



RAPPORT ANNUEL

 **AEW** CILOGER

EXERCICE

20
17

**BP RÉSIDENCE
PATRIMOINE 2**

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « ROBIEN RECENTRÉ »

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur
Lancereaux - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date
du 10 juillet 2007

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

Président :

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués :

Madame Isabelle ROSSIGNOL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Arnaud NICOLLON DES ABBAYES

Membres du Conseil :

Monsieur Frédéric ALLIOT

Monsieur Pierre CAP

Monsieur Jean-François GAUTHIER

Monsieur Patrice PERNOT

Monsieur Bruno TALLON

Monsieur Jean-Yves VERNEDAL

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

DELOITTE ET ASSOCIÉS,

représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD

Suppléant :

CABINET BEAS

EXPERT EXTERNE

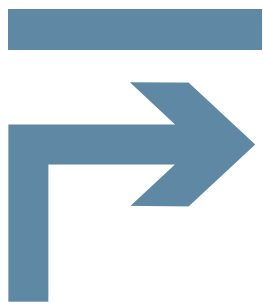
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE VALUATION

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Chiffres clés	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM	21
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial	25
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2018	
Ordre du jour	26
Les résolutions	27





ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2017.

• **L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel** ancien avec un chiffre de 968 000 logements échangés (+16 % par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue tout au long de l'année par des taux d'intérêts toujours très bas (1,5 % en moyenne en décembre 2017). Il faut par ailleurs noter en fin d'année 2017, la résurgence des prêts sur de longues durées (25 ans et plus) plutôt favorables aux primo-accédants.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4 % (+8,6 % pour Paris, +5,9 % pour la région parisienne, +3,5 % pour la province). Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4^e trimestre.

Concernant le marché résidentiel neuf, l'année 2017 fait état de 158 000 transactions en progression de près de 6 % en un an, avec également un marché qui semble un peu moins dynamique en fin d'année. Les prix continuent en moyenne d'augmenter, de 1,8 % sur un an pour une inflation estimée à 1 %.

Ces chiffres flatteurs, tant sur l'ancien que sur le neuf, ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, plus particulièrement où l'activité économique est atone, voire sur certains marchés franciliens.

Dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7 % dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8 % dans le neuf.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle que BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme de la liquidation de son patrimoine, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

• **Selon l'observatoire Clameur**, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le



rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an.

Concernant BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 :

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 15,23 M€, en augmentation globale sensible de 2,02 % par rapport à 2016. Depuis 2010, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 3 %.

- Les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans ont été initiées durant l'exercice. C'est en 2018 que les premiers logements qui composent le patrimoine de la SCPI devraient être cédés, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant.

- Le taux d'occupation financier demeure excellent et s'établit à 99,28 %, en nette augmentation par rapport au début de l'année (97,60 %). Calculé sur l'ensemble de l'année 2017, ce taux s'établit à 95,25 %.

- Le résultat de l'exercice, affecté principalement par la baisse des loyers et charges facturés et l'augmentation des travaux d'entretien nécessaires pour les relocations et la vente future du patrimoine, s'élève à 315 188 €, en diminution de 24 % par rapport à 2016. Le revenu annuel brut mis en distribution s'élève à 24,00 € (30,00 € en 2016). Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 0,14 € par part, représente 4 mois de distribution courante en fin d'exercice.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
de AEW Ciloger



CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

DATE DE CRÉATION
13 septembre 2006

TERME STATUTAIRE
13 septembre 2021

VALEUR DE RÉALISATION
15 507 661 €
(soit 1 174,47 € par part)

**REVENU BRUT
DISTRIBUÉ PAR PART**
24 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS
181

NOMBRE DE PARTS
13 204

PATRIMOINE
60 logements

**DATE DE LOCATION
DU DERNIER APPARTEMENT**
9 décembre 2010

**FIN DE L'ENGAGEMENT
DE CONSERVATION DES PARTS**
9 décembre 2019

GLOBAL	PAR PART
VALEUR COMPTABLE	
15 616 382 €	1 182,70 €
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE	
15 232 000 €	1 153,59 €
VALEUR DE RÉALISATION	
15 507 661 €	1 174,47 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	
17 441 528 €	1 320,93 €

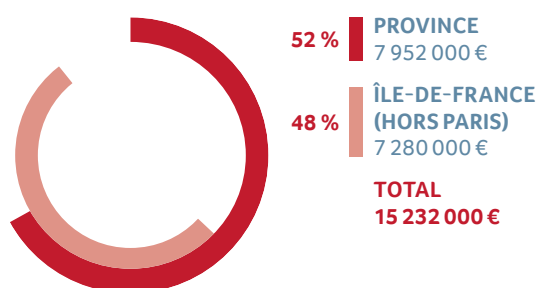
RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

	2013	2014	2015	2016	2017
RÉSULTAT	26,88€	26,69€	28,30€	31,37€	23,86€
DISTRIBUTION	30,00€	28,00€	28,00€	30,00€	24,00€
REPORT À NOUVEAU	6,63€	2,19€	2,49€	3,87€	8,06€

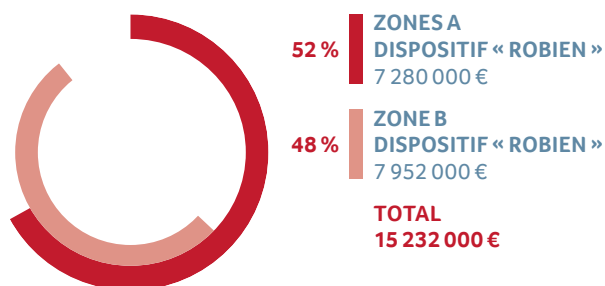
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 est réparti à 48 % en région parisienne et à 52 % en province. Les logements situés en région parisienne sont en zone A du dispositif Robien ; ceux situés en province sont en zone B1 du même dispositif.



En % de la valeur vénale



En % de la valeur vénale

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
FONDS COLLECTÉS	16 372 000 €	-	16 372 000 €
+ PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES		-	-
+ DIVERS			-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-777 638 €		-777 638 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-15 340 721 €	0 €	-15 340 721 €
+ VENTE D'IMMEUBLES			-
- ACHAT DE TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-60 156 €	-	-60 156 €
- DIVERS ①	-24 266 €		-24 266 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	169 219 €	0 €	169 219 €

① Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

99,01 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société CBRE VALUATION, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **LA VALEUR COMPTABLE** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **LA VALEUR DE RÉALISATION** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 de la vente de la totalité des actifs ;

- **LA VALEUR DE RECONSTITUTION** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	15 340 721 €
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	15 232 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	15 340 721 €		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	-		
VALEUR NETTE COMPTABLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	275 661 €	275 661 €	275 661 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		15 232 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			16 291 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			874 867 €
TOTAL GLOBAL	15 616 382 €	15 507 661 €	17 441 528 €
NOMBRE DE PARTS	13 204	13 204	13 204
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	1 182,70 €	1 174,47 €	1 320,93 €

La valeur de reconstitution à 1 320,93 € est supérieure de 6 % au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 250 €.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2016	VARIATION HORS DROITS 2017/2016
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	6 558 278 €	7 280 000 €	11 %	7 790 000 €	7 160 000 €	1,68 %
PROVINCE	8 782 443 €	7 952 000 €	-9,46 %	8 501 000 €	7 770 000 €	2,34 %
TOTAUX	15 340 721 €	15 232 000 €	-0,71 %	16 291 000 €	14 930 000 €	2,02 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 15 232 000 €, en augmentation globale sensible de 2,02 % par rapport à 2016.

Depuis la fin de l'année 2010, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 3 %.

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont encore inférieures de 0,7 % à leur prix de revient. En revanche, l'évaluation droits inclus est globalement supérieure de 6 % au prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 a initié en 2017 les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. C'est en 2018 que les premiers logements qui composent le patrimoine de la SCPI devraient pouvoir être vendus, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant. Certains logements qui ont au minimum 8 années de location pourront être volontairement laissés vacants, ce qui impactera l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué en décembre 2010. Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable, soit en théorie à compter du second semestre 2017.

• Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015). Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % à fin novembre 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an. C'est la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse.

Dans 75 % des 20 premières villes les loyers baissent ou augmentent moins vite que l'inflation depuis le début de l'année 2017.

De plus depuis 2013, dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation : alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas.

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires se contracte à 28,4 %, votre SCPI fait preuve de stabilité avec un taux qui s'établit à 23 %.

Ainsi, 14 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ont été libérés durant l'année 2017, et 14 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2017, 1 logement est à relouer, situation identique au début d'année.

• Durant l'exercice, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 a initié les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. AEW Ciloger a engagé en fin d'exercice une consultation pour sélectionner un prestataire pour le conseil et la recherche d'acquéreurs, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine « au fil de l'eau » (vente des logements vacants). Ainsi, sous réserve de leur libération, 22 logements pourraient être vendus en 2018 et 38 en 2019. AEW Ciloger a également initié la formalisation des grilles de vente des logements cessibles. Elles pourront faire l'objet d'un réajustement au moment de la mise en vente pour tenir compte de l'évolution du marché.

Les produits des ventes réalisées seront progressivement reversés aux associés en fonction des contraintes fiscales. Par ailleurs, d'une manière générale, certains logements

qui ont au minimum 8 années de location pourront être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI.

Elle impactera toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

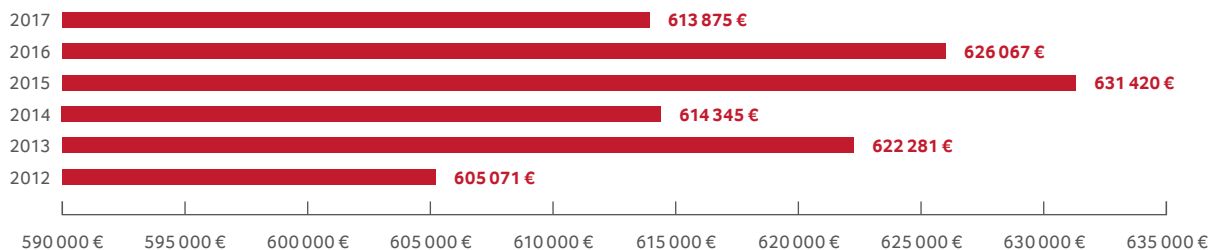
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier demeure excellent et s'établit à 99,28 %, en nette augmentation par rapport au début de l'année (97,60 %). Calculé sur l'ensemble de l'année 2017, ce taux s'établit à 95,25 %.

Le taux d'occupation physique est quasiment inchangé entre le début et la fin de l'exercice, passant de 98,97 % à 98,98 %. Calculé sur l'ensemble de l'année 2017, ce taux s'établit à 96,4 % contre 97,98 % en 2016.

Les loyers facturés sur l'exercice 2017 s'établissent à 613 875 € en contraction de 2 %, soit 12,2 K€, par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 1 % à la moyenne sur 5 ans (2013 à 2017).

ÉVOLUTION DES LOYERS



D'une manière générale, l'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la relocation et à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux de remise en état ont été engagés dans les lots privatifs à hauteur de 19 559 € (soit 1,48 € par part), représentant 3,2 % des loyers facturés (travaux de peinture, remplacement ballon d'eau chaude, réparation volet...).

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 2 mois.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2016 pour 30 672 €, augmente au 31 décembre 2017 de 8 350 € en valeur nette, pour atteindre 39 022 €. Dans ce montant, 21 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés.

Six locataires (présents ou partis) font l'objet de procédures contentieuses pour une créance globale de 41 573 €. Les créances sont concentrées à hauteur de 24 800 € sur un locataire, expulsé en 2015. La mise en place d'un échancier permet de recouvrer petit à petit la créance.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice, affecté principalement par la baisse des loyers et charges facturés et l'augmentation des travaux d'entretien nécessaires pour les relocations et la vente future du patrimoine, s'élève à 315 188 €, en diminution de 24 % par rapport à 2016. Le revenu annuel brut mis en distribution s'élève à 24,00 € (30,00 € en 2016). Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 0,14 € par part, représente 4 mois de distribution courante en fin d'exercice.

Le résultat de l'exercice s'établit à 315 188 €, en diminution de 24 % par rapport à l'exercice précédent. Il a été principalement affecté par deux mouvements simultanés : la baisse des loyers et charges facturés (-40 173 € en valeur absolue), l'augmentation des charges d'entretien du patrimoine locatif (+11 516 € en valeur absolue) nécessaire pour la relocation et les ventes futures dans de bonnes conditions.

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 61 € en 2016 à 0 € en 2017.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des semestres de l'exercice a été fixé à 12,00 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2017, s'élève à 24,00 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 23,86 €. Le report à nouveau a donc été légèrement sollicité à hauteur de 0,14 € par part (0,6 % du montant distribué). Par ailleurs, à compter du 1^{er} janvier 2017, des changements dans le Plan Comptable applicable aux SCPI et dans la méthodologie de provisionnement des travaux ont généré une reprise sur provision qui a été affectée directement au report à nouveau. En conséquence, ce dernier a été abondé d'un montant de 57 025 € soit 4,32 € par part.

Ainsi, au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 106 442 €, soit 8,06 € par part. Il représente une réserve de 4 mois de distribution courante qui sera distribuée lors des prochains exercices.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2017, est de 1,92 %.

La nature fiscale et les caractéristiques constitutives de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ne permettent pas de comparer ses performances à celles des SCPI d'entreprise.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	950,57 €	974,02 €	974,02 €	974,02 €	950,77 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	30,00 €	28,00 €	28,00 €	30,00 €	24,00 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	974,02 €	-	-	-	950,78 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	3,20 %	3,02 %	3,05 %	3,29 %	2,52 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	2,40 %	2,24 %	2,24 %	2,40 %	1,92 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	6,63 €	2,19 €	2,49 €	3,87 €	8,06 €

① Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

② Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés de droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

③ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

④ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 250 €/part).

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2013	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000	13 204 000
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	13 204 000 €	13 204 000 €	13 204 000 €	13 204 000 €	13 204 000 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	16 372 000 €	16 372 000 €	16 372 000 €	16 372 000 €	16 372 000 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 13 septembre 2006 / Capital initial : 760 000 € / Nominal de la part : 1 000 €

	2013	2014	2015	2016	2017
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	13 204 000 €	13 204 000 €	13 204 000 €	13 204 000 €	13 204 000 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	13 204	13 204	13 204	13 204	13 204
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	180	182	182	182	181
RÉMUNÉRATION HT DES ORGA- NISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ^①	974,02 €	974,02 €	974,02 €	974,02 €	950,77 €

^① Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 40 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 38 031 €.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs 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.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 bénéficie d'une garantie de liquidité dans le cadre du marché secondaire des parts sur la base de 80 % de la dernière valeur de réalisation, soit un prix d'exécution de 877,50 € et un prix acquéreur de 950,77 € pour l'exercice 2017.

40 parts ont été échangées lors des confrontations trimestrielles de mars et septembre pour un montant total de 38 031 €.

Au 31 décembre 2017, aucune part n'est en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

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

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

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

En cas de cession, le vendeur cessera de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de la SCPI. L'acheteur en acquerra la jouissance à cette même date.

→ 12

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2013	2014	2015	2016	2017
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	22	-	-	-	40
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1^{ER} JANVIER	0,17 %	-	-	-	0,30 %
DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS ①	-	41	8	-	-
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT	144 €	-	-	-	348 €

① Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2016	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2016
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	15 340 721 €	15 232 000 €	15 340 721 €	14 930 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
GROS ENTRETIENS	0 €		-57 025 €	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	15 340 721 €	15 232 000 €	15 283 696 €	14 930 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	101 804 €	101 804 €	51 379 €	51 379 €
AUTRES CRÉANCES	85 261 €	85 261 €	121 149 €	121 149 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-39 022 €	-39 022 €	-30 672 €	-30 672 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	191 399 €	191 399 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	401 439 €	401 439 €	270 966 €	270 966 €
TOTAL III	549 482 €	549 482 €	604 221 €	604 221 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-50 698 €	-50 698 €	-50 339 €	-50 339 €
DETTES D'EXPLOITATION	-36 051 €	-36 051 €	-36 051 €	-36 051 €
DETTES DIVERSES	-187 071 €	-187 071 €	-240 462 €	-240 462 €
TOTAL IV	-273 820 €	-273 820 €	-326 852 €	-326 852 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)				
	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	15 616 382 €		15 561 065 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		15 507 661 €		15 207 369 €

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

(*) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2016	AFFECTATION RÉSULTAT 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2017
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	13 204 000 €		0 €	13 204 000 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	3 168 000 €		0 €	3 168 000 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-862 060 €		0 €	-862 060 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES	0 €			0 €
REPORT À NOUVEAU ①	32 919 €	18 206 €	57 025 €	108 150 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	414 326 €	-414 326 €	315 188 €	315 188 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ②	-396 120 €	396 120 €	-316 896 €	-316 896 €
TOTAL GÉNÉRAL	15 561 065 €	0 €	55 317 €	15 616 382 €

① L'impact du passage de la PGR à la PGE sur le report à nouveau s'élève à 57 025 €.

② Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	613 875 €	626 067 €
CHARGES FACTURÉES	65 091 €	93 072 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	20 647 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	2 650 €	125 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	681 616 €	739 911 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	0 €	0 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	-20 647 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-19 559 €	-8 043 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-210 346 €	-166 647 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-11 001 €	-3 506 €
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-240 905 €	-198 842 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	440 711 €	541 069 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE D'AMORTISSEMENT D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-73 561 €	-75 134 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-41 874 €	-41 669 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 000 €	-10 000 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-125 435 €	-126 803 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-125 435 €	-126 803 €
PRODUITS FINANCIERS		
DIVIDENDES DES PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	61 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0 €	61 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	-87 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	-87 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-87 €	61 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0 €	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	315 188 €	414 326 €

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1^{er} janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI intègrent les éléments suivants :

- En remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaire au maintien en l'état de l'immeuble.

Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet sera comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en RAN.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeubles des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

- La détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
 - les droits de mutation ;
 - les honoraires ou commissions ;
 - les frais d'actes liés à l'acquisition ;
 - les coûts d'emprunts **exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.**

Pour rappel, la TVA fait déjà partie des éléments du coût d'acquisition pour les immeubles d'habitation.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les autres méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielle, sont inscrites à leur coût d'acquisition + **Frais et accessoires**. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

FAITS SIGNIFICATIFS

La totalité des fonds reçus a été investie et aucune nouvelle acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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 CBRE VALUATION, nommée en qualité d'expert immobilier lors de la création de la société. Son mandat a été renouvelé pour 5 ans lors de l'Assemblée générale du 10 juin 2014.

Au titre de l'exercice écoulé, CBRE VALUATION a procédé à l'actualisation des valeurs vénale 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 vénale 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.

INFORMATIONS DIVERSES ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

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.

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'État,
- 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 syndics 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 mobilières 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 OPCVM monétaires, des comptes à terme ou certificats de dépôts à taux fixe et/ou à taux variable.

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 syndics 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. Pour les immeubles acquis en VEFA, la valeur estimée a été évaluée en fonction du montant des fonds versés après une estimation de la valeur de l'immeuble par l'expert.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION 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.

COMPTE 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, hormis les reprises de PGE.

Produits financiers : ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme, objet des placements de trésorerie.

Produits exceptionnels : ils correspondent aux transferts des charges d'acquisition des actifs prélevées sur la prime d'émission.

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).

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 % (soit 12 % TTC) du montant des produits locatifs H.T encaissés et des produits financiers nets.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2017

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	15 036 200 €	0 €	0 €	15 036 200 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	304 521 €			304 521 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	-	-	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	-	-	0 €
TOTAL	15 340 721 €	0 €	0 €	15 340 721 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €			0 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	0 €	0 €	0 €	0 €

→ 18

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE ROBBIEN	TYPE	SURFACES EN M ²	NB DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2017	PRIX DE REVIENT 2016
BRUGES (33) 17, rue des Hirondelles	PR - B	M	856	9	15/06/2007	22/07/2008	2 297 500 €	0 €	2 297 500 €	2 297 500 €
LYON (69) ZAC de la Buire	PR - B	Ap	693	10	17/03/2008	11/06/2009	2 717 200 €	68 823 €	2 786 023 €	2 786 023 €
MARSEILLE (13) 14 à 20 rue de Suez	PR - B	Ap	766	13	29/07/2008	19/01/2010	3 629 800 €	69 120 €	3 698 920 €	3 698 920 €
SAINT-CYR-L'ÉCOLE (78) 40 rue Gabriel Péri	IDF - A	Ap	838	14	03/12/2008	07/06/2010	3 200 000 €	78 173 €	3 278 173 €	3 278 173 €
LE PERREUX-SUR-MARNE (94) Quai de l'Argonne	IDF - A	Ap	492	10	06/02/2009	06/03/2010	2 161 700 €	66 437 €	2 228 137 €	2 228 137 €
LE PLESSIS-TRÉVISE (94) 41 rue Jean Kiffer	IDF - A	Ap	303	4	27/07/2009	24/07/2009	1 030 000 €	21 968 €	1 051 968 €	1 051 968 €
TOTAL IMMOBILISATIONS			3 948	60			15 036 200 €	304 521 €	15 340 721 €	15 340 721 €

① P: Paris IDF: Île-de-France hors Paris PR: Province

A - B: Zones Robien

② Ap: Appartements M: Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CRÉANCES	31/12/2017	31/12/2016	DETTES	31/12/2017	31/12/2016
CRÉANCES LOCATAIRES	101 804 €	51 379 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	50 698 €	50 339 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	101 804 €	51 379 €	DETTES FINANCIÈRES	50 698 €	50 339 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	80 421 €	105 357 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	2 788 €	2 788 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	2 053 €	13 004 €	FOURNISSEURS	36 051 €	36 051 €
AUTRES CRÉANCES	85 261 €	121 149 €	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-39 022 €	-30 672 €	DETTES D'EXPLOITATION	36 051 €	36 051 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-39 022 €	-30 672 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	29 100 €	30 035 €
TOTAL GÉNÉRAL	148 043 €	141 856 €	ASSOCIÉS	157 972 €	210 428 €
			DETTES DIVERSES	187 071 €	240 462 €
			TOTAL GÉNÉRAL	273 820 €	326 852 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

PROVISIONS	AU 31/12/2016	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2017
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	57 025 €	-57 025 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	30 672 €	0 €	11 001 €	1 872 €	779 €	39 022 €
TOTAL	87 697 €	-57 025 €	11 001 €	1 872 €	779 €	39 022 €

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2017

	2017	2016
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RECUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RECUPÉRABLES	59 755 €	59 188 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	-	-
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	19 559 €	8 043 €
CHARGES NON RECUPÉRABLES	149 812 €	128 105 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES	779 €	-
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	11 001 €	3 506 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	240 905 €	198 842 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RECUPERABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	-	-
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	-	-
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	13 040 €	13 118 €
HONORAIRES NOTAIRES	-	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	50 €	50 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	28 784 €	28 502 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	41 874 €	41 669 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
RÉMUNÉRATION DES CONSEILS	10 000 €	10 000 €
CHARGES DIVERSES	-	-
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000 €	10 000 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	73 561 €	75 134 €
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	73 561 €	75 134 €

→ 20

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS	439 740 €	309 024 €

LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	51,81 €	99,88 %	53,07 €	99,92 %	53,98 €	99,96 %	54,46 €	100 %	51,42 €	100 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,06 €	0,12 %	0,04 €	0,08 %	0,02 €	0,04 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
TOTAL	51,87 €	100 %	53,11 €	100 %	54,00 €	100 %	54,46 €	100 %	51,42 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	6,01 €	11,58 %	5,71 €	10,75 %	5,72 €	10,59 %	5,69 €	10,45 %	5,57 €	10,83 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	10,36 €	19,97 %	11,20 €	21,09 %	9,23 €	17,09 %	3,91 €	7,20 %	3,94 €	7,66 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,86 €	1,66 %	1,72 €	3,24 %	1,59 €	2,94 %	2,17 €	3,98 %	1,48 €	2,88 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	7,03 €	13,56 %	7,06 €	13,29 %	8,01 €	14,83 %	12,62 €	23,17 %	15,93 €	30,98 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	24,26 €	46,77 %	25,69 €	48,37 %	24,55 €	45,46 %	24,40 €	44,80 %	26,92 €	52,35 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0,74 €	1,43 %	-0,20 €	-0,38 %	0,07 €	0,12 %	-1,56 €	-2,87 %	0 €	0 %
AUTRES	-0,01 €	-2,00 %	0,93 €	1,75 %	1,08 €	2,00 %	0,26 €	0,47 %	0,63 €	1,23 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,73 €	1,41 %	0,73 €	1,37 %	1,15 €	2,12 %	-1,31 €	-2,41 %	0,63 €	1,23 %
TOTAL DES CHARGES	24,99 €	48,18 %	26,42 €	49,75 %	25,70 €	47,59 %	23,09 €	42,40 %	27,56 €	53,58 %
RÉSULTAT COURANT	26,88 €	51,82 %	26,69 €	50,25 %	28,30 €	52,41 %	31,37 €	57,60 %	23,86 €	46,42 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-3,12 €	-6,02 %	-1,31 €	-2,47 %	0,30 €	0,56 %	1,37 €	2,52 %	-0,14 €	-0,25 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVE- MENT LIBÉRATOIRE	30,00 €	57,84 %	28,00 €	52,72 %	28,00 €	51,85 %	30,00 €	55,09 %	24,00 €	46,67 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	30,00 €	57,84 %	28,00 €	52,72 %	28,00 €	51,85 %	30,00 €	55,09 %	24,00 €	46,67 %

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 2 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.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger

La gérance de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

• **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.

• **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

• **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2018

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2017.

Votre conseil s'est réuni en mars et octobre 2017 afin de suivre l'évolution financière et locative du patrimoine de notre société. Nous avons également examiné les conditions dans lesquelles la vente des éléments du parc a été préparée.

La réunion du 6 mars 2018 avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

La Société de gestion nous a fourni à chacune de ces réunions toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Le 26 juin 2017, le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la Société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, un avis favorable sur les résolutions afférentes et présentées à l'Assemblée générale extraordinaire de juin 2017.

PRÉPARATION DES CESSIONS ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine (audits, sélection des prestataires...) a été lancé au cours de l'exercice.

C'est en 2018 que les premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans pourront être réalisées (22 logements sur 60 sont potentiellement concernés).

Ces ventes porteront uniquement sur des logements vacants. Au fur à mesure de l'avancement de la liquidation, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne seront pas remis en location. La Société de gestion va en effet initier, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libèrent et qui ont été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la première location pour pouvoir les vendre.

En fin d'année 2017, l'expertise du patrimoine (60 logements) est de 15,23 M€, en progression de 2,02 % par rapport à 2016. Toutefois cette expertise est encore inférieure de 0,7 % au prix de revient comptable.

Il faut souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente.

À l'heure actuelle, les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2017 est proche de 1 175 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 250 €.

Nous ne pourrons faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Durant l'exercice, 14 logements se sont libérés et 14 ont été reloués. Au 31 décembre 2017, le nombre d'appartements loués est de 59 sur 60, chiffre identique par rapport à la fin de l'année 2016.

Si à l'échelon national 29 % des locataires ont déménagé en cours d'année, le taux de notre SCPI se situe à 23 %, soit nettement en deçà.

Les loyers facturés en 2017 s'établissent à 613 875 €, en diminution de 12 K€ par rapport à 2016. Ils sont inférieurs de 6 K€ au niveau moyen constaté sur les trois derniers exercices.

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation, et notamment des travaux d'entretien locatifs nécessaires pour la vente des logements dans de bonnes conditions, s'établit à 315 188 €, en baisse de 24 %.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 24,00 € par part, soit 80 % du dividende 2016.

Il convient de remarquer que compte tenu de la taille modeste de notre SCPI, une quinzaine de millions d'euros, l'impact des variations des postes de recettes ou de dépenses, même faibles en montant, se trouvent amplifiés. Ainsi, par exemple, une variation de 20 000 € sur le résultat a un impact proche de 1,5 € sur le revenu distribué d'une part.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira à une forte diminution des dividendes dès l'année en cours. Cette diminution sera compensée à terme par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

MARCHÉ SECONDAIRE

Une garantie de liquidité est offerte aux associés qui souhaiteraient céder leurs parts sur la base de 80 % de la valeur de réalisation.

Dans ce cadre, 40 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2017 pour un montant total de 38 031 € et un prix moyen unitaire d'acquisition de 950,78 €.

Au 31 décembre, aucune part n'est en attente de cession. Dans un contexte de liquidation prochaine, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 7 membres au 31 décembre 2017. Le nombre maximum statutaire est de 16 membres.

Nous vous indiquons que messieurs Jean-François GAUTHIER et Bruno TALLON dont les mandats arrivent à échéance lors de la présente Assemblée générale ont fait part de leur souhait de voir leur mandat au Conseil de surveillance renouvelé pour une durée de 3 ans.

Nous vous informons que Monsieur Pierre CAP, dont le mandat arrive également à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale, est atteint par la limite d'âge et ne peut dès lors se représenter. Nous souhaitons le remercier très vivement pour sa participation toujours très active à la vie sociale de notre SCPI.

Nous vous précisons donc, compte tenu des 10 postes vacants et des 2 demandes en renouvellement, que 12 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler. Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance

Arnaud NICOLLON DES ABBAYES
Président du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À l'Assemblée générale de la S.C.P.I.

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

• **RÉFÉRENTIEL D'AUDIT.** Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder

notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

• **INDÉPENDANCE.** Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le premier paragraphe de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel

comptable suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 de la Société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients et fournisseurs n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance

raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2018
Le Commissaire aux Comptes

SYLVAIN GIRAUD
Deloitte & Associés

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

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 AEW Ciloger :

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 4,18 % HT du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2017 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 recettes locatives (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes de la société et des produits financiers. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 73 561,12 € TTC.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2018
Le Commissaire aux Comptes

Sylvain GIRAUD
Deloitte & Associés

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2018

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2018

ORDRE DU JOUR

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 2017.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.

7. Quitus à la Société de gestion.
8. Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
9. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
10. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire.
11. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant.
12. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

LES RÉSOLUTIONS

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 2017.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 315 188,43 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 51 124,79 € et de l'impact du changement de méthode comptable des provisions pour travaux (passage d'une provision pour grosse réparation à une provision pour gros entretien) de 57 024,84 €, forme un revenu distribuable de 423 338,06 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :
 - à la distribution d'un dividende, une somme de 316 896,00 €,
 - au report à nouveau, une somme de 106 442,06 €.

TROISIÈME 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.

QUATRIÈME 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 15 616 382,16 €, soit 1 182,70 € pour une part.

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 de réalisation qui ressort à 15 507 661,32 €, soit 1 174,47 € 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 reconstitution qui ressort à 17 441 528,38 €, soit 1 320,93 € pour une part.

SEPTIÈME 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 2017.

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

HUITIÈME 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 2018.

NEUVIÈME 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 12), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. JEAN-FRANÇOIS GAUTHIER (R)			
M. BRUNO TALLON (R)			

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

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.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires renouvelle le mandat du Commissaire aux comptes titulaire, la société DELOITTE ET ASSOCIÉS. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires renouvelle le mandat du Commissaire aux comptes suppléant, la société BEAS. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

DOUZIÈME 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.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 13 204 000 €
491 844 247 RCS PARIS

La note d'information prévue aux articles
L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 17-19 en date du 23 juin 2017



Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
infoscpi@eu.aew.com

Tél. : 01 78 40 53 00

www.aewciloger.com

Signatory of:

