



BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2
RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2016

BANQUE & ASSURANCE

ADDITIONNER LES FORCES
MULTIPLIER LES CHANCES





Non application des dispositions issues de la transposition de la directive AIFM

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

Au cas présent, la SCPI BP Résidence Patrimoine 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.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2016 de votre Société BP Résidence Patrimoine 2, vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice et vous soumettre le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW Europe.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

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

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes de la société vous feront part ensuite de leurs commentaires.

Enfin, nous passerons au vote des projets de résolutions que nous soumettons à votre approbation.

SOMMAIRE

- I Rapport de la société de gestion
- 21** Rapport du Conseil de Surveillance
- 23** Comptes de l'exercice
- 30** Rapports du Commissaire aux Comptes
- 33** Résolutions



CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Marché résidentiel

- Au troisième trimestre 2016, l'embellie s'est confirmée sur le marché résidentiel en France métropolitaine.
- L'activité dans la promotion immobilière a nettement progressé : sur un an les mises en vente étaient en hausse de 18,7 % et les ventes (réservations) augmentaient de 18,6 %, portées par l'investissement locatif et l'accession à la propriété.
- Malgré le maintien du stock de logements invendus à un niveau élevé, les délais d'écoulement des appartements poursuivent leur repli pour atteindre 3,1 trimestres, soit une diminution de près de 2 mois par rapport au troisième trimestre 2015, traduisant une meilleure fluidité du marché.
- Les autorisations de construire ont progressé de 20 % sur un an, se traduisant par des mises en chantier en hausse

de 10,8 % sur un an. Octobre 2016 marque le 13^{ème} mois de hausse consécutive.

- Dans l'ancien, le nombre de transactions a confirmé sa dynamique haussière et a dépassé son niveau de 2011, avec 830 000 ventes cumulées sur un an. Après une tendance modérée à la baisse de fin 2011 à mi-2015, les prix de l'ancien ont depuis légèrement rebondi. Au troisième trimestre 2016, ils enregistraient leur troisième trimestre de hausse consécutif avec une croissance de +1,8 % sur un an.
- Au troisième trimestre 2016, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales a progressé de 0,3 %, au même rythme qu'au trimestre précédent. Parallèlement, la croissance des prix à la consommation a accéléré de 0 % au 2T 2016 à 0,3 % au 3T 2016.
- Les taux fixes des crédits à l'habitat ont poursuivi leur baisse au troisième trimestre 2016 pour s'établir à 1,7 % après 2,3 % au trimestre précédent. Sur un an leur baisse est de 0,5 point. Les taux variables diminuent également pour s'établir à 1,6 % après 1,9 % au trimestre précédent. Sur un an, leur baisse est de 0,4 point. Le taux de l'OAT 10 ans diminue de 0,3 point pour s'établir à 0,2 % en moyenne au troisième trimestre.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

40 rue Gabriel Péri • Saint-Cyr l'Ecole (78)



COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Les chiffres clés au 31 décembre 2016

	Nombre	Surface en m ²	Valeur en € ⁽¹⁾
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)		3 948	14 930 000
Nombre d'immeubles	6		
à Paris	0	0	0
en région parisienne	3	1 633	7 160 000
en province	3	2 315	7 770 000
En pleine propriété	0	0	0
En copropriété	6	3 948	14 930 000

(1) Valeur d'expertise au 31/12/2015 hors droits.

La politique d'investissement

BP Résidence Patrimoine 2 visait à offrir aux particuliers l'accès à l'investissement locatif en habitation pour un montant inférieur à l'investissement en direct avec le bénéfice des atouts de la SCPI, et, notamment, la mutualisation du risque locatif et patrimonial et l'absence de souci de gestion.

Le patrimoine de votre société est diversifié en termes de localisation entre la région parisienne pour 41 % environ et la province pour 59 % et d'allocation d'actifs (appartements et pavillons et neufs).

Au total, votre société est propriétaire de 6 opérations immobilières portant sur des maisons individuelles et des appartements en région parisienne et en province pour un montant total de 15 036 200 € en valeur d'achat TTC et frais d'acte inclus.

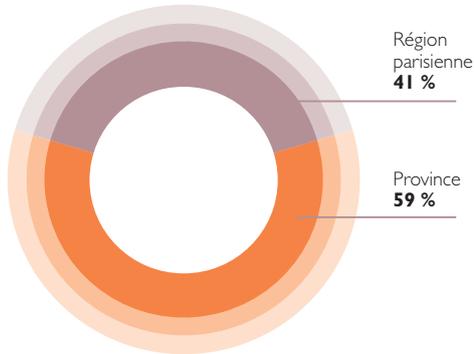
Votre société a acquis ses actifs dans le cadre du régime "de Robien recentré". Aussi les actifs doivent être loués durant au minimum 9 ans et conservés sur cette même durée. Dans ce cadre, votre société poursuivra durant cette période d'engagement l'exploitation de son patrimoine dans le respect du cadre fiscal "de Robien recentré".

Au terme de sa durée de vie fixée au 12 septembre 2018 et sauf décision contraire des associés, la cession des actifs sera engagée. Ce régime fiscal "de Robien recentré" vous est présenté dans la note d'information et ses principales caractéristiques sont rappelées en page 19.

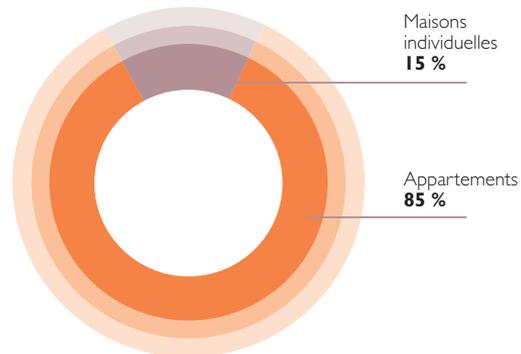


COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

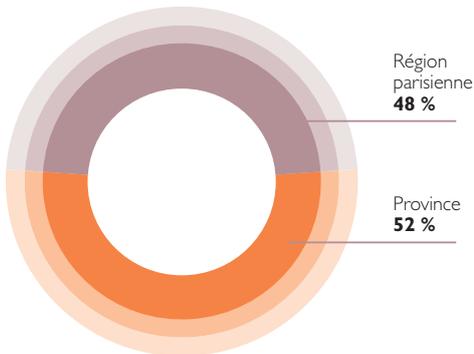
Implantations géographiques en m²



Répartition par nature en valeur d'expertise



Répartition du patrimoine en valeur d'expertise



Répartition du patrimoine immobilier

Le patrimoine de la SCPI BP Résidence Patrimoine 2 est diversifié dans sa localisation et sa nature. Ainsi il est réparti entre la région parisienne pour 41 % et la province pour 59 % en pourcentage de la valeur vénale des actifs. Il est composé d'appartements et de maisons individuelles .

Perspectives

Pour 2017, votre société de gestion s'emploiera à optimiser votre portefeuille locatif dans un contexte économique général toujours fragile nécessitant parfois un ajustement des loyers ou la réalisation de travaux lorsque cela est nécessaire. Par ailleurs, la réflexion sur la cession éventuelle des actifs au terme des engagements de conservation et de location souscrits sera poursuivie et pourra être engagée à compter de la seconde moitié de l'année 2017.

41 rue Jean Kiffer • Le Plessis-Trévise (94)



GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Les chiffres clés au 31 décembre 2016

Nombre de baux	59
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenants	15
Surface totale	3 948 m ²
Surface vacante	40,50 m ²
Dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,56 %*

*Contre 2,27 % au 31/12/2015.

en pourcentages	31 décembre 2016	Rappel 31 décembre 2015	Moyenne trimestrielle sur 2016 ⁽¹⁾
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽²⁾	97,60	97,04	96,86
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽³⁾	98,97	98,91	97,98

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

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

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

Evolution du taux d'occupation

Le taux d'occupation financier ressort au 31/12/2016 à 97,60 % contre 97,04 % au 31/12/2015.

Le niveau du taux d'occupation financier témoigne de l'adéquation du patrimoine au marché locatif.

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

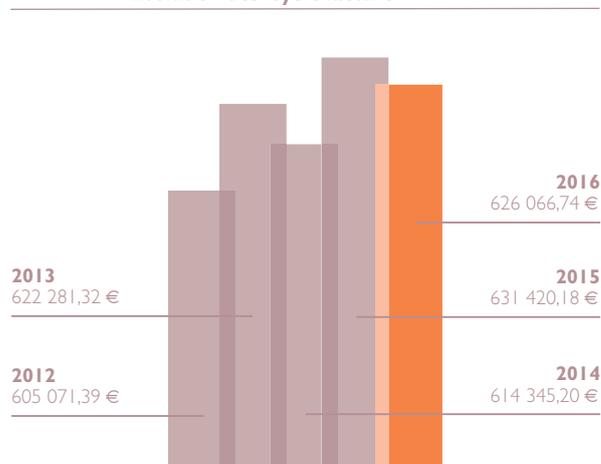
Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

Evolution de la situation locative

Les loyers facturés sont en légère baisse de - 0,85 % en 2016 par rapport à 2015, passant de 631 420,18 € au 31/12/2015 à 626 006,74 € au 31/12/2016.

Cette stabilité reflète le maintien du taux d'occupation.

Evolution des loyers facturés en euros



Congés reçus et arrivées à échéance de baux sur l'année 2016

Immeubles	Date de résiliation	Surfaces vacantes en m ²	Date d'effet du bail
"Le Teracota" - 7 rue Professeur René Guillet à Lyon (69003)	30/03/16	38,30	01/11/14
	26/06/16	71,50	07/03/14
"Le Panama" - 20 rue de Suez à Marseille (13007)	01/01/16	88,83	13/08/12
	14/10/16	67,93	12/11/13
	30/06/16	64,77	30/06/15
"Les Avirons" - 7/13 rue de l'Embarcadère à Le Perreux sur Marne (94170)	31/01/16	64,60	29/05/10
	15/02/16	43,80	27/05/14
	06/07/16	40,50	20/03/14
"Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à Saint Cyr l'Ecole (78210)	30/01/16	71,09	25/01/11
	08/08/16	90,43	02/08/14
"Les Demeures de Salanganes" - 17 rue des Hirondelles à Bruges (33520)	02/06/16	86,65	15/12/12
	30/06/16	86,65	01/12/15
"Le Vermansart" - 41 rue Jean Kiffer à Le Plessis Trevisé (94420)	02/01/17	67,47	10/10/09
	12/03/17	83,80	09/01/10
Total		966,32	

Soit au total 966,32 m², représentant 24,48 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

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

Immeubles	Date d'effet du bail	Surfaces en m ²
"Le Panama" - 20 rue de Suez à Marseille (13007)	05/01/16	42,97
	25/03/16	42,92
	21/01/16	88,83
	29/07/16	64,77
	01/12/16	67,93
	02/06/16	42,92
"Les Avirons" - 7/13 rue de l'Embarcadère à Le Perreux sur Marne (94170)	01/03/16	43,80
	18/04/16	64,60
"Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à Saint Cyr l'Ecole (78210)	15/02/16	71,09
"Les Demeures de Salanganes" - 17 rue des Hirondelles à Bruges (33520)	01/12/15	86,65
	08/07/16	86,65
"Le Teracota" - 7 rue Professeur René Guillet à Lyon (69003)	02/04/16	38,30
	27/06/16	71,50
"Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à Saint Cyr l'Ecole (78210)	08/07/16	46,10
	16/08/16	90,43
Total		949,46

Locaux vacants au 31 décembre 2016

Immeubles	Surfaces vacantes en m ²	Loyers potentiels en €
"Les Avirons" - 7/13 rue de l'Embarcadère à Le Perreux sur Marne (94170)	40,50	9 600
Total	40,50	9 600

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 40,50 m² à la fin de l'exercice 2016, soit 1,03 % du total du patrimoine en surface.

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes au 31/12/2016 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à 9 600 € sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.

Encaissement des loyers

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

Au 31 décembre 2016, les loyers facturés s'élevaient à 626 066,74 € contre 631 420,18 € en 2015.

Les honoraires de la société de gestion sont de 75 133,84 € TTC.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2016, le poste "provisions pour créances douteuses" a été doté pour un montant de 3 505,70 € (0,56 % des loyers quittancés) contre 14 322,18 € en 2015, soit une baisse sensible grâce à un suivi rigoureux des locataires.

Le poste "provisions pour créances douteuses" s'élève ainsi au 31 décembre 2016 un montant total de 30 671,88 €.

Contentieux

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

Politique de travaux

Travaux d'entretien / Grosses réparations

Au cours de l'exercice écoulé, compte tenu de la constitution récente du patrimoine, les travaux ont été très limités.

Ainsi, les travaux d'entretien se sont élevés à 8 043,11 €. Ils portent en général sur des menus travaux d'entretien.

Il a été réalisé des travaux pour grosses réparations en 2016 pour un montant de 20 646,79 €.

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

Ainsi, au total au 31 décembre 2016, le montant des sommes provisionnées au titre des grosses réparations s'établit à 57 024,84 €.

Assurances

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

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2016

Immeubles	Date d'achat	Surfaces en m ²	Prix d'achat	Travaux immobilisés
Rue des Hironnelles - 33 Bruges	15/06/07	856	2 297 500,00	0,00
40 rue Gabriel Péri - 78 Saint-Cyr l'Ecole	03/12/08	838	3 200 000,00	78 173,00
14 à 20 rue de Suez - 13 Marseille	29/07/08	766	3 629 800,00	69 119,88
ZAC de la Buire - 69 Lyon	17/03/08	693	2 717 200,00	68 822,75
41 rue Jean Kiffer - 94 Le Plessis-Trévisse	27/07/09	303	1 030 000,00	21 968,13
Quai de l'Argonne - 94 Le Perreux	06/02/09	492	2 161 700,00	66 437,08
Total en euros		3 948	15 036 200,00	304 520,84



40 rue Gabriel Péri • Saint-Cyr l'Ecole (78)

Valeur en fin d'exercice	Expertise valeur de réalisation HD 2016	Frais d'acquisition 2016	Valeur de reconstitution 2016	Expertise valeur de réalisation HD 2015	Valeur en fin d'exercice 2015
2 297 500,00	2 230 000,00	150 000,00	2 380 000,00	2 220 000,00	2 297 500,00
3 278 173,00	3 570 000,00	250 000,00	3 820 000,00	3 530 000,00	3 278 173,00
3 698 919,88	3 030 000,00	210 000,00	3 240 000,00	3 050 000,00	3 698 919,88
2 786 022,75	2 510 000,00	170 000,00	2 680 000,00	2 440 000,00	2 786 022,75
1 051 968,13	1 230 000,00	80 000,00	1 310 000,00	1 190 000,00	1 051 968,13
2 228 137,08	2 360 000,00	160 000,00	2 520 000,00	2 340 000,00	2 228 137,08
15 340 720,84	14 930 000,00	1 020 000,00	15 950 000,00	14 770 000,00	15 340 720,84



RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2016

Quai de l'Argonne • Le Perreux (94)



RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2016

Le résultat comptable

Le résultat de BP Résidence Patrimoine 2 ressort en 2016 à 414 325,83 €, soit 31,38 € par part, contre 373 635,48 €, soit 28,30 € par part pour l'exercice 2015.

Cette amélioration du résultat provient principalement de la diminution des provisions pour créances douteuses et de la provision pour grosses réparations.

En revanche, les loyers aussi bien que les charges immobilières que les charges de structures sont restés globalement stables.

Proposition d'affectation de résultat

	Montant global (€)	Montant unitaire (€)
Résultat 2016	414 325,83	31,38
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	32 918,96	2,49
Total distribuable	447 244,79	33,87
Total distribué	396 120,00	30,00
Montant mis en report à nouveau	51 124,79	3,87
Distribution de plus value en 2016		
Total distribué en 2016	396 120,00	30,00

La distribution

Ainsi et compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent de 32 918,96 €, le résultat distribuable s'élève à 447 244,79 €, soit 33,87 € par part.

Dans ce contexte, il est proposé de répartir entre les associés un montant de 396 120,00 €, soit 30,00 € pour une part de pleine jouissance.

Au vu de la conjoncture actuelle, le revenu prévisionnel 2017 s'établit à 28 €.

Expertise du patrimoine immobilier

La société de gestion de BP Résidence Patrimoine 2 doit déterminer, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par CBRE Valuation, expert indépendant.

La baisse des valeurs d'expertise tient compte de l'évolution du marché des logements. Il convient de préciser qu'il s'agit d'une expertise en bloc des logements occupés, approche qui fait ressortir généralement une décote d'environ 10 % par rapport à la valeur à l'unité, libre d'occupation.

Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de BP Résidence Patrimoine 2.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2016 à :

	2016		Rappel 2015 Pour une part en €	Ecart en pourcentage
	Montant global en €	Pour une part en €		
Valeur comptable	15 561 064,89	1 178,51	1 177,13	0,12
Valeur de réalisation	15 207 368,89	1 151,72	1 139,79	1,05
Valeur de reconstitution	17 081 440,94	1 293,65	1 280,29	1,04

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

MARCHÉ DES PARTS ET CARACTÉRISTIQUES DU SOCIÉTARIAT

Les chiffres clés au 31 décembre 2016

Date de création	4 septembre 2006
Capital social au 31/12/2016	13 204 000 €
Nombre de parts au 31/12/2016	13 204
Répartition du capital (en pourcentage du nombre de parts)	53,29 % personnes physiques 46,71 % personnes morales
Nombre d'associés au 31/12/2016	182
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,00 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	0

Marché secondaire

La société de gestion procède à un rapprochement des ordres d'achat et de vente de parts pendant une période de trois mois pour BP Résidence Patrimoine 2, le prix d'exécution étant déterminé le dernier jour ouvré du trimestre à 15 heures. Ce prix résulte de la seule confrontation de l'offre et de la demande.

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

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

Une garantie de liquidité est offerte aux associés qui souhaiteraient céder leurs parts sur la base de 80 % de la valeur de réalisation, les droits d'enregistrement restant à la charge du cédant, soit pour 2017, une valeur de 877,50 € (hors droits d'enregistrement).

Il convient toutefois de rappeler que le dispositif fiscal attaché à la souscription de parts de SCPI BP Résidence Patrimoine 2 a comme corollaire un engagement de conservation des parts durant 9 ans à compter de la dernière mise en location.

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

Aucune part n'a été échangée en 2016.

ZAC de la Buire • Lyon (69)





MARCHÉ DES PARTS ET CARACTÉRISTIQUES DU SOCIÉTARIAT

Evolution du capital en euros

Année	Montant capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT de la société de gestion (en augmentation de capital)	Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2012	13 204 000	-	13 204	177	-	-
2013	13 204 000	-	13 204	180	-	974,02
2014	13 204 000	-	13 204	182	-	-
2015	13 204 000	-	13 204	182	-	-
2016	13 204 000	-	13 204	182	-	-

Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage / nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT ⁽²⁾
2012			24	
2013	22	0,17		143,75
2014			41	
2015			8	
2016				

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

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

Evolution du prix de la part en euros

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou valeur de la garantie de liquidité frais inclus au 1 ^{er} janvier ⁽¹⁾	935,97 €	938,25 €	928,48 €	918,20 €	911,83 €	921,38 €
Dividende versé au titre de l'année	30,00 €	30,00 €	28,00 €	28,00 €	30 €	28,00 € ⁽²⁾
Rentabilité de la part en pourcentage ⁽³⁾	3,21	3,20	3,02	3,05	3,29	3,19
Report à nouveau cumulé par part	8,33	6,63	2,19	2,49		

(1) Valeur de garantie de liquidité.

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

(3) Dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de Garantie de liquidité au 1^{er} janvier.

GOVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

Composition du conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance de la SCPI BP Résidence Patrimoine 2 était composé de 8 membres au 31 décembre 2016. Le nombre maximum statutaire est de seize membres. Nous vous indiquons que Messieurs Frédéric ALLIOT et Patrice PERNOT, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale, ont fait part de leur souhait de voir leur mandat au Conseil renouvelé pour une durée de trois ans.

Nous vous informons que Monsieur Pierre NOBLET, 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 en tant que candidat à un poste au Conseil de Surveillance.

Nous souhaitons le remercier très vivement pour sa participation active à la vie sociale de la SCPI.

Nous vous précisons ainsi, compte tenu des 9 postes vacants et des 2 demandes en renouvellement, que 11 postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance.

Mission du conseil de surveillance

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

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

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

CHANGEMENT DE SOCIÉTÉ DE GESTION DANS LE CADRE DE LA RESTRUCTURATION INTERNE DU GROUPE AEW EUROPE

Nous vous informons de la mise en œuvre du partenariat noué entre Natixis Global Asset Management et La Banque Postale, concrétisé le 27 octobre 2016 par un rapprochement des entités d'AEW Europe et de Ciloger à la suite duquel Ciloger, société de gestion de portefeuille, est devenue filiale à 100 % d'AEW Europe, elle-même détenue à 60 % par Natixis Global Asset Management et à 40 % par La Banque Postale.

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

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

La plateforme française pour la gestion de fonds immobiliers destinés à la clientèle des particuliers (SCPI et OPCI grand

public) disposera, notamment, d'une capacité d'investissement européenne pour servir l'ensemble des réseaux de banques de détail et d'assurance du groupe BPCE et de La Banque Postale, ainsi que la clientèle externe, en particulier celle des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGPI) avec lesquels des accords de commercialisation ont été conclus. Cette opération vise à mettre en place une nouvelle organisation, gage d'une meilleure lisibilité et d'une plus grande efficacité. Elle simplifiera notamment la présentation commerciale du groupe AEW auprès des clients, tout en préservant les lignes métiers dédiées l'une à l'activité "Grand Public", l'autre à l'activité "Institutionnels".

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

2. Les modalités juridiques de réalisation de l'opération

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

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

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

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

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

A l'issue des opérations d'apport partiel d'actif et de fusions, AEW Ciloger, filiale à 100 % d'AEW Europe, restera une société de gestion de Portefeuille gérant des Fonds d'Investissement Alternatifs ("FIA") par nature sous forme de SCPI, d'OPCI dédiés plus particulièrement à une clientèle de particuliers, d'OPCI professionnels et de FIA par objet. La société AEW Ciloger reprendra également à son compte les activités de gestion de mandats civils immobiliers et de conseils immobiliers, pour le compte de grands clients institutionnels français précédemment exercées par AEW Europe et AEW Europe SGP.

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

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

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

Dans le cadre des opérations de restructuration décrites ci-dessus, il est envisagé notamment une fusion-absorption de la société NAMI-AEW Europe, gérante de la SCPI, par la société Ciloger (RCS Paris 329 255 046). L'activité de gérant de votre SCPI sera ainsi transférée et réalisée désormais par Ciloger qui sera renommée "AEW Ciloger". Il vous est proposé en conséquence de **(i)** statuer sur le changement de société de gestion de la Société et de nommer Ciloger, sous sa nouvelle dénomination sociale "AEW Ciloger", en remplacement de la société NAMI-AEW Europe et **(ii)** procéder à la modification de l'article 18 des statuts y afférent.

Cette décision sera prise sous les conditions suspensives suivantes :

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

PROROGATION DE LA DURÉE DE VIE DE LA SCPI

Nous vous rappelons que la SCPI BP Résidence Patrimoine 2 a été créée pour une durée de 12 ans et que son terme statutaire est prévu le 12 septembre 2018.

Conformément aux statuts de la SCPI, nous sommes amenés à consulter les associés en Assemblée Générale Extraordinaire un an avant ce terme statutaire afin de se prononcer sur la prorogation de celui-ci.

Compte tenu des projets d'arbitrages et de l'expiration de l'engagement de conservation des parts de notre SCPI prévu début 2020, nous vous proposons de proroger de 3 années supplémentaires la durée de vie de la SCPI (pour la porter à 15 ans à compter de son immatriculation), et de modifier en conséquence l'article 5 "Durée" des statuts.

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

NAMI-AEW Europe a confié à AEW Europe dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions à cette dernière.

Ces missions portent, pour l'essentiel, sur :

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

juridique des SCPI et des OPCI.

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

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

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTROLE INTERNE DE NAMI-AEW EUROPE, SOCIÉTÉ DE GESTION DE SCPI

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI-AEW Europe, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007 (Agrément du 17 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM").

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

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

Le dispositif de contrôle NAMI-AEW Europe

est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

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

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.

Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau.

Les contrôles périodiques de troisième niveau

par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe. Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe mais également de NGAM.

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

APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF PAR NAMI-AEW EUROPE

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

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

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "en client non professionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients en SCPI, ils sont également classés par défaut "en client non professionnel".

Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI-AEW Europe s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour gérer de tels conflits. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide et efficace des réclamations des investisseurs.

En particulier, NAMI-AEW Europe gère différentes SCPI et un OPCI. A ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies. Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires. Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés. Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique. Les dispositions prises par NAMI-AEW Europe concernent actuellement les parts de SCPI et d'OPCI.

LES PRINCIPAUX RISQUES

Facteurs de risques généraux

Les risques généraux : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Le risque immobilier : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobilier étant précisé que, par exemple, le marché des actifs d'habitation est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.

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

Facteurs de risques spécifiques

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

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV - Fonctionnement de la société ;
- régime fiscal "Robien recentré" de la note d'information.

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

- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société ;
 - la liquidité du placement sera très limitée sauf recours à l'offre d'acquisition des parts de la société par ABP VIE exposée au chapitre ii - Modalités de sortie - dispositions générales de la note d'information. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne pouvant à ce jour être transmis, les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.
- Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ainsi que de la politique de distribution ;
 - du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI prévue au chapitre "V - Administration - Information de la société - i - La société - Durée de la société" de la note d'information. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2017 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine, par la location des surfaces vacantes et la réalisation

des travaux nécessaires. Par ailleurs, la réflexion sur la cession éventuelle des actifs au terme des engagements de conservation et de location souscrits sera poursuivie.

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part en euros HT										
	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	50,93	99,61	51,81	99,88	53,07	99,92	53,98	99,96	54,46	100,00
Produits financiers avant P.L.	0,20	0,39	0,06	0,12	0,04	0,08	0,02	0,04	0,00	0,00
Produits divers*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	51,13	100,00	51,87	100,00	53,11	100,00	54,00	100,00	54,46	100,00
Charges										
Commissions de gestion	5,48	10,71	6,01	11,58	5,71	10,75	5,72	10,59	5,69	10,45
Autres frais de gestion*	9,22	18,03	10,36	19,97	11,20	21,09	9,23	17,09	9,26	17,00
Entretien du patrimoine	0,36	0,71	0,86	1,66	1,72	3,24	1,59	2,95	2,17	3,99
Charges locatives non récupérables	6,22	12,17	7,03	13,56	7,06	13,29	8,01	14,83	7,28	13,36
Sous-total charges externes	21,29	41,62	24,26	46,77	25,69	48,37	24,55	45,46	24,40	44,80
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes										
Pour travaux	1,51	2,95	0,74	1,43	-0,20	-0,38	0,07	0,13	-1,56	-2,87
Autres	0,03	0,08	-0,01	-0,02	0,93	1,75	1,08	2,00	0,26	0,48
Sous-total charges internes	1,54	3,03	0,73	1,41	0,73	1,37	1,15	2,13	-1,30	-2,39
Total	22,83	44,65	24,99	48,18	26,42	49,75	25,70	47,59	23,10	42,41
Résultat courant	28,30	55,35	26,88	51,82	26,69	50,25	28,30	52,41	31,36	57,59
Variation du report à nouveau	-1,70	-3,32	-3,12	-6,02	-1,31	-2,47	0,30	0,56	1,36	2,50
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	30,00	58,67	30,00	57,84	28,00	52,72	28,00	51,85	30,00	55,09
Revenus distribués après prélèvement libératoire	29,90	58,48	30,00	57,84	28,00	52,72	28,00	51,85	30,00	55,09

*Les charges de gestion sont principalement constituées des frais d'augmentation de capital et d'acquisition d'immeubles. Ces sommes étant prélevées sur la prime d'émission, ces frais sont également comptabilisés dans les produits divers afin de neutraliser tout impact sur le résultat.

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Emploi des fonds au 31 décembre 2016 en euros

Nature des éléments	Total au 31.12.2015*	Depuis le début de l'année 2016	Total au 31.12.2016*
Fonds collectés	16 372 000,00	0,00	16 372 000,00
+ Cessions d'immeubles	0,00	0,00	0,00
+ Divers (préciser)	(24 265,63)	0,00	(24 265,63)
- Commission de souscription	(777 638,00)	0,00	(777 638,00)
- Achat d'immeubles	(15 036 200,00)	0,00	(15 036 200,00)
- Frais d'acquisition (non récupérables)	(60 156,27)	0,00	(60 156,27)
- Frais de fusion (non récupérables)	0,00	0,00	0,00
- Divers			
Travaux immobilisés	(304 520,84)	0,00	(304 520,84)
Agencements, aménagements	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00
Engagements sur construction	0,00	0,00	0,00
Sommes restant à investir	169 219,26	0,00	169 219,26

*Depuis l'origine de la société.

Valeurs comptable, de réalisation, de reconstitution au 31 décembre 2016

	31.12.2016 global en €	31.12.2016 par part en €	31.12.2015 par part en €	Ecart 2016/2015 en %
Capitaux propres comptables	15 561 064,89	1 178,51	1 177,13	0,12
Provisions pour grosses réparations	57 024,84			
Valeur comptable des immeubles	15 340 720,84			
Valeur de réalisation des immeubles	14 930 000,00			
Ecart de réévaluation	-410 720,84			
Valeur de réalisation	15 207 368,89	1 151,72	1 139,79	1,05
Frais d'acquisition des immeubles	1 020 000,00			
Frais de collecte	854 072,05			
Valeur de reconstitution brute	17 081 440,94	1 293,65	1 280,29	1,04
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	17 081 440,94	1 293,65	1 280,29	1,04

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de BP Résidence Patrimoine 2, clos le 31 décembre 2016. Au cours de nos différentes réunions, la Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de notre Société. Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

14 à 20 rue de Suez • Marseille (13)



Gestion locative

Le taux d'occupation financier de notre Société s'établit au 31 décembre 2016 à 97,60 % contre 97,04 % au 31 décembre 2015. Le taux d'occupation physique de notre Société s'établit au 31 décembre 2016 à 98,97 %. Ces taux reflètent une exploitation satisfaisante du patrimoine.

L'encaissement des loyers s'effectue dans des conditions satisfaisantes. Au 31 décembre 2016, les loyers facturés s'élevaient à 626 066,74 € contre 631 420,18 € en 2015. Notre Société a doté le poste "provisions pour créances douteuses" à hauteur de 3 505,70 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2016. La provision pour dépréciation des créances représente ainsi au 31 décembre 2016 un montant total de 30 671,88 €. Notre Société n'a pas provisionné de la provision pour grosses réparations sur l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Comptes sociaux

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

Le résultat de notre Société ressort à 414 325,83 €, soit 31,38 € par part contre 28,29 € par part en 2015.

Sur le montant distribuable de 447 244,79 €, soit 33,87 € par part, notre Société de gestion a décidé au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à notre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 30,00 € par part et de reporter à nouveau 3,87 € par part. Nous prenons acte de cette décision.

Par ailleurs, la rémunération perçue par notre société de gestion, NAMI-AEW Europe, au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a représenté, conformément aux statuts, 75 133,84 €, soit 12 % TTC du montant des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets.

Expertise immobilière et valeur de la part

Notre Société de Gestion de BP Résidence Patrimoine doit déterminer, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de notre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant, la société CBRE Valuation. Nous avons pris connaissance, à l'occasion du Conseil de Surveillance du 1^{er} mars 2017, du résultat de l'expertise immobilière réalisée fin 2016 par la société CBRE Valuation, ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion. Elles s'établissent respectivement à 1 151,72 € par part et 1 293,65 € par part, contre 1 139,79 € par part et 1 280,29 € par part en 2015.

Marché des parts

Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2016. Nous vous rappelons que le marché des parts de notre SCPI à capital fixe est organisé sur la base :

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

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est de trois mois pour BP Résidence Patrimoine 2 et la confrontation est fixée au dernier jour ouvré du trimestre calendaire à 15 heures. A noter qu'une garantie de liquidité est offerte aux associés qui souhaiteraient céder leurs parts sur la base de 80 % de la valeur de réalisation, les droits d'enregistrement restant à la charge du cédant, soit 877,50 € par part pour l'exercice 2017.

Composition du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de la SCPI BP Résidence Patrimoine 2 était composé de 8 membres au 31 décembre 2016. Le nombre maximum statutaire est de seize membres. Nous vous indiquons que Messieurs Frédéric ALLIOT et Patrice PERNOT dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale ont fait part de leur souhait de voir leur mandat au Conseil renouvelé pour une durée de trois ans.

Nous vous informons que Monsieur Pierre NOBLET, 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 en tant que candidat à un poste au Conseil de Surveillance.

Nous souhaitons le remercier très vivement pour sa participation active à la vie sociale de la SCPI.

Nous vous précisons ainsi, compte tenu des 9 postes vacants et des 2 demandes en renouvellement, 11 postes sont à pourvoir au Conseil de Surveillance.

Changement de la Société de Gestion statutaire de la SCPI BP Résidence Patrimoine 2, sous conditions suspensives

Nous avons été pleinement informés du projet de restructuration des entités du groupe AEW, tel qu'il vous

a été présenté par la société de gestion, suite au partenariat noué entre Natixis Global Asset Management et La Banque Postale.

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

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

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

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

Prorogation de la durée de vie de la Société

Nous vous rappelons que la SCPI BP Résidence Patrimoine 2 a été créée pour une durée de 12 ans et que son terme statutaire est prévu le 12 septembre 2018.

Conformément à nos statuts, nous sommes consultés en Assemblée Générale un an avant ce terme statutaire afin de se prononcer sur la prorogation de celui-ci.

Compte tenu des projets d'arbitrages et de l'expiration de l'engagement de conservation des parts de notre SCPI prévu début 2020, il est proposé de proroger de 3 années supplémentaires la durée de vie de la SCPI (pour la porter à 15 ans à compter de son immatriculation), et de modifier en conséquence l'article 5 "Durée" des statuts.

Après échange avec la société de gestion, nous approuvons cette proposition qui sera soumise à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

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

*Pierre Noblet
Président du Conseil de Surveillance*

COMPTES DE L'EXERCICE

- 24** Etat du patrimoine
- 24** Analyse de la variation des capitaux propres
- 25** Compte de résultat
- 26** Annexe aux comptes

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

Etat du patrimoine en euros				
	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs bilantielles 31/12/16	Valeurs estimées 31/12/16	Valeurs bilantielles 31/12/15	Valeurs estimées 31/12/15
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	15 036 200,00	14 930 000,00	15 036 200,00	14 770 000,00
Agencements et installations	304 520,84		304 520,84	
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-57 024,84		-77 671,63	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	15 283 696,00	14 930 000,00	15 263 049,21	14 770 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	51 378,92	51 378,92	34 790,51	34 790,51
Autres créances	121 149,06	121 149,06	79 227,39	79 227,39
Provisions pour dépréciation des créances	-30 671,88	-30 671,88	-27 291,18	-27 291,18
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	191 399,02	191 399,02	208 018,76	208 018,76
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	270 966,02	270 966,02	294 864,95	294 864,95
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	-50 339,00	-50 339,00	-51 677,00	-51 677,00
Dettes d'exploitation	-36 050,90	-36 050,90	-36 050,90	-36 050,90
Dettes diverses	-240 462,35	-240 462,35	-222 072,68	-222 072,68
Total II	277 368,89	277 368,89	279 809,85	279 809,85
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitaux propres comptables	15 561 064,89		15 542 859,06	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		15 207 368,89		15 049 809,85

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

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

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	13 204 000,00			13 204 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	3 168 000,00			3 168 000,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvements sur primes d'émission	-862 059,90			-862 059,90
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Réserves sur capital amorti				
Report à nouveau	28 995,48	3 923,48		32 918,96
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	373 635,48	-373 635,48	414 325,83	414 325,83
Acomptes sur distribution	-369 712,00	369 712,00	-396 120,00	-396 120,00
Total général	15 542 859,06	0,00	18 205,83	15 561 064,89

+X
COMPTES DE L'EXERCICE

Compte de résultat en euros				
Charges (hors taxes)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/16	Totaux partiels	31/12/15	Totaux partiels
Charges immobilières		195 336,46		194 975,43
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 043,11		1 847,09	
Grosses réparations	20 646,79		19 100,40	
Autres charges immobilières	166 646,56		174 027,94	
Charges d'exploitation de la société		130 308,94		163 483,79
Honoraires de gérance	75 133,84		75 534,97	
Frais d'actes et de contentieux	488,05		1 099,43	
Publicité, publications	23 667,81		23 369,68	
Impôts et taxes				
Autres charges d'exploitation	27 513,54		29 157,53	
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital				
Frais d'acquisition				
Frais de constitution				
Aménagements et installations				
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	3 505,70		14 322,18	
Provisions pour grosses réparations	0,00		20 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges				
Charges financières				
Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Commissions de souscription				
Autres charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Total des charges	325 645,40	325 645,40	358 459,22	358 459,22
Solde créditeur = bénéfice	414 325,83	414 325,83	373 635,48	373 635,48
Total général	739 971,23	739 971,23	732 094,70	732 094,70

Compte de résultat en euros				
Produits (hors taxes)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/16	Totaux partiels	31/12/15	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		719 138,90		712 761,04
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	626 066,74		631 420,18	
Charges locatives facturées	93 072,16		81 340,86	
Charges contractuelles facturées	0,00		0,00	
Produits annexes				
Autres produits d'exploitation		20 771,79		19 100,40
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	125,00		0,00	
Provisions pour grosses réparations	20 646,79		19 100,40	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges				
Produits financiers		60,54		233,26
Produits financiers	60,54		233,26	
Produits exceptionnels				
Transfert de charges exceptionnelles				
Produits exceptionnels divers				
Total des produits	739 971,23	739 971,23	732 094,70	732 094,70
Solde débiteur = perte				
Total général	739 971,23	739 971,23	732 094,70	732 094,70

ANNEXE AUX COMPTES

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

I - Faits significatifs

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

2 - 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 BNP REAL Estate, nommée en qualité d'expert immobilier lors de la création de la société. Au titre de l'exercice écoulé, BNP REAL Estate a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année. Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

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

- **méthode dite "par le revenu"** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. A 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.

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

Le plan d'entretien ne prévoyant pas de travaux, il n'a pas été constitué de provision pour grosses réparations au titre de cet exercice.

3 - Informations diverses

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

- **Terrains et constructions**

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

- **Agencements et installations**

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

- **Immobilisations en cours**

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

Provisions liées aux placements immobiliers

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

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- des créances sur l'Etat,
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents 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 de placement et disponibilités intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées sur des comptes à terme ou certificats de dépôts.

Provisions générales pour risques et charges

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

Dettes financières

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

Dettes d'exploitation

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

Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux 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.

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).

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

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 10 % (soit 12 % TTC) sur le montant des loyers H.T et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Engagements hors bilan

Les cautions et garanties reçues en lieu et place des dépôts de garantie, ou en complément, s'élèvent à un montant maximum de 309 024 €. Ces cautions sont obtenues de garants - personnes physiques.

+X
ANNEXE AUX COMPTES

Immobilisations locatives au 31 décembre 2016 en euros

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	15 036 200,00	0,00		15 036 200,00
Aménagements et installations	304 520,84	0,00		304 520,84
Constructions en cours				
Total	15 340 720,84	0,00	0,00	15 340 720,84

Tableau récapitulatif des placements immobiliers en euros

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Habitations	15 340 720,84	14 930 000,00	15 340 720,84	14 770 000,00
Locaux d'activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	15 340 720,84	14 930 000,00	15 340 720,84	14 770 000,00

Inventaire détaillé des placements immobiliers en euros

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Habitations				
Rue des Hirondelles - 33 Bruges	2 297 500,00	2 230 000,00	2 297 500,00	2 220 000,00
40 rue Gabriel Péri - 78 Saint-Cyr l'Ecole	3 278 173,00	3 570 000,00	3 278 173,00	3 530 000,00
14 à 20 rue de Suez - 13 Marseille	3 698 919,88	3 030 000,00	3 698 919,88	3 050 000,00
ZAC de la Buire - 69 Lyon	2 786 022,75	2 510 000,00	2 786 022,75	2 440 000,00
41 rue Jean Kiffer - 94 Le Plessis-Trévisse	1 051 968,13	1 230 000,00	1 051 968,13	1 190 000,00
Quai de l'Argonne - 94 Le Perreux	2 228 137,08	2 360 000,00	2 228 137,08	2 340 000,00
Total	15 340 720,84	14 930 000,00	15 340 720,84	14 770 000,00

Etat des provisions au 31 décembre 2016 en euros

	Au 01.01.2016	Dotations	Reprises	Au 31.12.2016
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	77 671,63	0,00	20 646,79	57 024,84
Créances douteuses	27 291,18	3 505,70	125,00	30 671,88
Total	104 962,81	3 505,70	20 771,79	87 696,72

+X
ANNEXE AUX COMPTES

Etat des créances et des dettes au 31 décembre 2016 en euros

Créances		Dettes	
Créances locataires	51 379	Dépôts reçus	50 339
Charges locatives		Dettes financières	50 339
Locataires et comptes rattachés	51 379	Locataires créditeurs	
Créances fiscales		Provisions charges locatives	
Fournisseurs débiteurs	105 357	Gérants	
Syndics	15 792	Fournisseurs	36 051
Autres débiteurs		Dettes fiscales	
Autres créances	121 149	Dettes d'exploitation	36 051
Provisions pour locataires douteux	-30 672	Associés	210 428
Provisions pour dépréciation des créances	-30 672	Autres créditeurs	30 035
		Dettes diverses	240 462
Total général	141 856	Total général	326 852

Affectation du résultat de l'exercice 2015 en euros

Affectation		Origine	
Résultat distribué	369 712,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	28 995,48
Montant mis en report à nouveau	32 918,96	Résultat de l'exercice 2015	373 635,48
Total	402 630,96	Total	402 630,96

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux associés,

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

- *le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier BP Résidence Patrimoine 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;*
- *la justification de nos appréciations ;*
- *les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.*

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société CBRE Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 10 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- Opinion sur les comptes annuels

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

2- Justification des appréciations

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

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

3- Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 19 avril 2017

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions conclues avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

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

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 4,18 % HT du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2016 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 2016, cette commission s'élève à 75 133,84 euros TTC.

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

ORDRE DU JOUR

A titre ordinaire

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2016.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. 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. Présentation 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.

A titre extraordinaire

10. Prorogation de la durée de vie de la société - modification de l'article 5 des statuts.
11. Changement de la société de gestion statutaire de la SCPI BP Résidence Patrimoine 2, sous conditions suspensives.
12. Modification en conséquence de l'article 18 des statuts conformément aux dispositions législatives et réglementaires, sous conditions suspensives.
13. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

RÉSOLUTIONS

A titre ordinaire

Première résolution

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

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 414 325,83 € telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

Le montant distribuable s'établit à 447 244,79 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 32 918,96 €.

Elle convient de répartir aux associés une somme de 396 120,00 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 51 124,79 €.

En conséquence, le dividende unitaire de l'exercice 2016 revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 30,00 €.

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 15 561 064,89 €, soit 1 178,51 € 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 15 207 368,89 €, soit 1 151,72 € 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 17 081 440,94 €, soit 1 293,65 € 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 2016.

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 2017.

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 11), 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 2019, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
M. Frédéric ALLIOT ^(R)			
M. Patrice PERNOT ^(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.

A titre extraordinaire

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, décide de proroger la durée de vie de la SCPI BP Résidence Patrimoine 2 de trois années supplémentaires.

En conséquence, l'article 5 "Durée" est modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction

La durée de la Société est fixée à **douze 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.

Nouvelle rédaction

La durée de la Société est fixée à **quinze 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.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise :

- des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion,

et après avoir été informée :

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

décide, sous conditions suspensives :

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

de nommer Ciloger, sous sa nouvelle dénomination sociale "AEW Ciloger", en qualité de société de gestion statutaire, pour une durée indéterminée.

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

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

Douzième résolution

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

"Article 18 - Nomination de la Société de Gestion.

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

Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article."

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

L'assemblée générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion de constater la réalisation définitive de la modification des statuts.

Treizième résolution

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



Directeur général

Société de Gestion NAMI-AEW Europe

Monsieur Serge Bataillie
(Madame Isabelle Rossignol à partir du 01/01/2017)

Directeur général délégué

Monsieur Arsène Marques

Responsable de la conformité et du contrôle interne

Monsieur Rémi Fontenais
(Madame Anne Parent à partir du 01/01/2017)

Conseil de Surveillance

Président

Monsieur Pierre Noblet

Membres

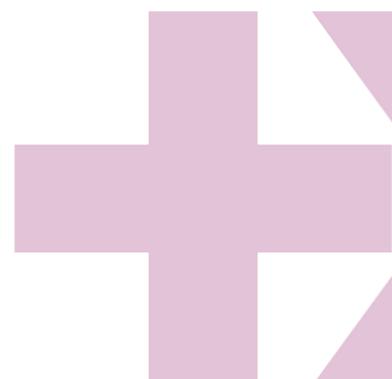
Monsieur Frédéric Alliot
Monsieur Pierre CAP
Monsieur Jean-François Gauthier
Monsieur Anaud Nicollon des Abbayes
Monsieur Patrice Pernot
Monsieur Bruno Tallon
Monsieur Jean-Yves Venedal

Commissaires aux comptes

Deloitte & Associés, titulaire,
représenté par Monsieur Sylvain Giraud
Beas, suppléant

Expert externe en évaluation

(au sens de la réglementation applicable aux SCPI)
CBRE Valuation





SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

Société Civile de Placement Immobilier

Capital social 13 204 000 €.

Siège social 8-12 rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.

R.C.S. Paris 491 844 247.

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI N° 10-19 en date du 16 juillet 2010.

Société de Gestion NAMI - AEW Europe

Agrément AMF de la Société de Gestion de Portefeuille NAMI-AEW Europe n° GP-10000007 en date du 9 février 2010.

Agrément du 17 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM".

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

Téléphone 01 78 40 33 00.

Téléphone Service clients 01 78 40 33 03.

Télécopie 01 78 40 66 24.

www.namiaeweuropa.com

infoscpi@namiaeweuropa.com

