

Mesdames, Messieurs,

Durant la première moitié de l'année, l'activité transactionnelle est restée très dynamique sur le marché immobilier ancien. Plus de 900 000 ventes ont ainsi été constatées à la fin du mois de juin 2017 sur un an glissant, soit une hausse de près de 10% et un record historique. Il faut toutefois tempérer ce record qui ne représente que 2,5% du parc de logements. Par ailleurs, ce chiffre est constitué de fortes disparités : la moitié des ventes sont signées dans les 20 départements les plus dynamiques.

Cette hausse des transactions s'accompagne de pressions haussières sur les prix. Le Crédit Foncier anticipe ainsi pour l'année une augmentation des prix de 4% dans toute la France, de 7% à Bordeaux, de 6% à Paris, de 5% à Lille, Marseille et Lyon.

Dans le cadre de la restructuration ayant pour objet de regrouper au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger », les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI-AEW EUROPE et CILOGER), les Assemblées Générales de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 en date des 7 et 10 juin 2017 ont décidé, sous diverses conditions suspensives, de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination « AEW Ciloger », en qualité de société de gestion de ces SCPI, et de modifier corrélativement leurs statuts. L'ensemble des conditions suspensives ayant été levées le 26 juin 2017, la nomination d'AEW Ciloger en qualité de société de gestion de vos SCPI est donc effective depuis cette date. Cette restructuration, qui n'aura pas d'impact sur le fonctionnement et la gestion de vos SCPI, a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La cession du patrimoine de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE s'est poursuivie durant le second trimestre. Deux appartements situés à Rennes ont été vendus pour un prix de vente net global de 336 640 €. Ces ventes font ressortir une moins-value comptable de - 52 756 € (-14% par rapport au prix de revient). En revanche, elles présentent un prix de vente supérieur de 6% par rapport aux dernières expertises réalisées. La mise en vente des autres lots cessibles du patrimoine est activement poursuivie. Deux appartements situés à Rennes et à Herblay, font l'objet de promesses de vente. Ces dernières présentent un prix de vente supérieur de 13% aux dernières valeurs d'expertise et une plus-value potentielle de 1%. Des négociations sont en cours pour la vente de 2 autres appartements présentant une plus-value potentielle de 13%.

En matière de gestion locative, 4 congés ont été réceptionnés sur le second trimestre. Au 30 juin 2017, 12 logements sont laissés vacants pour faciliter la vente contre 8 en début d'année. De fait, les loyers facturés sur le 2ème trimestre, à 150 132 €, sont en diminution de 6% par rapport au 1er trimestre 2017. Ils présentent un taux d'encaissement de 83,64%.

Le revenu courant mis en distribution au titre du premier semestre a été porté à 10,2 € par part (10,00 € au 1er semestre 2016). L'objectif de distribution 2016 est fixé entre 15 € et 20 €, les loyers perçus, et donc le résultat d'exploitation, étant impactés par les opérations de cessions du patrimoine et par les logements laissés volontairement vacants.

Le taux d'occupation financier de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 se contracte mais reste satisfaisant (95,50%). Sur le trimestre, 5 logements ont été libérés et 2 ont été reloués. Au 30 juin 2017, 4 logements sont à louer, contre 1 en début d'année.

De fait, les loyers facturés sur le second trimestre, à 155 289 €, sont en diminution de 2% par rapport au 1er trimestre. Ils présentent un taux d'encaissement de 83,56%.

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

Enfin AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



**BULLETIN TRIMESTRIEL  
2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2017**

**BP RÉSIDENCE PATRIMOINE  
BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2**

**N°2  
2017**

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

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

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

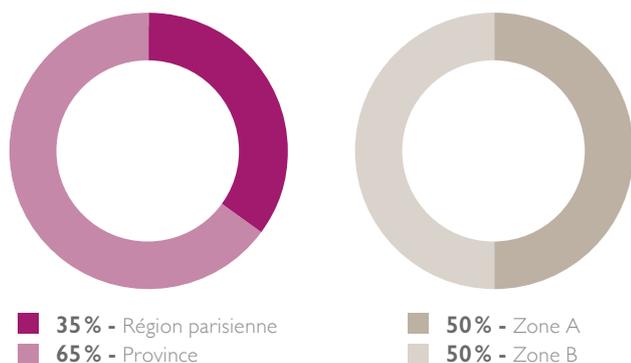
En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

# BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### RÉPARTITION DES ACTIFS - 62 LOGEMENTS

Patrimoine (% valeur vénale)



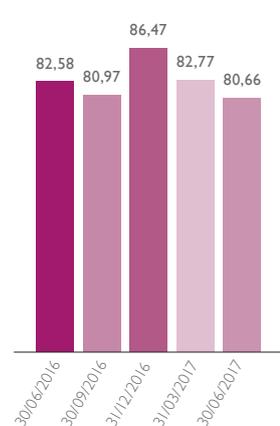
### VENTE DU PATRIMOINE

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

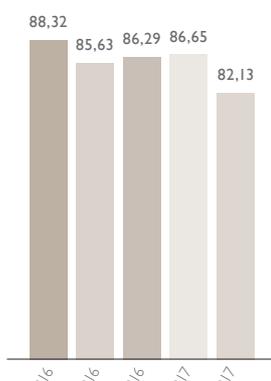
	Prix net vendeur en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	% total du patrimoine historique (78 logements)
Ventes Exercice 2015	133 254	1	41	1,3 %
Ventes Exercice 2016	2 645 010	11	990	14,1 %
Ventes du 1 <sup>er</sup> trimestre 2017	439 000	2	197	2,6 %
Ventes du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	336 640	2	147	2,6 %

### OCCUPATION AU 30/06/2016

Taux d'occupation physique (en %)



Taux d'occupation financier (en %)



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

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine : 4 989 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 30 juin 2017 : 965 m<sup>2</sup>

Le taux d'occupation financier s'établit au 30 juin 2017 à 82,13 % contre 86,65 % au 31 mars 2017.

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

Hors périmètre de vente, le ratio d'occupation physique s'établissant à 100% démontre que votre société de gestion est pleinement active et attentive au maintien d'une location optimale des actifs gérés. Les loyers demeurent globalement perçus dans des délais conformes aux usages.

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

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,68 % au 30/06/2017 contre 1,12 % au 31/03/2017. Au 30 juin 2017, les provisions pour créances douteuses sont constituées de seize impayés locatifs.

## MARCHÉ DES PARTS

Sur le marché secondaire organisé, 132 parts ont été échangées lors de la confrontation du 30 juin 2017, au prix d'exécution de 975,28 € par part, soit un prix acheteur de 1 063,06 €.

Au dernier jour du trimestre, 64 parts sont en attente de vente.

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

Nous vous rappelons que les associés souhaitant céder leurs parts bénéficient d'une garantie de liquidité dont le fonctionnement est rappelé en page 4.

Associés au 30/06/2017	379
Parts au 30/06/2017	14 134
Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2016	1 280,06 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2016	1 428,83 €

## REVENUS DISTRIBUÉS

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
Année 2016		28€	28€	28€
1 <sup>er</sup> semestre 2017	20/07/2017	10,2€	10,2€	10,2€

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Les revenus sont versés semestriellement, soit fin juillet et début février de l'exercice suivant.

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

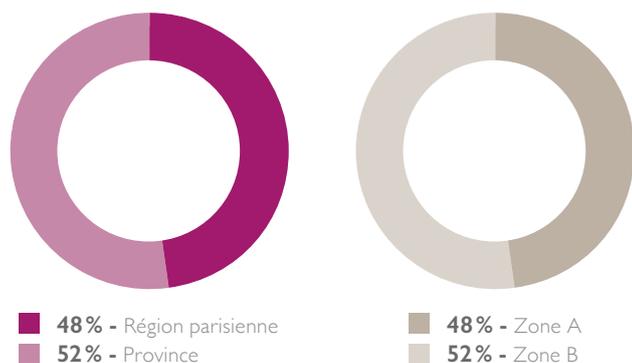
**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

# BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### RÉPARTITION DES ACTIFS - 60 LOGEMENTS

Patrimoine (% valeur vénale)



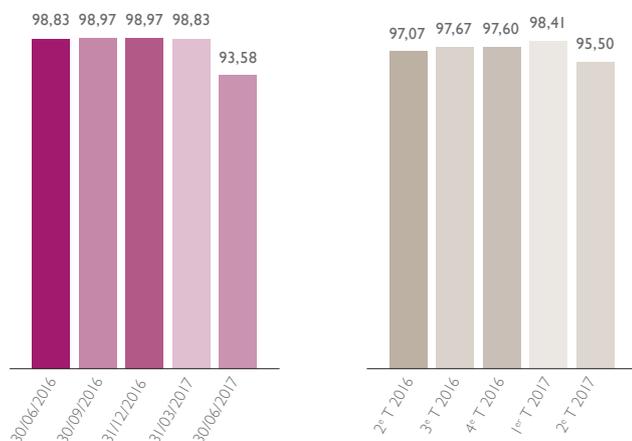
### ACQUISITIONS - LIVRAISONS

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

### OCCUPATION AU 30/06/2016

Taux d'occupation physique (en %)

Taux d'occupation financier (en %)



Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine : 3 948 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 30 juin 2017 : 253 m<sup>2</sup>

La société de gestion est active et pleinement attentive au maintien d'une location optimale des actifs sous gestion. Les loyers demeurent globalement perçus dans des délais conformes aux usages.

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

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,70% au 30/06/2017 contre 0,56% au 31/03/2017. Ce taux de créances douteuses est composé principalement de dix impayés locatifs.

## MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 9 décembre 2019, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription. De ce fait, l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture est majoré des réductions d'impôt antérieurement obtenues. Par ailleurs, dans ce cas, le montant de la dépense ayant servi de base à la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 30 juin 2017.

Au dernier jour du trimestre aucune part n'est en attente de vente.

Nous vous rappelons que les associés souhaitant céder leurs parts bénéficient d'une garantie de liquidité dont le fonctionnement est rappelé en page 4.

Les cessions sont limitées et concernent le plus souvent des successions.

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

Associés au 30/06/2017	182
Parts au 30/06/2017	13 204
Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2016	1 151,72 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2016	1 293,65 €

## REVENUS DISTRIBUÉS

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
Année 2016		30€	28€	28€
1 <sup>er</sup> semestre 2017	20/07/2017	12€	12€	12€

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Les revenus sont versés semestriellement, soit fin juillet et début février de l'exercice suivant.

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



Le Perreux-sur-Marne (94)

# BP RÉSIDENCE PATRIMOINE - BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

## MARCHÉ DES PARTS

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

Ces deux SCPI bénéficient, en outre, d'une garantie de liquidité dans le cadre du marché des parts sur la base de 80 % de la valeur de réalisation, soit 1 024,05 € pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et 921,38 € pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, les droits d'enregistrement restant à la charge du cédant. Nous vous rappelons que, sauf les dérogations prévues, la cession des parts durant la période d'engagement de conservation entraîne la reprise des amortissements fiscaux effectués. Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 176 € TTC pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 par dossier cédant/cessionnaire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## FISCALITE

### Imposition des produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. Les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans les précédents bulletins. Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1 %) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème. Nous vous rappelons que pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2017, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2016. Votre société de gestion ne délivre pas d'attestation.

## VIE SOCIALE

### Assemblées Générales

L'ensemble des résolutions présentées au vote lors des Assemblées Générales de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 qui se sont respectivement tenues le 7 juin 2017

et le 10 juin 2017 a été adopté. S'agissant de la SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE, l'Assemblée Générale a décidé le renouvellement de Messieurs Jean-François LANORE, Pierre CAP et Marc CHAMPION en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019. S'agissant de la SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2, l'Assemblée Générale a décidé le renouvellement de Messieurs Frédéric ALLIOT et Patrice PERNOT en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019. Par ailleurs, l'Assemblée Générale a également décidé à titre extraordinaire de fixer la durée de la SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 à 15 ans, à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

### Changement de société de gestion intra-groupe au sein des SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE et SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2

Dans le cadre de la restructuration ayant pour objet de regrouper au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger », les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI-AEW EUROPE et CILOGER), les Assemblées Générales de la SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE et de la SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 en date respectivement du 7 juin 2017 et du 10 juin 2017 ont décidé, sous diverses conditions suspensives relatives à cette restructuration, de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination « AEW Ciloger », en qualité de société de gestion de ces deux SCPI, et de modifier corrélativement leurs statuts. Par ailleurs, l'AMF a donné son accord sur la modification corrélatrice de la Note d'information des SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE et BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 le 23 juin 2017. L'ensemble des conditions suspensives relatives à l'opération ayant ainsi été levées le 26 juin 2017, la nomination d'AEW Ciloger en qualité de société de gestion de ces deux SCPI est donc effective depuis cette date. Nous tenons à remercier les associés pour leur participation à la vie sociale de la SCPI.

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

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

## RÉSULTATS DU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017 - DIFFUSION 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017

### Société de gestion : AEW Ciloger

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

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

SAS au Capital social de 828 510 €

Siège social 43, avenue de la Grande Armée - CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16

### BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

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

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

Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris

RCS Paris 452 855 703

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

### BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

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

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

Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris

RCS Paris 491 844 247

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

Responsable de l'information :  
Madame Isabelle Rossignol

### Comment joindre la Société de Gestion AEW Ciloger

Adresse : 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 PARIS

Contact Service Clients :

Téléphone : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

Adresse électronique : [infoscpi@namiaeweuropa.com](mailto:infoscpi@namiaeweuropa.com)

Site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)