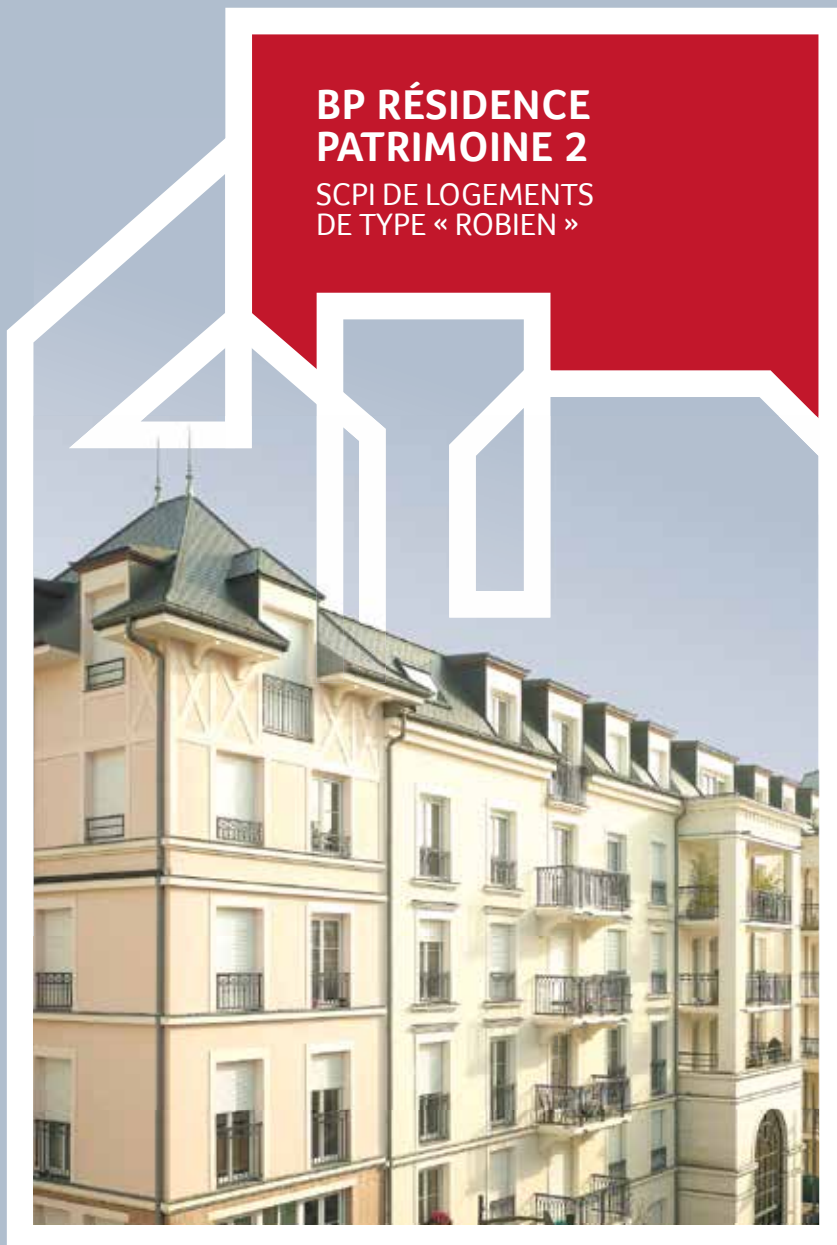


RAPPORT ANNUEL 2018

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « ROBIEN »





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 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 et

Madame Virginie GAITTE

Suppléant:

Cabinet BEAS

EXPERT EXTERNE

EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE Valuation

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Chiffres clés au 31 décembre 2018	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	12
L'annexe aux comptes annuels	15
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	21
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	21
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	23
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	25
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019	
Ordre du jour	26
Les résolutions	26



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 2018.

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4^e trimestre 2018 (1,4 % en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré 970 000 ventes, contre 968 000 en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, les prix de l'immobilier résidentiel ont encore augmenté en moyenne en France de 3,2 %, avec une évolution plus marquée en Île-de-France (4 %) qu'en province.

Ces chiffres positifs ne doivent pas faire oublier la persistance des disparités entre Paris, la région parisienne et le reste de la France, et la réalité de marchés plus difficiles en régions voire sur certains marchés franciliens. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

Le résidentiel représente un choix de diversification d'actifs pour les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques.

Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif, en dépit d'une hausse notable durant toute l'année 2018, n'a toujours pas retrouvé son rythme de la première moitié des années 2000.

Toutefois, symbole d'une reprise du marché, le taux de mobilité résidentielle a de nouveau atteint, courant 2018, un point haut à 30,2 %, proche des pics de 2003 (31,1 %) et 2015 (30,8 %). Cela peut être un indicateur que les efforts entrepris pour favoriser la relance de l'accession à la propriété et de l'investissement locatif privé ont commencé à porter leurs fruits.

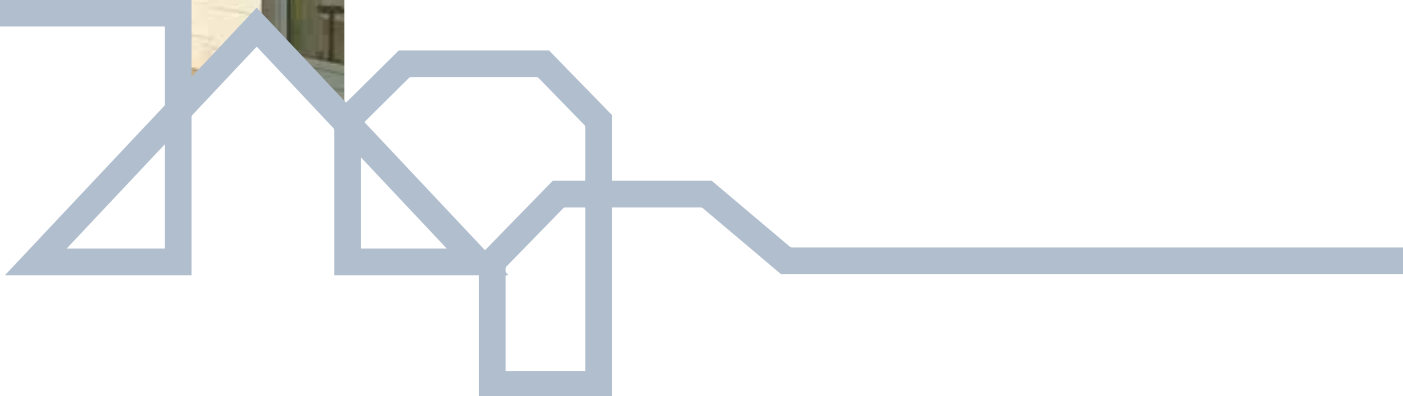
La progression des loyers de marché en 2018, estimée à +1,4 %, est restée inférieure à l'inflation. En moyenne, depuis 2007 les loyers de marché n'ont progressé que de 1 % par an, contre +1,2 % pour l'inflation. Entre 1998 et 2010, l'augmentation était de 5 % en moyenne chaque année.

Par ailleurs, les baisses de loyers entre deux locataires ne cessent de se poursuivre, et pas seulement sur des localisations concernées par l'encadrement des loyers : -0,3 % en 2018, soit -0,6 % en moyenne depuis 2014.

Rien que pour l'année écoulée cela aura eu comme conséquence une perte de pouvoir d'achat estimée à 2,5 % pour les investisseurs.

Ainsi, si l'on observe les 20 premières villes les plus peuplées de l'hexagone, les loyers se sont contractés ou ont augmenté moins vite que l'inflation dans 70 % d'entre elles depuis 2013.

À noter que depuis 2013, les loyers des logements de 2 pièces et moins (56 % du parc) n'ont pas augmenté plus rapidement que ceux des 3 et 4 pièces (de l'ordre de +0,5 % par an).



2019 devrait être marquée par l'application de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN).

Ce dispositif aura des conséquences en matière de mobilité des locataires par l'intermédiaire de mesures telles que notamment l'instauration d'un encadrement des loyers optionnel mis en œuvre par le préfet, ou la création d'un bail mobilité meublé sur une durée de 1 à 10 mois.

Parallèlement, cette loi devrait également influencer sur l'offre de logements en simplifiant les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de constructions.

Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20 % en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominent encore largement la collecte (53 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21 %), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16 %), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34 % par rapport à 2017).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

Concernant BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 :

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 15,01 M€, en diminution de 1,43 % par rapport à 2017. Cette contraction est essentiellement due au site de Marseille, sans lequel la valorisation du patrimoine serait en progression de près de 1 %. Depuis 2010, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 1,5 %.

- BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 a débuté, en 2018, la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau » (vente dans un premier temps des appartements vacants). Au 31 décembre 2018, 9 logements vacants sont concernés par cette stratégie, parmi lesquels 1 fait l'objet d'une promesse de vente et 3 autres sont négociés en attente de signature d'une promesse, pour un prix de vente global de 1,09 M€, supérieur de 17 % aux prix de revient et de 16 % à leur valeur d'expertise au 31 décembre 2017.

Certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, ce qui impactera l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation réalisés.

- Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier s'établit à 89,79 %, en diminution sensible par rapport au début de l'année (99,28 %). Il doit être relativisé en phase de vente du patrimoine car il est impacté par les logements laissés volontairement vacants.

Calculé sur l'ensemble de l'année 2018, ce taux s'établit à 94,20 %, contre 95,25 % en 2017.

- Le résultat de l'exercice, en augmentation de 15 %, a permis une distribution de 29 € par part, supérieure de 21 % à celle de l'exercice précédent, soit un taux de distribution 2018 calculé sur le prix de souscription de 2,32 %, notable pour une SCPI de type fiscal. Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 1,56 € par part, représente 3,3 mois de distribution courante en fin d'exercice. Il sera distribué lors des prochains exercices.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
d'AEW Ciloger

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

DATE DE CRÉATION

13 septembre 2006

TERME STATUTAIRE

13 septembre 2021

VALEUR DE RÉALISATION

15 269 106 €
(soit 1 156,40 € par part)

REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART

29 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

182

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	VARIATION 2018/2017
--------	----------	------------------------

VALEUR COMPTABLE

15 595 827 € 1 181,14 € -0,13 %

VALEUR VÉNALE / EXPERTISE

15 014 000 € 1 137,08 € -1,43 %

VALEUR DE RÉALISATION

15 269 106 € 1 156,40 € -1,54 %

VALEUR DE RECONSTITUTION

17 177 742 € 1 300,95 € -1,51 %

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

	2014	2015	2016	2017	2018
RÉSULTAT	26,69 €	28,30 €	31,37 €	23,86 €	27,44 €
DISTRIBUTION	28 €	28 €	30 €	24 €	29 €
REPORT À NOUVEAU	2,19 €	2,49 €	3,87 €	8,06 €	6,50 €

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

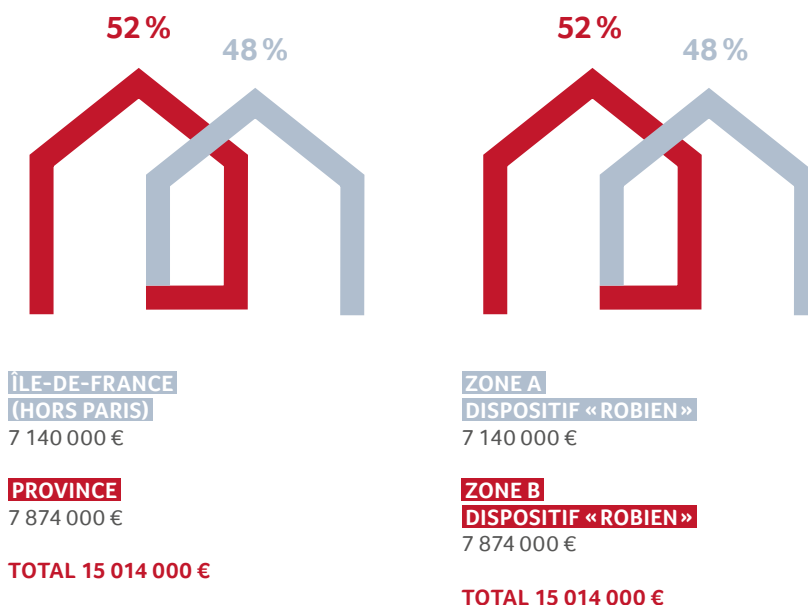
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

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.

Il totalise 3 948 m², localisés à 41 % en région parisienne et 59 % en province.

Le patrimoine est composé de 60 logements localisés sur 6 sites.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



LES CESSIONS DU PATRIMOINE

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 a débuté en 2018 la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau » (vente dans un premier temps des appartements vacants). Certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, ce qui impacte l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation réalisés. Au 31 décembre 2018, 9 logements sont concernés par cette stratégie, parmi lesquels 1 fait l'objet d'une promesse de vente et 3 autres sont négociés en attente de signature d'une promesse.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 9 décembre 2010. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 9 décembre 2019.

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.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent 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.

Ainsi, au 31 décembre 2018, les 9 logements vacants que compte la SCPI (630 m² soit 15 % de la surface) sont concernés par cette stratégie.

Ils sont localisés sur les sites de Lyon (2 logements), Bruges (2), Marseille (2) et Le Perreux-sur-Marne (3).

Sur ces 9 logements, 5 ne pourront être vendus qu'en 2019, compte tenu de leur contrainte fiscale.

Pour les 4 logements cessibles en 2018, 1 est sous promesse de vente pour un prix de 277 K€, supérieur de 8 % au prix de revient et de 18 % à sa valeur d'expertise au 31 décembre 2017.

Les 3 autres logements sont négociés, en attente de signatures des promesses, pour un prix de vente global de 821 K€, supérieur de 20 % au prix de revient et de 15 % à la valeur d'expertise au 31 décembre 2017.

Les produits des ventes réalisées seront progressivement reversés aux associés en fonction des contraintes fiscales.

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
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 €	-	-15 340 721 €
- ACHAT DE TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-60 156 €	-	-60 156 €
- DIVERS ①	-24 266 €	-	-24 266 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	169 219 €	-	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 COMPTABLE
NETTE**
15 340 721 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
15 014 000 €

	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	255 106 €	255 106 €	255 106 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		15 014 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			16 061 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			861 636 €
TOTAL GLOBAL	15 595 827 €	15 269 106 €	17 177 742 €
NOMBRE DE PARTS	13 204	13 204	13 204
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	1 181,14 €	1 156,40 €	1 300,95 €

La valeur de reconstitution à 1 300,95 € est supérieure de 4 % au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 250 €.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	ÉCART EXPERTISE/ PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION HORS DROITS 2018/2017
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	6 558 278 €	7 140 000 €	8,87 %	7 640 000 €	7 280 000 €	-1,92 %
PROVINCE	8 782 443 €	7 874 000 €	-10,34 %	8 421 000 €	7 952 000 €	-0,98 %
TOTAUX	15 340 721 €	15 014 000 €	-2,13 %	16 061 000 €	15 232 000 €	-1,43 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 15 014 000 €, en baisse globale de 1,43 % par rapport à 2017. Cette contraction est essentiellement due au site de Marseille, sans lequel la valorisation du patrimoine serait en progression de près de 1 %.

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 1,51 %.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de

l'ensemble des immobilisations locatives sont encore inférieures de 2,13 % à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 5 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2018, 17 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ont été libérés et 9 ont été reloués. 9 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Les loyers facturés sur l'exercice 2018 s'établissent à 603 762 € en contraction de 2% par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 2 % à la moyenne sur 5 ans (2014 à 2018).

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 9 ans applicable.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent 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.

Ainsi, au 31 décembre 2018, les 9 logements vacants que compte la SCPI (630 m² soit 15 % de la surface) sont concernés par cette stratégie. Ils sont localisés sur les sites de Lyon (2 logements), Bruges (2), Marseille (2) et Le Perreux-sur-Marne (3). Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes est estimé à 109 K€ en rythme annuel.

17 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ont été libérés durant l'année 2018, et 9 ont été reloués. Le taux de rotation annuel des locataires, à 28 %, est supérieur de 5 points à celui de 2017.

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles.

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

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier s'établit à 89,79 %, en diminution sensible par rapport au début de l'année (99,28 %), car impacté par les logements laissés volontairement vacants.

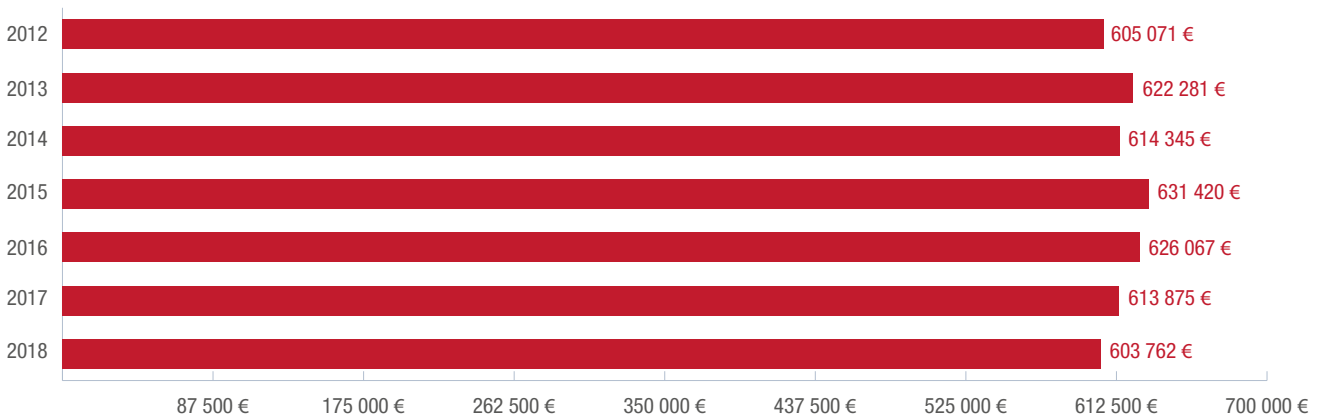
Calculé sur l'ensemble de l'année 2018, ce taux s'établit à 94,20 %, contre 95,25 % en 2017.

Pour la même raison, le taux d'occupation physique diminue entre le début et la fin de l'exercice, passant de 98,98 % à 84,04 %. Calculé sur l'ensemble de l'année 2018, ce taux s'établit à 90,14 % contre 96,4 % en 2017.

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de vente du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2018 s'établissent à 603 762 € en contraction de 1,6 % par rapport à l'exercice précédent (10,1 K€ en valeur absolue). Ils sont inférieurs de 2 % à la moyenne sur 5 ans (2014 à 2018).

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 7 ANS



Le taux d'encaissement des loyers est excellent, à 100 % sur l'exercice 2018. Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW Ciloger.

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 15 459 € (soit 1,17 € par part), représentant 2,6 % des loyers facturés (travaux de peinture, remplacements ballons d'eau chaude, réparations volets...).

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre

2017 pour 39 022 €, augmente au 31 décembre 2018 de 7 425 € en valeur nette, pour atteindre 46 447 €. Dans ce montant, 15 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés. Trois locataires (présents ou partis) font l'objet de procédures contentieuses pour une créance globale de 45 992 €, provisionnée intégralement en créances douteuses, soit une créance moyenne de 15 331 €.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice, en augmentation de 15 %, a permis une distribution de 29 € par part, supérieure de 21 % à celle de l'exercice précédent, soit un taux de distribution 2018 calculé sur le prix de souscription de 2,32 %, notable pour une SCPI de type fiscal. Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 1,56 € par part, représente 3,3 mois de distribution courante en fin d'exercice.

Le résultat de l'exercice s'établit à 362 361 €, en progression de 15 % par rapport à l'exercice précédent (47 K€ en valeur absolue), principalement du fait de la baisse des charges immobilières (-20 % soit -49 K€ en valeur absolue).

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant

dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des semestres de l'exercice a été fixé à 12 € par part. Par ailleurs, compte tenu du résultat, une distribution complémentaire de 5 € par part a été versée concomitamment à celle du 2^e semestre 2018.

Au total, le revenu distribué en 2018, s'élève à 29 €, en progression de 21 % par rapport à 2017 (24 €). Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 27,44 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 1,56 € par part (5,4 % du montant distribué).

Ainsi, au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation

de l'assemblée générale ordinaire, à 85 887 €, soit 6,50 € par part. Il représente une réserve de 3,3 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 2018, est de 2,32 %.

Cette mesure de la performance, notable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
PRIX ACQUÉREUR AU 1^{ER} JANVIER	974,02 €	974,02 €	974,02 €	974,02 €	950,77 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	28 €	28 €	30 €	24 €	29 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	-	-	-	950,78 €	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	-	-	-	2,52 %	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	2,24 %	2,24 %	2,40 %	1,92 %	2,32 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	2,19 €	2,49 €	3,87 €	8,06 €	6,50 €

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 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société Fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	13 204	13 204	13 204	13 204	13 204
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 €

	2014	2015	2016	2017	2018
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	182	182	182	181	182
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES 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 €	950,77 €	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. Aucune part n'a été échangée durant l'année.

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 881,06 € pour l'exercice 2018, les droits d'enregistrement restant à la charge du cédant.

Aucune part n'a été échangée lors des confrontations trimestrielles 2018.

Au 31 décembre 2018, 40 parts sont 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.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2014	2015	2016	2017	2018
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	-	-	-	40	-
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1^{ER} JANVIER	-	-	-	0,30 %	-
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ①	41	8	-	-	40
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, EN € HT	-	-	-	348 €	-

① Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIQUES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2018	VALEURS BILANTIQUES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	15 340 721 €	15 014 000 €	15 340 721 €	15 232 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	15 340 721 €	15 014 000 €	15 340 721 €	15 232 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NON CONTRÔLÉES	0 €	0 €	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NON CONTRÔLÉES	0 €	0 €	0 €	0 €
AVANCE EN COMPTE COURANT ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	0 €	0 €	0 €	0 €
AVANCE EN COMPTE COURANT ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES NON CONTRÔLÉES	0 €	0 €	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES AVANCES EN COMPTE COURANT ET CRÉANCES RATTACHÉES	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	100 979 €	100 979 €	101 804 €	101 804 €
AUTRES CRÉANCES	48 255 €	48 255 €	85 261 €	85 261 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-46 447 €	-46 447 €	-39 022 €	-39 022 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	496 454 €	496 454 €	401 439 €	401 439 €
TOTAL III	599 241 €	599 241 €	549 482 €	549 482 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-46 470 €	-46 470 €	-50 698 €	-50 698 €
DETTES D'EXPLOITATION	-36 051 €	-36 051 €	-36 051 €	-36 051 €
DETTES DIVERSES	-261 613 €	-261 613 €	-187 071 €	-187 071 €
TOTAL IV	-344 134 €	-344 134 €	-273 820 €	-273 820 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	15 595 827 €		15 616 382 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		15 269 106 €		15 507 661 €

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 2018

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2017	AFFECTATION RÉSULTAT 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2018
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 DISTRIBUTABLE				
	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES				
	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
	0 €		0 €	0 €
REPORT À NOUVEAU				
	108 150 €	-1 708 €	0 €	106 442 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION				
	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	315 188 €	-315 188 €	362 361 €	362 361 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-316 896 €	316 896 €	-382 916 €	-382 916 €
TOTAL GÉNÉRAL	15 616 382 €	0 €	-20 555 €	15 595 827 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2019



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	603 762 €	613 875 €
CHARGES FACTURÉES	70 424 €	65 091 €
PRODUITS ANNEXES	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	7 939 €	2 650 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	682 125 €	681 616 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-70 424 €	0 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-15 459 €	-19 559 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-90 583 €	-210 346 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-15 364 €	-11 001 €
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-191 831 €	-240 905 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	490 295 €	440 711 €
PRODUITS 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	-72 418 €	-73 561 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-45 515 €	-41 874 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 000 €	-10 000 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-127 933 €	-125 435 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-127 933 €	-125 435 €
PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	-87 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0 €	-87 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	-87 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0 €	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	362 361 €	315 188 €

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.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les 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 5 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 (fin mandat 31 décembre 2018).

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 dépendent 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 DÉCEMBRE 2018

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

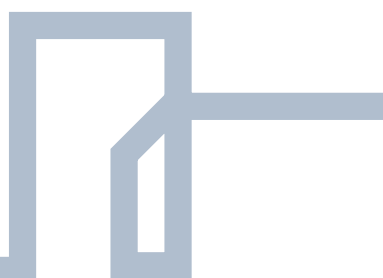
ACTIFS IMMOBILISÉS

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 syndicats de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant HT 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.



Provision pour gros entretien :

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

Provisions générales pour risques et charges :

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

Dettes financières :

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

Dettes d'exploitation :

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

Dettes diverses :

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

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

Ils correspondent à l'actif net.

La **Valeur estimée du patrimoine** est la valeur de réalisation. 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) sur le montant des loyers HT et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Frais de déplacement des membres

du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 505 € sur l'exercice.



IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 €	0 €	0 €	304 521 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	15 340 721 €	0 €	0 €	15 340 721 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

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



LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 vente du patrimoine en cours.

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 «ROBIEN» ①	TYPE ②	SURFACES TOTALES EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2018	PRIX DE REVIENT 2017
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 €
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 €
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 €
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			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 DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CRÉANCES	31/12/2018	31/12/2017
CRÉANCES LOCATAIRES	100 979 €	101 804 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	100 979 €	101 804 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	34 297 €	80 421 €
SYNDICS	13 019 €	2 788 €
AUTRES DÉBITEURS	940 €	2 053 €
AUTRES CRÉANCES	48 255 €	85 261 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-46 447 €	-39 022 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-46 447 €	-39 022 €
TOTAL GÉNÉRAL	102 787 €	148 043 €

DETTES	31/12/2018	31/12/2017
EMPRUNT	0 €	0 €
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
DÉPÔTS REÇUS	46 470 €	50 698 €
DETTES FINANCIÈRES	46 470 €	50 698 €
LOCATAIRES CRÉDITEURS	0 €	0 €
PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
GÉRANTS	0 €	0 €
FOURNISSEURS	36 051 €	36 051 €
DETTES FISCALES	0 €	0 €
DETTES D'EXPLOITATION	36 051 €	36 051 €
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	36 668 €	29 100 €
ASSOCIÉS	224 946 €	157 972 €
DETTES DIVERSES	261 613 €	187 071 €
TOTAL GÉNÉRAL	344 134 €	273 820 €

ÉTATS DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

PROVISIONS	AU 31/12/2017	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2018
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	39 022 €	0 €	15 364 €	7 663 €	276 €	46 447 €
TOTAL	39 022 €	0 €	15 364 €	7 663 €	276 €	46 447 €

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	60 344 €	59 755 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION (1)	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	-	-
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	15 459 €	19 559 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	29 963 €	149 812 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	276 €	779 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	15 364 €	11 001 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	121 407 €	240 905 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	-	-
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	70 424 €	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	70 424 €	-
<i>La même présentation assurée en 2017 aurait fait ressortir un montant de charges immobilières refacturables de 65 090,56 €.</i>		
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	16 141 €	13 040 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	50 €	50 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	29 324 €	28 784 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALES	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	45 515 €	41 874 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	10 000 €	10 000 €
CHARGES DIVERSES	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000 €	10 000 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	72 418 €	73 561 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	72 418 €	73 561 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ACTIFS SOUS PROMESSE DE VENTE	277 512 €	
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	415 111 €	439 740 €

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2014	TOTAL DES REVENUS	2015	TOTAL DES REVENUS	2016	TOTAL DES REVENUS	2017	TOTAL DES REVENUS	2018	TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	53,07 €	99,92 %	53,98 €	99,96 %	54,46 €	100 %	51,42 €	100 %	45,73 €	100 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,04 €	0,08 %	0,02 €	0,04 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
TOTAL	53,11 €	100 %	54 €	100 %	54,46 €	100 %	51,42 €	100 %	45,73 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	5,71 €	10,75 %	5,72 €	10,59 %	5,69 €	10,45 %	5,57 €	10,83 %	5,48 €	11,99 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	11,20 €	21,09 %	9,23 €	17,09 %	3,91 €	7,20 %	3,94 €	7,66 %	4,20 €	9,20 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	1,72 €	3,24 %	1,59 €	2,94 %	2,17 €	3,98 %	1,48 €	2,88 %	1,17 €	2,56 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES (*)	7,06 €	13,29 %	8,01 €	14,83 %	12,62 €	23,17 %	15,93 €	30,98 %	6,86 €	15 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	25,69 €	48,37 %	24,55 €	45,46 %	24,40 €	44,80 %	26,92 €	52,35 %	17,72 €	38,76 %
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	-0,20 €	-0,38 %	0,07 €	0,12 %	-1,56 €	-2,87 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0,93 €	1,75 %	1,08 €	2 %	0,26 €	0,47 %	0,63 €	1,23 %	0,56 €	1,23 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,73 €	1,37 %	1,15 €	2,12 %	-1,31 €	-2,41 %	0,63 €	1,23 %	0,56 €	1,23 %
TOTAL DES CHARGES	26,42 €	49,75 %	25,70 €	47,59 %	23,09 €	42,40 %	27,56 €	53,58 %	18,29 €	39,99 %
RESULTAT COURANT	26,69 €	50,25 %	28,30 €	52,41 %	31,37 €	57,60 %	23,86 €	46,42 %	27,44 €	60,02 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-1,31 €	-2,47 %	0,30 €	0,56 %	1,37 €	2,52 %	-0,14 €	-0,25 %	-1,56 €	-3,39 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	28 €	52,72 %	28 €	51,85 %	30 €	55,09 %	24 €	46,67 %	29 €	63,42 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	28 €	52,72 %	28 €	51,85 %	30 €	55,09 %	24 €	46,67 %	29 €	63,42 %

* À compter de 2018 ce poste ne reprend que les charges non récupérables.

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 D'AEW Cilger

La gérance de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Cilger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Cilger 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 Cilger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Cilger. 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 contrôle 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 délégués.

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

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

■ **Le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'autocontrôle 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 Cilger.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2018.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2018, mars 2019) afin de suivre l'évolution financière et locative du patrimoine de notre société.

Nous avons également examiné les conditions dans lesquelles les premières mises en vente des logements de notre parc ont été préparées et réalisées.

La réunion du 20 mars 2019 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 remercions.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

En 2018, les premières négociations de ventes ont porté sur des logements qui ont été loués au moins 9 ans. Ces négociations ont uniquement porté sur des logements vacants. Au fur à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine, 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 sont pas remis en location. La Société de gestion a en effet

initié, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libéraient et avaient 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 1^{re} location pour pouvoir les vendre.

Fin 2018, 9 logements sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus (5 ne pourront l'être qu'en 2019).

Si aucune vente n'a été concrétisée durant l'exercice, au 31 décembre 2018, 4 logements ont été négociés, dont 1 est sous promesse de vente et 3 sont en attente de signature des promesses.

Ils laissent augurer un prix de cession globalement supérieur de 17 % au prix de revient comptable.

Au global, les prix de vente sont supérieurs de 16 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2017. Cette survaleur illustre l'écart entre une expertise du patrimoine réalisée annuellement en bloc et occupé, et le prix de vente réel d'un logement vacant.

L'expertise est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

Il convient toutefois de souligner que pour le moment, l'échantillon est trop réduit pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine.

En fin d'année 2018, l'expertise du patrimoine (60 logements) est de 15,01 M€, inférieure d'un peu plus de 2 % au prix de revient comptable.

L'expert a baissé sensiblement ses valeurs sur le site de Marseille en raison d'un marché local difficile.

À l'heure actuelle, les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2018 est proche de 1 156 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 250 €.

Nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et son produit distribué.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Durant l'exercice, 17 appartements se sont libérés et 9 ont été reloués.

Au 31 décembre, 9 appartements sont laissés volontairement vacants en prévision de leur vente future.

Le niveau des loyers facturés a donc commencé de se réduire, à 604 K€ contre 614 K€ en 2017 (-2 %).

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, s'établit toutefois à 362 361 €, en hausse de 15 % par rapport à 2017. Cette augmentation n'est que ponctuelle, et trouve son origine dans des redevances de charges positives des années antérieures.

Le dividende distribué a en conséquence été porté à 29 € par part contre 24 € en 2017 (+21 %).

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, et dès 2019, le rythme des ventes conduira à une forte diminution des dividendes. Cette diminution sera compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Pour les logements pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 46 447 €, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc la distribution.

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, aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2018.

Au 31 décembre, 40 parts sont en attente de cession.

Dans un contexte de vente progressive du patrimoine et 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 6 membres au 31 décembre 2018. Le nombre maximum statutaire est de 16 membres.

Nous vous indiquons que Messieurs Arnaud NICOLLON DES ABBAYES et Jean-Yves VERNEDAL 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.

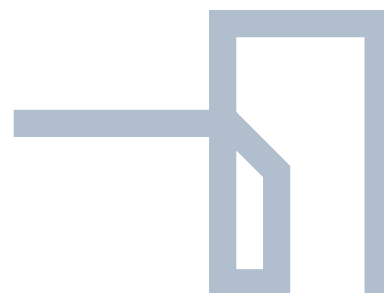
Nous vous précisons donc, compte tenu des 10 postes vacants et des 2 demandes en renouvellement, que 12 postes sont à pourvoir au Conseil de surveillance.

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



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'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 2018, 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 2018 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.

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 leur valeur vénale. 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 SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 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 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.

Paris-La Défense,
le 15 mai 2019

Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD et Virginie GAITTE
Le Commissaire aux comptes

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

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 représentant 4,755 % HT du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Aucune charge n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2018 ;

- 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 représentant 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 72 418 € TTC ;
- Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune charge n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2018.

Paris-La Défense,
le 15 mai 2019

Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD et Virginie GAITTE
Le Commissaire aux comptes



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019

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 2018
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
3. Distribution de prime d'émission
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier
5. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
7. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
8. Quitus à la Société de gestion
9. Autorisation de cession d'actifs immobiliers
10. Nomination de membres du Conseil de surveillance
11. Renouvellement de l'Expert externe en évaluation
12. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

LES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2018.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 362 361,06 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 106 442,06 €, forme un revenu distribuable de 468 803,12 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 382 916,00 €,
- au report à nouveau, une somme de 85 887,12 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, décide si besoin est, la distribution entre les associés présents à la date de ladite distribution, d'un montant maximum de 170 € par part par prélèvement sur le compte prime d'émission. Pour les parts dont la propriété est démembrée, ce montant sera versé aux nus propriétaires.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 15 595 827 €, soit 1 181,14 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

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 15 269 106 €, soit 1 156,40 € pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 17 177 742 €, soit 1 300,95 € pour une part.

HUITIÈME RÉOLUTION

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 2018.

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

NEUVIÈME RÉOLUTION

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 2019.

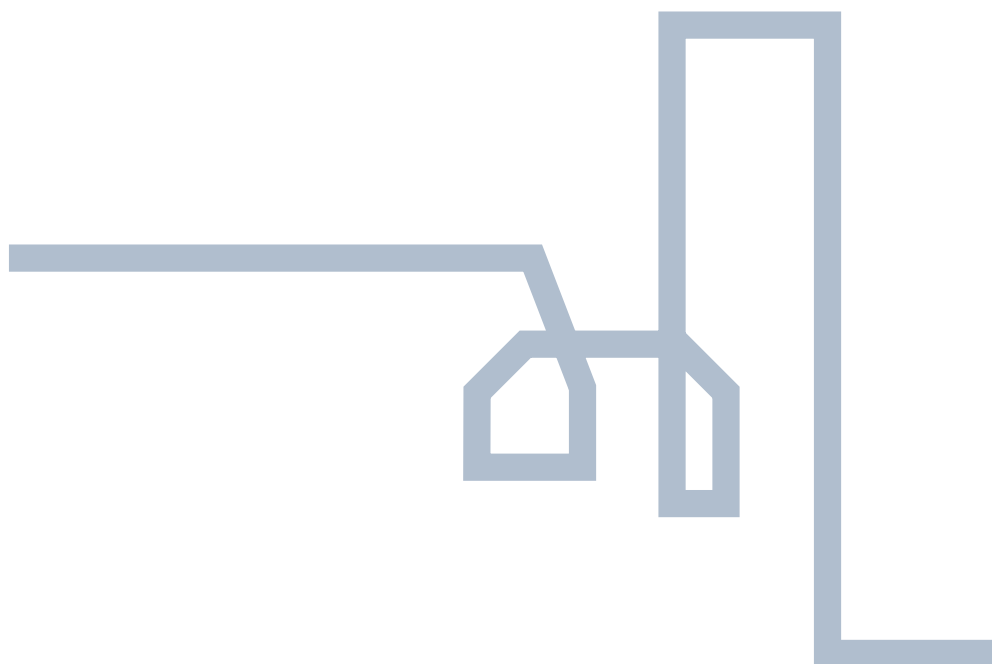
DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 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 2021, les 4 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Arnaud NICOLLON DES ABBAYES ^(R)			
M. Jean-Yves VERNEDAL ^(R)			
M. Christian BOUTHIE ^(C)			
M. Jean-Luc BRONSART ^(C)			

(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.



ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, renouvelle CBRE Valuation en qualité d'Expert externe en évaluation. Son mandat d'une durée de cinq ans, 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
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 33 03

www.aewciloger.com

Signatory of:

