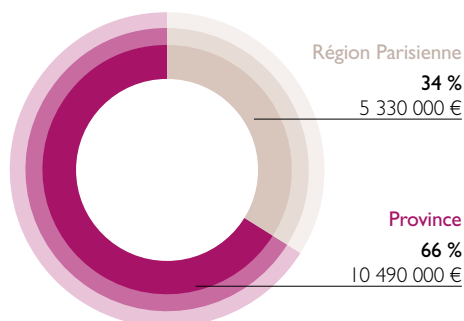
Votre société a acquis ses actifs dans le cadre du régime « de Robien ». Aussi, les actifs doivent être loués durant au minimum 9 ans et conservés sur cette même durée. Dans ce cadre, votre société poursuivra durant cette période d'engagement l'exploitation de son patrimoine dans le respect du cadre fiscal « de Robien ». Le terme de sa durée de vie est fixée au 7 avril 2019, et sauf décision contraire des associés. La cession des actifs pourra être engagée sans attendre cette date au terme des engagements de mise en location.

Répartition du patrimoine immobilier

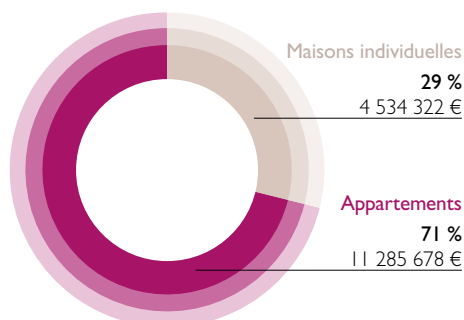
Le patrimoine de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE est diversifié dans sa localisation et sa nature. Ainsi il est réparti entre la région parisienne pour 33 % et la province pour 67 % en pourcentage de la valeur vénale des actifs. Il est composé d'appartements et de maisons individuelles.



Implantation géographique en m²



Répartition du patrimoine en valeur d'expertise



Répartition par nature en valeur d'expertise

+X
COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Autorisations de cessions sollicitées

La poursuite de l'exploitation du patrimoine locatif constituera la priorité de votre société de gestion afin de maîtriser et réduire, autant se faire que peut, les périodes de vacances. L'année 2017 sera néanmoins marquée par la poursuite du désengagement progressif des lots rendus vacants à l'expiration de la durée d'engagement de mise en location de 9 ans. Il est ainsi vraisemblable d'envisager la vente de plusieurs lots sur les sites de Bussy Saint Georges, Nice, Toulouse et Bordeaux. D'autres actifs seront potentiellement concernés par cette activité en fonction des libérations.

Afin de poursuivre cette action, nous sollicitons, par le biais d'une résolution spécifique, l'autorisation de cession sur les actifs cessibles.

Pour rappel, la date de location du dernier logement acquis par la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE est le 29/04/2008 (appt lot 209 à la Commanderie - prise à bail le 29/04/2008). La SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a ainsi respecté ses engagements fiscaux au 30/04/2017.

Arbitrages 2016

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.

Cessions intervenues en 2016

Dans le cadre des autorisations d'arbitrage obtenues, 11 appartements situés à Herblay et à Plaisance du Touch ont été cédés en 2016 à un prix supérieur à la valeur d'expertise au 31/12/2015 (+13,23%).

Localisation	Nature	Surface en m ² + parkings	Date de la signature de l'acte authentique	Valeur d'expertise au 31/12/2015 en € hors droit	Montant HD de la vente en €	Valeur d'acquisition	Ecart entre le montant de la valeur d'expertise et la vente (en %)
32, rue d'Argenteuil 2, rue du Port aux Vins - Herblay 95220	Habitation	60,50 + 1 parking + 1 cave	17/02/16	182 889	198 879	172 746	8,74
32, rue d'Argenteuil 2, rue du Port aux Vins - Herblay 95220	Habitation	46,50 + 1 parking	17/02/16	140 567	156 489	132 772	11,33
32, rue d'Argenteuil 2, rue du Port aux Vins - Herblay 95220	Habitation	66,4 + 1 parking	01/04/16	200 724	229 008	209 820	14,09
32, rue d'Argenteuil 2, rue du Port aux Vins - Herblay 95220	Habitation	85,20 + 2 parkings	10/05/16	257 556	278 626	252 380	8,18
Rue Ambroise Rendu/Portes de la Ramée 31830 Plaisance du Touch	Habitation	129,41 + 1 parking	20/05/16	248 686	270 000	258 333	8,57
Rue Ambroise Rendu/Portes de la Ramée 31830 Plaisance du Touch	Habitation	130,67 + 1 parking	13/05/16	251 108	275 000	258 333	9,51
Rue Ambroise Rendu/Portes de la Ramée 31830 Plaisance du Touch	Habitation	129,91 + 1 parking	27/06/16	249 647	270 000	258 333	8,15
32, rue d'Argenteuil 2, rue du Port aux Vins - Herblay 95220	Habitation	60,90 + 1 parking	06/07/16	184 101	201 336	173 889	9,36
32, rue d'Argenteuil 2, rue du Port aux Vins - Herblay 95220	Habitation	90,20 + 1 parking	12/09/16	272 675	277 672	257 549	1,83
Rue Ambroise Rendu/Portes de la Ramée 31830 Plaisance du Touch	Habitation	129,84 + 1 parking	02/12/16	249 513	275 000	258 347	10,21
32, rue d'Argenteuil 2, rue du Port aux Vins - Herblay 95220	Habitation	60,35 + 1 parking	23/12/16	182 438	213 000	172 318	16,75
Total		989,88 + 12 parkings		2 419 903	2 645 010	2 404 820	+ 9,30

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de baux	66
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenant	10
Surface totale	5 333 m ²
Surface vacante	721,63 m ²
Dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	1,12 % ⁽¹⁾

(1) contre 2,45 % au 31/12/2015

Taux d'occupation

	31 décembre 2016	Rappel 31 décembre 2015	Moyenne trimestrielle sur 2016 ⁽²⁾
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽³⁾	86,29 %	85,22 %	86,04 %
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽⁴⁾	86,47 %	84,40 %	83,38 %

(2) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

(3) 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.

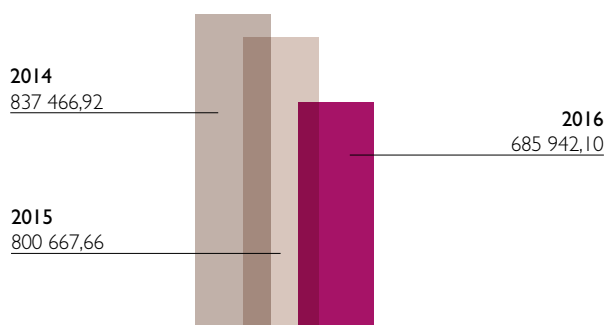
(4) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

L'évolution du taux d'occupation physique est intégralement due à la mise en vente progressive du patrimoine, notamment sur les programmes de Plaisance du Touch, Herblay et Rennes. Les lots rendus vacants et qui ont remplis la condition de location de 9 ans au titre de l'obligation fiscale sont systématiquement présentés à la vente, les ratios d'occupation se trouvent de fait mécaniquement dégradés.

Évolution de la situation locative

L'évolution des loyers facturés tient à la mise en vente de différents lots maintenus vacants dans cette perspective afin de les valoriser au mieux. Cette vacance choisie pèse immédiatement sur l'exploitation de la SCPI. Dans ce contexte, les loyers facturés ont reculé de 14,33 % en 2016, passant de 800 667,66 € au 31/12/2015 à 685 942,10 € au 31/12/2016.



Congés reçus sur l'année 2016

Localisation Immeubles	Date de résiliation	Surfaces vacantes en m ²	Date d'effet
"Villa Marjolaine" - 2, rue du port aux Vins à Herblay (95220)	15/05/16	88,46	31/05/14
"Les Portes de la Ramée" - Impasse du Canalet à Plaisance du Touch (31830)	01/04/16	129,41	02/01/14
"Le Panoramic" - 1, rue François-Tanguy Prigent à Rennes (35000)	31/01/16	82,10	18/06/15
"Le Panoramic" - 1, rue François-Tanguy Prigent à Rennes (35000)	04/03/16	65,00	01/07/11
"Le Panoramic" - 1, rue François-Tanguy Prigent à Rennes (35000)	22/04/16	82,10	02/06/14
"Le Panoramic" - 1, rue François-Tanguy Prigent à Rennes (35000)	30/06/16	67,50	03/09/13
"Villas Kappas" - 230, avenue de la Californie / 2, avenue de Carras à Nice (6200)	29/09/16	71,80	20/03/07
"Le GrandVoile" - 43, rue Saint Pierre de Vaise à Lyon (69009)	13/02/16	94,15	06/07/11
"Bussy Chamensay" - allée Berthe Morisot/ 41, Rue Auguste Renoir à Bussy-Saint-Georges (77600)	16/01/16	124,01	21/09/15
"Bussy Chamensay" - allée Berthe Morisot/ 41, Rue Auguste Renoir à Bussy-Saint-Georges (77600)	02/01/16	126,36	09/05/14
"Bussy Chamensay" - allée Berthe Morisot/ 41, Rue Auguste Renoir à Bussy-Saint-Georges (77600)	17/06/16	135,26	08/11/10
"Bussy Chamensay" - allée Berthe Morisot/ 41, Rue Auguste Renoir à Bussy-Saint-Georges (77600)	09/09/16	139,23	22/09/15
"La Commanderie" - 5, rue Moulis à Bordeaux (33000)	06/04/16	68,65	20/06/12
"Occitania Garonne" -5, rue de Bardou à Toulouse (31200)	31/12/15	71,46	20/07/13
"Occitania Garonne" -5, rue de Bardou à Toulouse (31200)	31/12/15	49,39	11/06/14
"Occitania Garonne" -5, rue de Bardou à Toulouse (31200)	10/07/16	93,51	01/07/11
"Occitania Garonne" -5, rue de Bardou à Toulouse (31200)	29/07/16	36,28	20/08/14
"Occitania Garonne" -5, rue de Bardou à Toulouse (31200)	12/08/16	49,39	05/02/16
Total		1 574,06	

Soit au total 1 574,06 m², représentant 24,91 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Locations / renouvellements d'immeubles intervenus en 2016 (baux signés)

Localisation Immeubles	Date d'effet du bail	Surfaces en m ²
"Le Grand Voile" - 43, rue Saint Pierre de Vaise à Lyon (69009)	25/03/16	94,15
"Bussy Charnensay" - allée Berthe Morisot/ 41, rue Auguste Renoir à Bussy Saint-Georges (77600)	02/02/16	124,01
"Bussy Charnensay" - allée Berthe Morisot/ 41, rue Auguste Renoir à Bussy Saint-Georges (77600)	09/01/16	126,36
"Bussy Charnensay" - allée Berthe Morisot/ 41, rue Auguste Renoir à Bussy Saint-Georges (77600)	26/11/16	139,23
"La Commanderie" - 5, rue Moulis à Bordeaux (33000)	15/04/16	68,65
"Occitania Garonne" - 5, rue de Bardou à Toulouse (31200)	29/08/16	36,28
"Occitania Garonne" - 5, rue de Bardou à Toulouse (31200)	19/07/16	93,51
"Occitania Garonne" - 5, rue de Bardou à Toulouse (31200)	04/01/16	71,46
"Occitania Garonne" - 5, rue de Bardou à Toulouse (31200)	19/08/16	49,39
"Occitania Garonne" - 5, rue de Bardou à Toulouse (31200)	05/02/16	49,39
Total		852,43

Locaux vacants au 31 décembre 2016

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à **721,63 m²** à la fin de l'exercice 2016, soit **13,53 %** du total du patrimoine en surface.

Localisation	Surface vacantes en m ²	Loyers potentiels en €
"Villa Marjolaine" - 2, rue du port aux Vins à Herblay (95220)	88,46	13 440
"Les Portes de la ramée" - Impasse du Canalet à Plaisance du Touch (31830)	129,41	14 040
"Le Panoramic" - 1, rue François-Tanguy Prigent à Rennes (35000)	82,10	8 436
"Le Panoramic" - 1, rue François-Tanguy Prigent à Rennes (35000)	82,10	8 496
"Le Panoramic" - 1, rue François-Tanguy Prigent à Rennes (35000)	67,50	6 912
"Le Panoramic" - 1, rue François-Tanguy Prigent à Rennes (35000)	65,00	7 599
"Villas Kappas" - 230, avenue de la Californie / 2, avenue de Carras à Nice (6200)	71,80	10 856
"Bussy Charnensay" - allée Berthe Morisot/ 41, rue Auguste Renoir à Bussy Saint-Georges (77600)	135,26	19 640
Total	721,63	89 419

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes au 31/12/2016 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à 89 419 € sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.

ENCAISSEMENT DES LOYERS

L'encaissement des loyers s'effectue dans des conditions satisfaisantes.

Au 31 décembre 2016, les loyers facturés s'élevaient à 685 942,10 € contre 800 667,66 € en 2015. Les honoraires de la société de gestion sont de 82 315,64 € TTC.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2016, le poste provisions pour créances douteuses a été doté pour un montant de 7 662,03 €, en forte diminution par rapport à l'exercice 2015, soit 1,12 % des loyers facturés contre 2,45 % en 2015. Par ailleurs, une reprise de provision pour un montant de 5 814,17 € a été enregistrée. Le poste « provisions pour créances douteuses » représente ainsi au 31 décembre 2016 un montant total de 85 447,74 €. Il correspond à différents dossiers et impayés sur le patrimoine, la plupart d'entre eux se rapportent à des locataires ayant libéré leur appartement.

Contentieux

Les contentieux font l'objet d'un suivi vigilant de la société de gestion afin de préserver les droits des porteurs de parts de la SCPI.

POLITIQUE DE TRAVAUX

Travaux d'entretien / grosses réparations

Au cours de l'exercice écoulé, compte tenu de la constitution récente du patrimoine, les travaux ont été très limités hormis des travaux de remise en état suite aux départs de locataires lors de la libération d'appartements ou de maisons, notamment dans la perspective d'une cession.

Ainsi, les travaux d'entretien se sont élevés à 16 298,41 €. Ils portent en général sur des menus travaux d'entretien.

Il a été réalisé des travaux pour grosses réparations en 2016 pour un montant de 40 847,53 €.

Ces travaux portent sur la remise en état des appartements ou maisons libérés par leurs locataires en vue de leur relocation. Il s'agit en général de travaux de peinture et de moquettes, le cas échéant et d'interventions limitées.

Ainsi au total, au 31 décembre 2016, le montant des sommes provisionnées au titre des grosses réparations s'établit à 23 294,43 €.

ASSURANCES

Les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police multirisques, perte de loyers, RC propriétaire et terrorisme souscrite par AEW Europe et ses filiales (dont votre société de gestion NAMI - AEW Europe) pour le compte de votre SCPI auprès de ACE Europe. Cette police globale fait ressortir des conditions financières attractives.



Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2016

Immeubles	Dates d'achat	Destination	Surfaces en m ²
Rue du Port aux Vins - Herblay (95)	29/10/04	Habitations	616
224, avenue de la Californie - Nice (06)	16/12/05	Habitations	593
Rue André Mussat - Rennes (35)	08/12/05	Habitations	525
Routes de Vitarelles - Plaisance du Touch (31)	28/01/05	Habitations	261
43/43, bis rue St-Pierre de Vaise - Lyon (69)	23/02/06	Habitations	471
Bld Louis Guibert - Bussy Saint-Georges (77)	26/04/06	Habitations	1 169
Rue Moulis - Bordeaux (33)	26/04/06	Habitations	694
Chemin de la Garonne - Toulouse (31)	27/04/06	Habitations	1 004
Total			5 333

+X
GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF



Prix d'achat	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice	Expertise Valeur de réalisation HD 2016	Frais d'acquisition 2016	Valeur de reconstitution 2016	Expertise Valeur de réalisation HD 2015	Valeur en fin d'exercice 2015
1 742 400,00	15 200,17	1 757 600,17	1 890 000,00	130 000,00	2 020 000,00	3 340 000,00	3 115 422,96
2 578 400,00	28 350,85	2 606 750,85	2 370 000,00	160 000,00	2 530 000,00	2 340 000,00	2 606 750,85
1 403 594,64	0,00	1 403 594,64	1 130 000,00	80 000,00	1 210 000,00	1 130 000,00	1 403 594,64
516 666,67	2 962,77	519 629,44	510 000,00	40 000,00	550 000,00	1 540 000,00	1 558 888,32
1 610 000,00	0,00	1 610 000,00	1 460 000,00	100 000,00	1 560 000,00	1 430 000,00	1 610 000,00
3 540 000,00	0,00	3 540 000,00	3 440 000,00	240 000,00	3 680 000,00	3 410 000,00	3 540 000,00
2 405 000,00	20 634,34	2 425 634,34	2 220 000,00	153 000,00	2 373 000,00	2 230 000,00	2 425 634,34
3 257 000,00	1 505,76	3 258 505,76	2 800 000,00	190 000,00	2 990 000,00	2 820 000,00	3 258 505,76
17 053 061,31	68 653,89	17 121 715,20	15 820 000,00	1 093 000,00	16 913 000,00	18 240 000,00	19 518 796,87

LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat comptable au 31 décembre 2016 s'élève à 399 109,29 € (soit 28,24 € par part) contre 458 215,93 € (soit 32,42 € par part) en 2015.

Cette baisse du résultat résulte de la politique engagée par votre SCPI de vendre le patrimoine dont la durée de détention de 9 ans est atteinte. Ainsi, les loyers quittancés se sont montés à 685 942,10 € au cours de cet exercice contre 800 667,66 € pour l'exercice précédent.

Les charges immobilières ont également diminué au cours de cet exercice de 33 492,50 € pour se monter à 216 611,62 €.

Les autres charges d'exploitation sont restées relativement stables. Corrélativement à la baisse de loyer, le résultat diminue également et, avec le report à nouveau de 7 876,64 €, le résultat distribuable est de 406 985,93 € soit 28,79 € par part.

LA DISTRIBUTION

Dans ce contexte, il est proposé de répartir entre les associés un montant de 395 752,00 €, soit 28,00 € pour une part de pleine jouissance, contre 32,00 € en 2015. Le montant de la distribution est lié aux perspectives d'exploitation favorables du patrimoine.

Au vu de la conjoncture actuelle, le revenu prévisionnel 2017 s'établit à ce jour entre 15 et 20 € en fonction des délais de relocations des appartements et des libérations pour les lots fiscalement cessibles.

Suite aux ventes réalisées au cours de l'exercice, il a été distribué un montant de 25 € prélevé sur la prime d'émission. En 2017, et sous réserve des futures ventes, il est prévu de distribuer un montant maximum de 350 € prélevé sur la prime d'émission dont 175 € seront versés en juillet 2017 après approbation par l'Assemblée Générale.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2016 à :

	2016		Rappel 2015	Ecart en %
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	
Valeur comptable	19 370 794,08	1 370,51	1 387,64	-1,23
Valeur de réalisation	18 092 373,31	1 280,06	1 301,70	-1,66
Valeur de reconstitution	20 195 129,80	1 428,83	1 464,05	-2,41

L'approbation de chacune de ces valeurs fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'Assemblée Générale.

Évolution des conditions de cessions

	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2016	399 109,29	28,24
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	7 876,64	0,55
Total distribuable	406 985,93	28,79
Total distribué	395 752,00	28,00
Montant mis en report à nouveau	11 233,93	0,79
Distribution de plus-value en 2016	0,00	0,00
Total distribué en 2016	395 752,00	28,00

EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La société de gestion de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE doit déterminer, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par ICADE Expertise, expert indépendant.

La baisse des valeurs d'expertise tient compte de l'évolution du marché des logements. Il convient de préciser qu'il s'agit d'une expertise en bloc des logements occupés, approche qui fait ressortir généralement une décote par rapport à la valeur à l'unité, libre d'occupation.

Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE.

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Date de création	26 mars 2004
Capital social au 31/12/2016	14 134 000 €
Nombre de parts au 31/12/2016	14 134
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	78,82 % personnes physiques 21,18 % personnes morales
Nombre d'associés au 31/12/2016	384
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,19 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	101

MARCHÉ SECONDAIRE

La société de gestion procède à un rapprochement des ordres d'achat et de vente de parts pendant une période de trois mois pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE le prix d'exécution étant déterminé le dernier jour ouvré du trimestre à 15 heures. Ce prix résulte de la seule confrontation de l'offre et de la demande.

Les ordres d'achat ou de vente sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et ainsi éviter une trop forte volatilité.

Une garantie de liquidité est offerte aux associés qui souhaiteraient céder leurs parts sur la base de 80 % de la valeur de réalisation, les droits d'enregistrement restant à la charge du cédant, soit pour l'exercice 2017, une valeur de 975,28 € (hors frais).

Il convient toutefois de rappeler que le dispositif fiscal attaché à la souscription de parts de SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a comme corollaire un engagement de conservation des parts durant 9 ans à compter de la dernière mise en location.

Dans ce contexte, sauf évènements exceptionnels, il est recommandé de conserver les parts durant cette durée pour ne pas remettre en cause les amortissements fiscaux dont chaque porteur de parts a bénéficié.

Suite aux confrontations intervenues au cours de l'exercice 2016, le prix moyen unitaire hors frais est de 991,77 €.

Évolution des conditions de cessions

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier 2015	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT ⁽²⁾
2012	807	5,71	26	
2013	85	0,60	18	172,45
2014	53	0,37	3	36,61
2015	26	0,18	3	85,11
2016	101	0,71	3	609,36

(1) Ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts

(2) Hors montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit.



Lyon (69) - Saint-Pierre de Vaise

+X MARCHÉ DES PARTS ET CARACTÉRISTIQUES DU SOCIÉTARIAT

Évolution du prix de la part en euros

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou valeur de la garantie de liquidité frais inclus au 1 ^{er} janvier en € ⁽¹⁾	1 045,66	1 056,15	1 052,99	1 049,29	1 041,36	1 024,05
Dividende versé au titre de l'année en €	34,00	33,00	32,00	32,00	28,00 ⁽²⁾	15 / 20 ⁽³⁾
Rentabilité de la part en % ⁽⁴⁾	3,25 %	3,12 %	3,04 %	3,05 %	2,69 % ⁽²⁾	1,95 %
Report à nouveau cumulé par part	1,07	0,02	0,14	0,55	0,79	-

(1) Valeur de garantie de liquidité

(2) Hors distribution de 25 € par part par prélèvement sur le compte « prime d'émission »

(3) Revenu prévisionnel 2017 établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative

(4) Dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de garantie de liquidité au 1^{er} Janvier.

Évolution du capital en euros

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération de la société de gestion HT (en augmentation de capital)	Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 1 ^{er} janvier
2012	14 134 000	-	14 134	391	-	1 047,59
2013	14 134 000	-	14 134	386	-	1 056,15
2014	14 134 000	-	14 134	383	-	1 057,55
2015	14 134 000	-	14 134	382	-	1 089,28
2016	14 134 000	-	14 134	384	-	1 081,03

Bordeaux (33) - Les Moulis



COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire est de seize membres.

Les mandats des 3 membres du Conseil de Surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016 :

- Monsieur Pierre CAP
- Monsieur Marc CHAMPION
- Monsieur Jean-François LANORE

Ces membres ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de Surveillance.

Nous vous précisons ainsi, compte tenu des 8 postes vacants et des 3 demandes en renouvellement, que 11 postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance.

MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, le Conseil de Surveillance de votre SCPI a notamment pour vocation, d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la société. Il se réunit deux fois par an. Il examine à l'occasion de ses réunions, principalement les points particuliers ci-après :

- la situation locative ;
- les comptes trimestriels et annuels ainsi que les distributions d'acomptes et l'affectation des résultats ;
- les expertises immobilières et les valeurs de part qui en découlent, en fin d'année ;
- la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts.

Par ailleurs, le Conseil procède une fois par an à la visite d'actifs de la société afin de s'assurer de l'état du patrimoine et de la gestion retenue. Le Conseil de Surveillance peut aussi, sur simple demande, obtenir toutes autres informations complémentaires.

RESTRUCTURATION INTERNE DU GROUPE AEW EUROPE / CHANGEMENT DE SOCIÉTÉ DE GESTION

Nous vous informons de la mise en œuvre du partenariat noué entre NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et LA BANQUE POSTALE, concrétisé le 27 octobre 2016 par un rapprochement des entités d'AEW Europe et de CILOGER à la suite duquel CILOGER, société de gestion de portefeuille, est devenue filiale à 100 % d'AEW Europe,

elle-même détenue à 60 % par NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et à 40 % par LA BANQUE POSTALE.

1. Les objectifs poursuivis et le contexte de l'opération

Dans le prolongement de cette première étape, il est projeté de regrouper, au sein d'une unique entité de gestion, sous la dénomination sociale « **AEW CILOGER** », les activités des quatre sociétés françaises du groupe, à savoir : AEW Europe, AEW Europe SGP, NAMI - AEW Europe et CILOGER.

La plateforme française pour la gestion de fonds immobiliers destinés à la clientèle des particuliers (SCPI et OPCI grand public) disposera, notamment, d'une capacité d'investissement européenne pour servir l'ensemble des réseaux de banques de détail et d'assurance du groupe BPCE et de LA BANQUE POSTALE, ainsi que la clientèle externe, en particulier celle des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGPI) avec lesquels des accords de commercialisation ont été conclus.

Cette opération vise à mettre en place une nouvelle organisation, gage d'une meilleure lisibilité et d'une plus grande efficacité. Elle simplifiera notamment la présentation commerciale du groupe AEW auprès des clients, tout en préservant les lignes métiers dédiées l'une à l'activité « Grand Public », l'autre à l'activité « Institutionnels » ;

La constitution d'environnements homogènes de gestion et de commercialisation des produits (Division Grand Public, d'une part et Division Institutionnels, d'autre part) donnera lieu, en outre, à la mise en place de dispositifs de contrôle et de gestion des risques, proches des activités opérationnelles, et donc plus efficaces.

2. Les modalités juridiques de réalisation de l'opération

D'un point de vue juridique, cette opération de regroupement des quatre sociétés prend la forme :

- d'un apport partiel d'actif à CILOGER par AEW Europe de toutes ses activités opérationnelles (essentiellement la gestion de mandats civils immobiliers et les activités de conseils immobiliers pour des clients institutionnels),
- d'une fusion par absorption des sociétés AEW Europe SGP et NAMI - AEW Europe par CILOGER - cette dernière étant au terme des opérations renommée AEW CILOGER.

Ces opérations, après avoir été arrêtées par les organes de gouvernance des entités du groupe courant mars 2017, seront soumises à l'accord des actionnaires desdites entités d'ici au 26 juin 2017.

L'opération, dans sa globalité, est également soumise à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers. L'obtention de l'autorisation préalable de l'Autorité des marchés financiers constituera une des conditions suspensives à lever, afin de permettre la réalisation de cette opération le 26 juin 2017.

3. Les caractéristiques de la société de gestion de portefeuille à l'issue des opérations d'apport partiel d'actif/fusions

A l'issue des opérations d'apport partiel d'actif et de fusions, AEW CILOGER, filiale à 100 % d'AEW Europe, restera une société de gestion de portefeuille gérant des Fonds d'Investissement Alternatifs (« FIA ») par nature sous forme de SCPI, d'OPCI dédiés plus particulièrement à une clientèle de particuliers, d'OPCI professionnels et de FIA par objet.

La société AEW CILOGER reprendra également à son compte les activités de gestion de mandats civils immobiliers et de conseils immobiliers, pour le compte de grands clients institutionnels français précédemment exercées par AEW Europe et AEW Europe SGP.

De par la compétence et l'expérience de ses équipes spécialisées, AEW CILOGER sera en mesure de développer des expertises très larges, tant au regard des stratégies d'investissement et du niveau de rentabilité/ risque que des typologies d'actifs immobiliers sous-jacents et que des zones géographiques d'investissement.

Ces activités de gestion s'appuieront sur des équipes internes et intégrées.

4. Décisions à prendre par l'assemblée dans le cadre de cette opération

Dans le cadre des opérations de restructuration décrites ci-dessus, il est envisagé notamment une fusion-absorption de la société **NAMI - AEW Europe**, gérante de la SCPI, par la société CILOGER (RCS Paris 329 255 046). L'activité de gérant de votre SCPI sera ainsi transférée et réalisée désormais par CILOGER qui sera renommée « **AEW CILOGER** ».

Il vous est proposé en conséquence de (i) statuer sur le changement de société de gestion de la Société et de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination sociale « **AEW CILOGER** », en remplacement de la société **NAMI - AEW Europe** et (ii) procéder à la modification de l'article 18 des statuts y afférent.

Cette décision sera prise sous les conditions suspensives suivantes :

- l'agrément de l'AMF sur la restructuration intra-groupe susvisée,
- la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à la société CILOGER,
- la réalisation de la fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la société CILOGER,
- la réalisation de la fusion-absorption de la société NAMI - AEW Europe par la société CILOGER,
- la modification effective de la dénomination sociale de la société CILOGER - celle-ci étant renommée « **AEW CILOGER** ».



Bussy Saint-Georges (77) - Bussy Charmensay

+X CONVENTION D'ASSISTANCE ET DE CONSEIL ENTRE NAMI - AEW EUROPE ET AEW EUROPE

NAMI - AEW Europe a confié à AEW Europe dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions à cette dernière. Ces missions portent, pour l'essentiel, sur :

- une assistance lors des acquisitions et des cessions immobilières, étant précisé que la décision d'investir ou d'arbitrer relève uniquement de la société de gestion ;
- conseil en gestion de portefeuille ;
- assistance dans la gestion des actifs immobiliers ;
- assistance dans la gestion administrative, financière et juridique des SCPI et des OPCI.

Bien entendu, les coûts afférents à cette convention sont supportés par la société de gestion et tous les frais qui pourraient être supportés directement par la SCPI feraient l'objet d'une résolution spécifique.

NAMI - AEW Europe a recours aux services d'AEW Europe, son actionnaire, pour bénéficier de ses compétences et de son savoir-faire liés à la gestion d'un patrimoine immobilier particulièrement significatif pour le compte de grands institutionnels de la place en France et en Europe.

+X ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE NAMI - AEW EUROPE, SOCIÉTÉ DE GESTION DE SCPI

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI - AEW Europe, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers 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 »).

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, NAMI - AEW Europe a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par NAMI - AEW Europe. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de NAMI - AEW Europe afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle NAMI - AEW Europe

est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques,
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- Des normes et procédures formalisées,
- Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux

- **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;
- **Les contrôles permanents de second niveau** sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;
- **Les contrôles périodiques de troisième niveau** par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de NAMI - AEW Europe et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe mais également de NGAM.

Le RCCI présente à la Direction Générale de NAMI - AEW Europe, à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe et de NGAM et au Conseil d'Administration de NAMI - AEW Europe le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées.



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^{er} 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 porteurs de parts en termes d'information et de transparence, NAMI - AEW Europe a fait le choix de classer 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.

À 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, 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 gérer de tels conflits.

Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide et efficace des réclamations des investisseurs. En particulier, NAMI - AEW Europe gère différentes SCPI et un OPCI. À ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies. Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires.

Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés.

Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique.

Les dispositions prises par NAMI - AEW Europe concernent actuellement les parts de SCPI et d'OPCI.



LES PRINCIPAUX RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Robien », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe Régime fiscal « de Robien » 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 ;
- la liquidité du placement sera très limitée sauf recours à l'offre de liquidité de la société exposée en page 10 de 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) ;

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI prévue au terme de la durée de vie de la société.

Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Les perspectives

Les perspectives pour 2017 seront marquées par la poursuite de l'exploitation du patrimoine locatif avec la location des surfaces vacantes dans une conjoncture générale toujours difficile et la cession des premiers actifs.

À ce titre, nous rappelons que la stratégie de cession retenue vise à céder les lots vacants. Ainsi, votre société de gestion met en vente une partie des lots dans le courant de cette année.

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part au 31 décembre 2016 (en euros)

	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Revenus										
- Recettes locatives brutes	62,41	99,89	64,08	99,95	66,42	99,98	63,49	99,55	54,68	84,64
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,07	0,11	0,03	0,05	0,01	0,02	0,00	0,00	0,01	0,02
- Produits divers*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,29	0,45	9,91	15,34
Total	62,48	100,00	64,11	100,00	66,43	100,00	63,78	100,00	64,60	100,00
Charges										
- Commissions de gestion	6,89	11,03	6,83	10,65	7,32	11,02	6,79	10,65	5,82	9,01
- Autres frais de gestion*	13,49	21,59	14,14	22,06	14,26	21,47	12,54	19,66	21,42	33,16
- Entretien du patrimoine	2,09	3,35	3,15	4,91	2,68	4,03	2,16	3,39	4,04	6,25
- Charges locatives non récupérables	7,43	11,89	7,32	11,42	9,58	14,42	9,67	15,16	7,83	12,12
Sous total charges externes	29,90	47,86	31,44	49,04	33,84	50,94	31,16	48,85	39,11	60,54
Amortissements nets										
• Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes										
• Pour travaux	- 0,57	- 0,91	- 1,49	- 2,32	- 1,21	- 1,82	- 0,37	- 0,58	- 2,89	- 4,47
• Autres	- 0,03	- 0,05	2,21	3,45	0,67	1,01	0,56	0,88	0,13	0,20
Sous total charges internes	- 0,60	- 0,96	0,72	1,12	- 0,54	- 0,81	0,19	0,30	- 2,76	- 4,27
Total	29,30	46,90	32,16	50,16	33,30	50,13	31,35	49,15	36,35	56,27
Résultat courant	33,18	53,10	31,95	49,84	33,13	49,87	32,43	50,85	28,25	43,73
- Variation du report à nouveau	- 0,82	- 1,31	- 1,05	- 1,64	- 1,73	- 2,68	0,43	0,67	0,25	0,39
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	34,00	54,42	33,00	51,47	33,00	51,09	32,00	50,17	28,00	43,34
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	33,99	54,40	33,00	51,47	33,00	51,09	32,00	50,17	28,00	43,34

* Les charges de gestion sont principalement constituées des frais d'augmentation de capital et d'acquisition d'immeubles.

Ces sommes étant prélevées sur la prime d'émission, ces frais sont également comptabilisés dans les produits divers afin de neutraliser tout impact sur le résultat.

Emplois des fonds au 31 décembre 2016 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31.12.2015(*)	Depuis le début d'année 2016	Total au 31.12.2016 (*)
Fonds collectés	20 841 000,00	0,00	20 841 000,00
+ Cessions d'immeubles	133 253,82	2 645 008,59	2 778 262,41
+ Divers	0,00	0,00	0,00
- Commissions de souscription	(1 000 050,00)	0,00	(1 000 050,00)
- Achat d'immeubles	(19 541 944,64)	0,00	(19 541 944,64)
- Frais d'acquisition (non récup.)	(254 562,32)	0,00	(254 562,32)
- Honoraires d'arbitrage et impôts sur plus-values	(4 137,61)	(140 095,68)	(144 233,29)
- Versements sur plus-values		0,00	0,00
- Remboursement prime d'émission	0,00	(353 350,00)	(353 350,00)
- Divers			
Travaux immobilisés	(87 277,21)	0,00	(87 277,21)
Agencements, aménagements	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00
Engagements sur constructions	0,00	0,00	0,00
Sommes restant à investir	86 282,04	2 151 562,91	2 237 844,95

(*) depuis l'origine de la société

Valeurs comptables de réalisation et de reconstitution de la société au 31 décembre 2016 (en euros)

Nature des éléments	Global au 31.12.2016	Par part au 31.12.2016	Par part au 31.12.2015	Ecart 2015/2016 en %
Capitaux propres comptables	19 370 794,08	1 370,51	1 387,64	- 1,23
Provisions pour grosses réparations	23 294,43			
Valeur comptable des immeubles	17 121 715,20			
Valeur de réalisation des immeubles	15 820 000,00			
Ecart de réévaluation	-1 301 715,20			
Valeur de réalisation	18 092 373,31	1 280,06	1 301,70	- 1,66
Frais d'acquisition des immeubles	1 093 000,00			
Frais de collecte	1 009 756,49			
Valeur de reconstitution brute	20 195 129,80	1 428,83	1 464,05	- 2,41
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	20 195 129,80	1 428,83	1 464,05	- 2,41



Lyon (69) - Saint-Pierre de Vaise

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE, clos le 31 décembre 2016.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de notre Société.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier de notre Société s'établit, au 31 décembre 2016, à 86,29 % contre 85,22 % au 31 décembre 2015. Le taux d'occupation physique de notre Société s'établit au 31 décembre 2016 à 86,47 %. Ce recul est directement lié à la mise en vente de différents lots sur HERBLAY et PLAISANCE DU TOUCH qui nous conduit à les maintenir vacants dans cette perspective.

L'encaissement des loyers s'effectue dans des conditions satisfaisantes. Au 31 décembre 2016, les loyers facturés s'élevaient à 685 942,10 € contre 800 667,66 € en 2015. Notre Société a doté le poste « provisions pour créances douteuses » à hauteur de 7 662,03 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2016. La « provision pour dépréciation des créances » représente ainsi au 31 décembre 2016 un montant total de 85 447,74 €.

En raison des modifications des règles applicables à compter du 1^{er} janvier 2017, notre Société n'a pas doté de provisions pour grosses réparations.

Nous avons été informés de la cession effective de 11 lots sur deux sites : Plaisance du Touch et Herblay courant 2016. Dans ce contexte, le montant total des cessions 2016 est de 2 645 009 €. Nous approuvons le versement d'un honoraire de 2,5 % HT du produit de la vente à la société de gestion.

Le désengagement progressif de lots rendus vacants se poursuivra sur 2017 et sera progressivement étendu à l'ensemble du patrimoine de votre SCPI ; votre Conseil de Surveillance demeurera attentif aux conditions de réalisation de ces ventes et au versement progressif aux associés au fur et à mesure de leur concrétisation.

COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux qui vous ont été présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont fait l'objet d'un examen de la part de notre Conseil.

Le résultat de notre Société ressort à 399 109,29 € soit 28,24 € par part contre 32,42 € par part en 2015.

Sur le montant distribuable de 406 985,93 € soit 28,79 € par part, notre société de gestion a décidé au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à notre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 28 € par part et de reporter à nouveau 0,21 € par part.

Nous approuvons cette décision.

Par ailleurs, la rémunération perçue par notre société de gestion, NAM1 - AEW Europe, au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a représenté, conformément aux statuts, 82 315,64 € HT, soit 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE ET VALEUR DE LA PART

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 28 février 2017, du résultat de l'expertise immobilière réalisée fin 2016 par la société ICADE EXPERTISE, ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion.

Notre société de gestion de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE doit déterminer, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de notre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant, la société ICADE EXPERTISE.

Elles s'établissent respectivement à 1 280,06 € par part et 1 428,83 € par part contre 1 301,70 € par part et 1 464,05 € par part en 2015. Ce léger recul est lié à la distribution de prime d'émission réalisée au cours de cet exercice. Votre conseil a également approuvé lors de sa réunion du 18 octobre 2016 la modification de la valeur de réalisation suite à cette distribution de prime d'émission. Cette modification a été rendue nécessaire afin d'ajuster la garantie de liquidité.

MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts de notre SCPI à capital fixe est organisé sur la base :

- de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente ;
- de la détermination, à échéances régulières, d'un prix résultant de leur seule confrontation ; seuls les ordres de vente inscrits à un prix inférieur au prix d'exécution et les ordres d'achat inscrits à un prix supérieur sont susceptibles d'être exécutés.

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 la confrontation est fixée au dernier jour ouvré du trimestre calendaire à 15 heures.

À noter qu'une garantie de liquidité est offerte aux associés qui souhaiteraient céder leurs parts sur la base de 80 % de la valeur de réalisation, les droits d'enregistrement restant à la charge du cédant, soit 975.28 € par part à compter du 1^{er} Janvier 2017.

101 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2016 pour un prix moyen unitaire hors frais de 991,77 € et pour un prix moyen unitaire frais inclus de 1 081,03 €. 27 parts offertes sont en attente de cession au 31 décembre 2016

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE était composé de huit membres au 31 décembre 2016. Le nombre maximum statutaire est de seize membres.

Compte tenu des 8 postes vacants et des 3 mandats arrivant à échéance, 11 postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance.

Nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de Messieurs Pierre CAP, Marc CHAMPION et Jean-François LANORE.

CHANGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE DE LA SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE, SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Nous avons été pleinement informés du projet de restructuration des entités du groupe AEW, tel qu'il vous a été présenté par la société de gestion, suite au partenariat noué entre NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et LA BANQUE POSTALE.

L'objectif de cette restructuration est de créer une unique société de gestion française, sous la dénomination sociale « AEW CILOGER », regroupant les activités des quatre sociétés françaises du groupe, à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI - AEW EUROPE et CILOGER.

Pour ce faire, il est envisagé notamment la fusion-absorption de NAMI - AEW EUROPE, société de gestion de la SCPI, par CILOGER (RCS Paris 329 255 046). La gérance de votre SCPI sera, par voie de conséquence, transférée et réalisée désormais par CILOGER qui sera renommée « AEW CILOGER ».

Il vous est ainsi proposé en conséquence de (i) statuer sur le changement de société de gestion et de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination sociale « AEW CILOGER », en remplacement de la société NAMI - AEW EUROPE, sous réserve de la réalisation des opérations de restructuration telles que présentées par la société de gestion et (ii) procéder à la modification de l'article 18 des statuts y afférent.

Le Conseil de Surveillance a décidé d'émettre un avis favorable sur les résolutions proposées.

D'une manière générale, les documents qui sont soumis à votre approbation n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité.

Jean-François LANORE
Président du Conseil de Surveillance



ÉTAT DU PATRIMOINE

P. 22

ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

P. 22

COMPTE DE RÉSULTATS

P. 23

ANNEXE AUX COMPTES

P. 24

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

État du patrimoine au 31 décembre 2016 (en euros)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs bilantielles 31/12/16	Valeurs estimées 31/12/16	Valeurs bilantielles 31/12/15	Valeurs estimées 31/12/15
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	17 053 061,32	15 820 000,00	19 432 474,64	18 240 000,00
Agencements et installations	68 653,88		86 322,23	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 23 294,43		- 64 141,96	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	17 098 420,77	15 820 000,00	19 454 654,91	18 240 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation		0,00		0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	104 742,69	104 742,69	97 605,96	97 605,96
Autres créances	216 390,74	216 390,74	96 763,18	96 763,18
Provisions pour dépréciation des créances	- 85 447,74	- 85 447,74	- 83 599,88	- 83 599,88
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 339 793,14	1 339 793,14	0,00	0,00
Fonds de remboursement		0,00		0,00
Autres disponibilités	1 127 547,02	1 127 547,02	477 277,50	477 277,50
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	- 58 638,85	- 58 638,85	- 69 330,85	- 69 330,85
Dettes d'exploitation	- 17 174,45	- 17 174,45	- 17 619,84	- 17 619,84
Dettes diverses	- 354 839,24	- 354 839,24	- 342 795,43	- 342 795,43
Total II	2 272 373,31	2 272 373,31	158 300,64	158 300,64
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitaux propres comptables	19 370 794,08		19 612 955,55	
Valeur estimée du patrimoine ⁽¹⁾		18 092 373,31		18 398 300,64

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214-78 de la partie législative du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	14 134 000,00			14 134 000,00
Capital souscrit non appelé	0,00			0,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	6 707 000,00			6 707 000,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvements sur primes d'émission	- 1 254 612,32		- 353 350,00	- 1 607 962,32
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation	0,00			0,00
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	18 691,23		107 831,24	126 522,47
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion	0,00			0,00
Réserves sur capital amorti				
Report à nouveau	1 948,71	5 927,93		7 876,64
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période	458 215,93	- 458 215,93	399 109,29	399 109,29
Acomptes sur distribution	- 452 288,00	452 288,00	- 395 752,00	- 395 752,00
Total général	19 612 955,55	0,00	- 242 161,47	19 370 794,08

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

Compte de résultat au 31 décembre 2016 (en euros)

Charges (hors taxes)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/16	Totaux partiels	31/12/15	Totaux partiels
Charges immobilières		273 757,56		280 565,53
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	16 298,41		5 298,09	
Grosses réparations	40 847,53		25 163,32	
Autres charges immobilières	216 611,62		250 104,12	
Charges d'exploitation de la société		286 854,70		199 562,24
Honoraires de gérance	82 315,64		96 080,19	
Frais d'actes et de contentieux	965,15		577,73	
Publicité, publications	24 276,30		27 136,94	
Impôts et taxes	0,00		0,00	
Autres charges d'exploitation	171 635,58		36 155,95	
Dotations aux amortissements				
- Frais d'augmentation de capital	0,00		0,00	
- Frais d'acquisition	0,00		0,00	
- Frais de constitution	0,00		0,00	
- Aménagements et installations	0,00		0,00	
Dotations aux provisions				
- Provisions pour créances douteuses	7 662,03		19 611,43	
- Provisions pour grosses réparations	0,00		20 000,00	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		0,00		0,00
- Commissions de souscription	0,00		0,00	
- Autres charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Total des charges	560 612,26	560 612,26	480 127,77	480 127,77
Solde créditeur = bénéfice	399 109,29	399 109,29	458 215,93	458 215,93
Total général	959 721,55	959 721,55	938 343,70	938 343,70

Compte de résultat au 31 décembre 2016 (en euros)

Produits (hors taxes)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/16	Totaux partiels	31/12/15	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		912 961,64		897 346,25
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	685 942,10		800 667,66	
- Charges locatives facturées	86 923,86		96 666,61	
- Charges contractuelles facturées	0,00		0,00	
Produits annexes	0,00		11,98	
Transfert de charges d'exploitation	140 095,68			
Autres produits d'exploitation		46 661,70		36 859,26
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	5 814,17		11 695,94	
- Provisions pour grosses réparations	40 847,53		25 163,32	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00			
Produits financiers		98,21		0,58
Produits financiers	98,21		0,58	
Produits exceptionnels		0,00		4 137,61
- Transfert de charges exceptionnelles	0,00		4 137,61	
- Produits exceptionnels divers	0,00		0,00	
Total des produits	959 721,55	959 721,55	938 343,70	938 343,70
Solde débiteur = perte	959 721,55			
Total général	959 721,55	959 721,55	938 343,70	938 343,70

Les comptes de la société ont été établis dans le respect des dispositions de la loi n°93-1444 du 31 décembre 1993 et en application des règles du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier fixées par l'arrêté du 14 décembre 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995.

I – FAITS SIGNIFICATIFS

La totalité des fonds reçus ont été investis et aucune nouvelle acquisition n'a été faite.

Au cours de l'exercice 2016, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a cédé 7 lots sur l'actif Villa Marjolaine à Herblay pour un montant de 1 555 010 € et 4 lots sur l'actif Porte de la Ramée à Plaisance du Touch pour un montant de 1 090 000 €.

2 – INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

a - La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société ICADE EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale du 16 juin 2016. Au titre de l'exercice écoulé, ICADE EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

- **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers

inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. À l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

b - Présentation du plan d'entretien et des méthodes ayant servi à son élaboration et détermination de la provision pour grosses réparations

Le patrimoine commençant à être vendu et le plan d'entretien ne prévoyant pas de travaux, il n'a pas été constitué de provision pour grosses réparations au titre de cet exercice.

3 – INFORMATIONS DIVERSES

État du patrimoine au 31 décembre

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations locatives

- Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement. La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

- Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

- Immobilisations en cours

Pour les immeubles acquis en état futur d'achèvement, il a été pris en compte le montant des versements effectués.

Provisions liées aux placements immobiliers

Figure normalement dans cette rubrique la provision pour grosses réparations qui est destinée à faire face aux dépenses à engager, au cours des années à venir, pour le maintien en bon état locatif de l'ensemble du patrimoine immobilier.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer;
- des créances sur l'Etat,
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les valeurs de placement et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées sur des comptes à terme ou des certificats de dépôts.

Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Aucune provision n'a été constatée pour cet exercice.

Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement qui se rapportent à des travaux effectués ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La Valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

Tableau d'analyse de la situation des capitaux propres

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les frais de constitution et les frais d'acquisition des immeubles.

Comptes de résultat

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme, objet des placements de trésorerie.

Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, Taxes Bureaux, Taxes Foncières notamment).

Les grosses réparations effectuées figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'elles ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 10 % HT sur le montant des loyers H.T et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Engagements Hors Bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie, ou en complément, s'élèvent à 539 496 euros.

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

4.1 - État de l'actif immobilisé avec entrées et sorties au 31 décembre 2016 (en euros)

Situation et mouvements Rubriques	A	B	C	D
	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	19 432 474,64	0,00	2 379 413,32	17 053 061,32
Agencements et installations	86 322,23	0,00	17 668,35	68 653,88
Constructions en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	19 518 796,87	0,00	2 397 081,67	17 121 715,20

4.2 - Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2016 (en euros)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Habitations	17 121 715,20	15 820 000,00	19 518 796,87	18 240 000,00
Locaux d'activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	17 121 715,20	15 820 000,00	19 518 796,87	18 240 000,00

4.3 - Inventaire détaillé des placements immobiliers

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Habitations				
Rue du Port aux Vins - (95) Herblay	1 757 600,17	1 890 000,00	3 115 422,96	3 340 000,00
Villa Kappas 224, avenue de la Californie - (06) Nice	2 606 750,85	2 370 000,00	2 606 750,85	2 340 000,00
Le Panoramic, rue André Mussat - (35) Rennes	1 403 594,64	1 130 000,00	1 403 594,64	1 130 000,00
Les Portes de Ramée, Routes de Vitarelles - (31) Plaisance du Touch	519 629,44	510 000,00	1 558 888,32	1 540 000,00
Grand Voile, 43/43 bis rue St-Pierre de Vaise - (69) Lyon	1 610 000,00	1 460 000,00	1 610 000,00	1 430 000,00
Charmensay, Bld Louis Guibert - (77) Bussy Saint-Georges	3 540 000,00	3 440 000,00	3 540 000,00	3 410 000,00
La Commanderie, rue Moulis - (33) Bordeaux	2 425 634,34	2 220 000,00	2 425 634,34	2 230 000,00
Occitania Garonne, Chemin de la Garonne - (31) Toulouse	3 258 505,76	2 800 000,00	3 258 505,76	2 820 000,00
Total	17 121 715,20	15 820 000,00	19 518 796,87	18 240 000,00

4.4 - État des provisions au 31 décembre 2016 (en euros)

Provisions	Au 01.01.2016	Dotations	Reprises	Au 31.12.2016
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	64 141,96	0,00	40 847,53	23 294,43
Créances douteuses	83 599,88	7 662,03	5 814,17	85 447,74
Total	147 741,84	7 662,03	46 661,70	108 742,17

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

4.5 - État des créances et des dettes au 31 décembre 2016 (en euros)

Créances	
Créances locataires	104 743
Charges locatives	0
Locataires et comptes rattachés	104 743
Créances fiscales	0
Fournisseurs débiteurs	196 008
Syndics	20 383
Autres débiteurs	0
Autres créances	216 391
Provisions pour locataires douteux	- 85 448
Provisions pour dépréciation des créances	- 85 448
Total général	235 686

Dettes	
Dépôts reçus	58 639
Dettes financières	58 639
Locataires créditeurs	0
Provisions charges locatives	0
Gérants	16 634
Fournisseurs	540
Dettes fiscales	0
Dettes d'exploitation	17 174
Associés	221 388
Autres créditeurs	133 452
Dettes diverses	354 839
Total général	430 653

4.6 - Affectation du résultat de l'exercice 2015 (en euros)

Affectation	
Résultat distribué	452 288,00
Montant mis en report à nouveau	7 876,64
Total	460 164,64

Origine	
Report à nouveau de l'exercice précédent	1 948,71
Résultat de l'exercice 2014	458 215,93
Total	460 164,64

Nice (06) - Villa Kappas



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier BP RÉSIDENCE PATRIMOINE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société ICADE EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 16 juin 2016. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 19 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la société de gestion NAMI - AEW Europe

L'article 21 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 5,005 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).
Au titre de l'exercice 2016, le montant prélevé sur la prime d'émission est nul.
- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission de 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.
Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 82 315,64 euros TTC.
- Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.
Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 79 350,26 euros TTC.

*Neuilly-sur-Seine, le 19 avril 2017
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD*



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2017

A TITRE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2016.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Distribution de prime d'émission.
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.
5. Présentation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
8. Quitus à la société de gestion.
9. Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
10. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

1. Changement de la société de gestion statutaire de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE, sous conditions suspensives.
12. Modification en conséquence de l'article 18 des statuts conformément aux dispositions législatives et réglementaires, sous conditions suspensives.
13. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.



RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2017

À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2016.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 399 109,29 € telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Le montant distribuable s'établit à 406 985,93 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 7 876,64 €.

Elle convient de répartir aux associés une somme de 395 752,00 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 11 233,93 €.

En conséquence, le dividende unitaire de l'exercice 2016 revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 28,00 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide la distribution entre les associés présents à la date de ladite distribution, d'un montant maximum de 4 946 900 € soit 350 € par part par prélèvement sur le compte prime d'émission.

Le compte prime d'émission se trouverait ainsi ramené de 5 099 037,68 € à 152 137,68 €. Pour les parts dont la propriété est démembrée, ce montant sera versé aux nus propriétaires.

Une première distribution de 2 473 450 € soit 175 € par part sera réalisée début juillet 2017 et une seconde distribution d'un montant maximum de 2 473 450 € soit 175 € par part aura lieu à la fin du second semestre 2017.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de :

- la valeur nette comptable qui ressort à 19 370 794,08 €, soit 1 370,51 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de :

- la valeur de réalisation qui ressort à 18 092 373,31 €, soit 1 280,06 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de :

- la valeur de reconstitution qui ressort à 20 195 129,80 €, soit 1 428,83 € pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier, y compris lot par lot, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et par les statuts.

À ce titre, la société de gestion percevra un honoraire d'arbitrage conformément à l'article 21 des statuts.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 11), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue des l'Assemblées Générales Ordinaires de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les 3 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non Elu
^(R) M. Jean-François LANORE			
^(R) M. Pierre CAP			
^(R) M. Marc CHAMPION			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

+X

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2017

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, et connaissance prise :

- des rapports du Conseil de Surveillance et de la société de gestion,

et après avoir été informée :

1. (i) du projet d'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à sa filiale détenue à 100 %, la société CILOGER (ci-après, la « **Société Bénéficiaire** »), (ii) du projet de fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la Société Bénéficiaire, (iii) du projet de fusion-absorption de la société NAMI - AEW Europe par la Société Bénéficiaire, (iv) du projet de modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire - celle-ci étant renommée à l'issue de ces opérations « **AEW CILOGER** » et (v) plus généralement toutes les opérations liées (ci-après, la « **Restructuration Intra-Groupe** »),
2. de la modification en conséquence, dans le cadre de la Restructuration Intra-Groupe, de la société de gestion de la Société,
3. du dépôt d'un dossier par toutes les sociétés concernées par la restructuration auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) afin d'obtenir l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,

Décide, sous conditions suspensives :

- de l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,
- de la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à la Société Bénéficiaire,
- de la réalisation de la fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la Société Bénéficiaire,
- de la réalisation de la fusion-absorption de la société NAMI - AEW Europe par la Société Bénéficiaire,
- de la modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire – celle-ci étant renommée « **AEW CILOGER** »,

De nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination sociale « **AEW CILOGER** », en qualité de société de gestion statutaire, pour une durée indéterminée.

Cette nomination prendra effet à compter de la levée de la dernière des conditions suspensives mentionnées ci-avant telle que constatée par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société Bénéficiaire. Entre la date de la présente assemblée et la date d'effet du changement de société de gestion, la société NAMI - AEW Europe continuera d'assurer la gestion de la Société et elle conservera l'ensemble des pouvoirs prévus par les statuts.

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, la société NAMI - AEW Europe conserverait son mandat de société de gestion statutaire.

Douzième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, modifie sous réserve de la levée de l'ensemble des conditions suspensives prévues à la précédente résolution, l'article 18 des statuts comme suit :

« Article 18 - Nomination de la Société de Gestion

La société AEW CILOGER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 07-000043, est désignée comme Société de Gestion pour la durée de la Société.

Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article. »

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, l'article 18 des statuts ne serait pas modifié.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la société de gestion de constater la réalisation définitive de la modification des statuts.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.



GOUVERNANCE DE LA SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

Société de Gestion

Directeur Général

NAMI - AEW Europe

Monsieur Serge BATAILLIE
(Madame Isabelle ROSSIGNOL à partir du 01/01/2017)

Directeur Général Délégué

Monsieur Arsène MARQUES

Responsable de la conformité et du contrôle interne

Monsieur Rémi FONTENAI
(Madame Anne PARENT à partir du 01/01/2017)

Conseil de Surveillance

Président

Monsieur Jean-François LANORE

Membres

Monsieur Philippe BAILLOT
Monsieur Pierre CAP
Monsieur Marc CHAMPION
Monsieur Serge BLANC
Monsieur Bernard TETIOT
Monsieur Didier DAVID
Monsieur Eric SCHOTT

Commissaires aux Comptes

CONSTANTIN Associés, titulaire représenté
par Monsieur Sylvain GIRAUD
BEAS, suppléant

Expert externe en évaluation

ICADE EXPERTISE
(au sens de la réglementation applicable aux SCPI)

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

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

Siège social : 8 -12 rue des Pirogues de Bercy - 75012 PARIS

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

Société de Gestion : NAMI - AEW Europe

Agrément AMF de la société de gestion de Portefeuille NAMI - AEW Europe n° GP-10000007
en date du 9 février 2010 - Agrément AIFM en date du 17 juin 2014 au titre de la Directive
2011/61/UE dite "Directive AIFM"

Siège social : 8 -12 rue des Pirogues de Bercy - 75012 PARIS

Téléphone : 01 78 40 33 00

Téléphone Service Clients : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

Internet : www.namiaeweurope.com

infoscp@namiaeweurope.com