

# BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

## RAPPORT ANNUEL

EXERCICE  
2013



BANQUE & ASSURANCE  
[www.banquepopulaire.fr](http://www.banquepopulaire.fr)



LA BANQUE  
QUI DONNE ENVIE D'AGIR

## **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** ne sera 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.

# SOMMAIRE

**2** RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

**22** RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

**25** COMPTES DE L'EXERCICE

**32** RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

**35** RÉSOLUTIONS



Le Perreux (94) - Avirons

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2013, de votre Société BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Cette Assemblée Générale est également l'occasion de vous soumettre les adaptations liées à la Directive AIFM qui s'appliqueront à votre SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 et aux modifications du cadre législatif et réglementaire applicable aux SCPI (ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs). Il s'agit pour l'essentiel d'une adaptation des statuts de votre Société afin de tenir compte des évolutions apportées au cadre des SCPI à l'occasion de la transposition de la Directive AIFM en droit français, sans que ces mesures soient liées directement à cette directive.

Pour intégrer ces différentes adaptations, ces points vous sont présentés de façon détaillée en page 14.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2013,
- le marché des parts et les caractéristiques du sociétariat,
- la gouvernance de la Société,
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW Europe et AEW EUROPE,
- l'organisation du dispositif de contrôle interne de NAMI-AEW Europe,
- l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- la mise à jour des statuts conformément à la Directive AIFM et à l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs,
- les principaux risques,
- 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.

# CONJONCTURE IMMOBILIÈRE\*

A fin août 2013, les loyers du marché résidentiel locatif privé ont augmenté de 0,1 %, en rythme annuel, comparé à une inflation estimée à 1,0 % par l'INSEE.

En 2012, à la même époque, les loyers de marché augmentaient de 1,2 %, pour des prix à la consommation en hausse de 2,1 %.

Les loyers de marché baissent maintenant à Paris et dans nombre de grandes métropoles régionales : comme, par exemple, à Amiens, Besançon, Bordeaux, Caen, Clermont-Ferrand, Lille, Le Mans, Montpellier, Nancy, Nice, Rennes ou Rouen.

Sur des villes comme Belfort, Grenoble, Limoges, Marseille, Nantes, Saint Etienne, Strasbourg ou Toulouse, la hausse des loyers reste inférieure à l'inflation.

Toujours à fin août 2013 les mises en chantier ont baissé de -11 % sur un an avec 342 800 logements commencés. La tendance se poursuit par rapport à 2012 où 346 500 logements avaient été mis en chantier, soit un recul annuel de -18 % par rapport à 2011.

Au final, l'année 2013 devrait terminer avec un volume de 330 000 à 340 000 logements en chantier, soit un volume comparable sur l'ensemble de l'année à 2012.

Les régions les plus productrices de logements restent l'Île-de-France (52 100 mises en chantier sur 12 mois à fin août 2013), le Rhône-Alpes (42 900) et la région PACA (25 200).

Les ventes aux investisseurs privés ont connu un début d'année 2013 poussif, la commercialisation des programmes en loi Duflot n'ayant réellement démarré qu'en février. Les investisseurs privés représentaient 58 % des ventes et réservations de logements neufs auprès de promoteurs privés entre 2009 et 2012. Au 1<sup>er</sup> semestre 2013, leur part s'élevait à 34 %, soit 15 700 logements. Le 2<sup>e</sup> semestre 2013 devrait être toutefois plus dynamique.

Les ventes en accession se sont en revanche maintenues. Après avoir progressé de +2,4 % en moyenne en 2012, les prix des appartements neufs en France se sont stabilisés au 1<sup>er</sup> semestre 2013.

Sur le marché de l'ancien, le projet de loi ALUR risque de constituer un frein à l'investissement locatif en encadrant les loyers dans les zones tendues.

Les prix de transactions des logements anciens au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 ont connu une baisse de -1,1 % sur un an.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2013, les SCPI fiscales dédiées aux logements ont vu leur collecte chuter sur un an, en lien avec la fin du dispositif Scellier. Les collectes des SCPI Duflot ne seront prises en compte qu'à partir du 2<sup>e</sup> semestre 2013.

\*Sources : AEW Europe, CBRE, CLAMEUR.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Le Plessis (94) - Vermansart

# COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Patrimoine en m <sup>2</sup> (surfaces pondérées)		3 950 m <sup>2</sup>
Nombre d'immeubles ou parties d'immeubles	6	
En pleine propriété	-	-
En copropriété	6	3 950 m <sup>2</sup>
A Paris	-	-
En Région Parisienne	3	1 633 m <sup>2</sup>
En Province	3	2 317 m <sup>2</sup>

## 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.

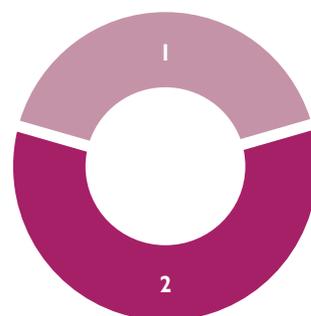
Le patrimoine de votre société, est diversifié en termes de localisation entre la région parisienne pour 45 % environ et la province pour 55 % et d'allocation d'actifs (appartements et pavillons et neufs).

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.

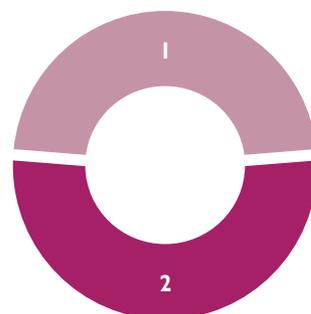
Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2013	
%	Locaux d'habitation
Paris	-
Région parisienne	47,77
Province	52,23
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>

## Implantation géographique en m<sup>2</sup>



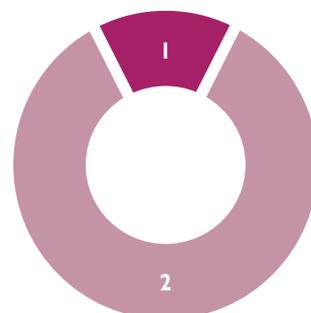
1 - Région Parisienne	41,40 %	1 633 m <sup>2</sup>
2 - Province	58,60 %	2 317 m <sup>2</sup>

## Répartition du patrimoine en valeur d'expertise



1 - Région Parisienne	47,77 %	7 180 000 €
2 - Province	52,23 %	7 850 000 €

## Répartition par nature en valeur d'expertise



1 - Maisons individuelles	15,04 %
2 - Appartements	84,96 %

# GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

Nombre d'appartements dans le patrimoine au 31/12/2013	51
Nombre de maisons dans le patrimoine au 31/12/2013	9
Nombre de nouveaux baux signés en 2013	15 baux
Surfaces vacantes	152,11 m <sup>2</sup> répartis sur 2 sites <sup>(1)</sup>
Montant des dotations pour créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,02 %

<sup>(1)</sup> Représentant un manque à gagner locatif qui peut-être estimé à 31 020 € par an.

## TAUX D'OCCUPATION

La diversification du risque locatif est assurée par la répartition du patrimoine investi en Île-de-France et dans cinq grandes métropoles régionales.

Taux d'occupation			
	31/12/2013	Rappel 31/12/2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	95,13 %	96,08 %	98,35 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	96,15 %	95,14 %	98,60 %

Ce taux satisfaisant témoigne de l'adéquation du patrimoine au marché locatif. Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages.

## ENCAISSEMENT DES LOYERS - CONTENTIEUX

L'encaissement des loyers s'effectue dans des conditions satisfaisantes. Au 31 décembre 2013, les loyers facturés s'élevaient à 622 281,32 € contre 605 071,39 € en 2012.

## PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Au titre de l'exercice 2013, le poste provisions pour créances douteuses a été doté pour un montant de 147,00 €.

La « provision pour créances douteuses » représente ainsi au 31 décembre 2013 un montant total de 665,86 €.

## ENTRETIEN DES IMMEUBLES ET 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 du patrimoine locatif se sont élevés à 1 184,75 euros. Ils portent en général sur des menus travaux d'entretien.

Des travaux pour grosses réparations ont été réalisés en 2013 pour un montant de 10 168,49 €.

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.

Afin de pouvoir faire face aux travaux qui seront engagés dans l'avenir pour la remise en état des logements libérés par leurs occupants dans le cadre d'une rotation normale des locataires, la société de gestion a doté la provision pour grosses réparations d'un montant de 20 000 €.

Ainsi au total, au 31 décembre 2013, le montant des sommes provisionnées au titre des grosses réparations s'établit à 79 283,99 €.

### 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.

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

\*\* 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.

### Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2013

Immeubles	Date d'achat	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'achat	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
Brugges (33) - Rue des Hirondelles	15/06/07	858	2 297 500,00	0,00	2 297 500,00
Saint-Cyr l'Ecole (78) - 40 rue Gabriel Péri	03/12/08	838	3 200 000,00	78 173,00	3 278 173,00
Marseille (13) - 14 à 20 rue de Suez	29/07/08	766	3 629 800,00	69 119,88	3 698 919,88
Lyon (69) - ZAC de la Buire	17/03/08	693	2 717 200,00	68 822,75	2 786 022,75
Le Plessis-Trévisse (94) - 41 rue Jean Kiffer	27/07/09	303	1 030 000,00	21 968,13	1 051 968,13
Le Perreux (94) - Quai de l'Argonne	06/02/09	492	2 161 700,00	66 437,08	2 228 137,08
<b>Total</b>		<b>3 950</b>	<b>15 036 200,00</b>	<b>304 520,84</b>	<b>15 340 720,84</b>



Expertise Valeur de réalisation HD 2013	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2013	Expertise valeur de réalisation HD 2012	Valeur en fin d'exercice 2012	Locataires	Surfaces disponibles en m <sup>2</sup>
2 260 000,00	140 120,00	2 400 120,00	2 270 000,00	2 297 500,00	9	-
3 520 000,00	218 240,00	3 738 240,00	3 500 000,00	3 278 173,00	14	-
3 200 000,00	198 400,00	3 398 400,00	3 340 000,00	3 698 919,88	12	65,01
2 390 000,00	148 180,00	2 538 180,00	2 390 000,00	2 786 022,75	10	-
1 170 000,00	72 540,00	1 242 540,00	1 170 000,00	1 051 968,13	4	-
2 490 000,00	154 380,00	2 644 380,00	2 490 000,00	2 228 137,08	8	87,10
<b>15 030 000,00</b>	<b>931 860,00</b>	<b>15 961 860,00</b>	<b>15 160 000,00</b>	<b>15 340 720,84</b>	<b>57</b>	<b>152,11</b>

Lyon (69) - Teracota



# LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2013

## LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de BP Résidence Patrimoine 2 ressort en 2013 à 354 931,43 € soit 26,88 € par part contre 373 661,79 € soit 28,30 € par part pour l'exercice 2012.

Cette évolution est liée :

- à la stabilité des loyers quittancés en lien avec l'exploitation du patrimoine. Les recettes locatives sont en légère augmentation passant de 672 464,43 € en 2012 à 684 155,79 € en 2013. Les loyers quittancés sont en progression (622 281,32 € en 2013 contre 605 071,39 € en 2012) ;
- à l'augmentation des autres charges immobilières et en particulier de la taxe foncière (+17 K€) en raison de la fin de la période d'exonération accordée sur certains immeubles.

Compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent de 87 497,81 €, le résultat distribuable s'élève à 442 429,24 € soit 33,50 € 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, montant identique à 2012.

Au vu de la conjoncture actuelle, le revenu prévisionnel 2014 s'établit à 28 €.

## Proposition d'affectation du résultat

	Montant global en €	Montant unitaire en €*
Résultat 2013	354 931,43	26,88
Report à nouveau constitué au titre de l'exercice précédent	87 497,81	6,62
<b>Total disponible</b>	<b>442 429,24</b>	<b>33,50</b>
Montant distribué	396 120,00	30,00
<b>Montant mis en report à nouveau</b>	<b>46 309,24</b>	<b>3,50</b>

\* rapporté aux parts existantes au 31/12/2013 soit 13 204 parts.

## EXPERTISE ANNUELLE 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 un 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 2013 en euros à :

	31/12/2013		31/12/2012	Écart en %
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	
Valeur comptable	15 556 249,34	1 178,14	1 181,26	-0,26
Valeur de réalisation	15 324 812,49	1 160,61	1 172,83	-1,04
Valeur de reconstitution	17 112 286,83	1 295,99	1 309,49	-1,03

Ces valeurs font l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

# MARCHÉ DES PARTS ET CARACTÉRISTIQUES DU SOCIÉTARIAT

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2013

Date de création de BP Résidence Patrimoine 2	4 septembre 2006
Capital social	13 204 000 euros
Nombre de parts	13 204 parts de 1 000 euros de nominal
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	53,29 % de personnes physiques 46,71 % de personnes morales
Nombre d'associés en fin d'exercice	180
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0 % au 31 décembre 2013
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	22

## MARCHÉ DES PARTS

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 2014, une valeur de 884,27 € (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 évènements exceptionnels, il est recommandé de conserver les parts durant cette durée pour ne pas remettre en cause les amortissements fiscaux dont chaque porteur de parts a bénéficié.

Suite à l'absence de confrontation au cours de l'exercice 2013, le prix moyen unitaire hors frais est de 893,60 €.

### Évolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cession en suspens (en nombre de parts)	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)
2008	40	0,30	-	-
2009	-	-	-	-
2010	-	-	24	-
2011	8	0,06	34	-
2012	-	-	24	-
2013	22	0,17	-	143,75

### Évolution du prix de la part en euros

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription ou valeur de la garantie de liquidité frais et droits inclus	940,68	937,19	915,68	935,97	938,25	928,48
Dividende versé au titre de l'année	35,00	20,00	30,00	30,00	30,00	
Rendement de la part en % <sup>(1)</sup>	3,72	2,13	3,27	3,21	3,20	
Report à nouveau cumulé par part	18,25	12,53	8,71	8,33	6,63	

<sup>(1)</sup>Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté dans la même année.

### Évolution de 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	Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2009	13 204 000	-	13 204	175	-	-
2010	13 204 000	-	13 204	175	-	-
2011	13 204 000	-	13 204	177	-	950,57
2012	13 204 000	-	13 204	177	-	-
2013	13 204 000	-	13 204	180	-	-

# GOVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons de renouveler pour une nouvelle durée de 3 ans, le mandat arrivant à échéance de Messieurs Pierre NOBLET, Frédéric ALLIOT et Patrice PERNOT.

Nous vous proposons de porter la limite d'âge statutaire de 70 à 73 ans. Cette proposition fait l'objet d'une résolution spécifique.

## 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.

# NOMINATION DE L'EXPERT IMMOBILIER

*(Renommé dans le cadre de l'ordonnance du 25 juillet 2013 "expert externe en évaluation")*

Le mandat de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France prend fin à l'issue de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013. A l'issue d'un appel d'offre, votre

société de gestion vous propose de nommer CBRE Valuation pour une durée de 5 ans (conformément aux nouvelles dispositions légales applicables aux SCPI issues de l'ordonnance du 25 juillet 2013), soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

**Le Plessis (94) - Vermansart**



# LA 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 OPCV.

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 CONTRÔLE INTERNE DE NAMI-AEW EUROPE, SOCIÉTÉ DE GESTION DE SCPI

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI-AEW Europe, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007.

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, la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées.

# L'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<sup>er</sup> novembre 2007. La Directive MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

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

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses porteurs de parts en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI « en client non professionnel » et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie.

À leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

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

Les demandes de souscription sont ainsi 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.

# MISE À JOUR DES STATUTS CONFORMÉMENT À LA DIRECTIVE AIFM ET À L'ORDONNANCE N°2013-676 DU 25 JUILLET 2013 MODIFIANT LE CADRE JURIDIQUE DE LA GESTION D'ACTIFS

Les SCPI fiscales ayant clôturé leur collecte de capitaux ainsi que la constitution de leur patrimoine bénéficient d'une clause de « grand père », comme le permet la Directive AIFM.

Par conséquent, il sera mentionné dans la documentation de la SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 (rapport annuel, note d'information et statuts) l'avertissement relatif à la non application de la Directive AIFM.

Par ailleurs, suite aux nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, les statuts de votre Société doivent être modifiés.

L'élaboration des nouveaux statuts tiendra compte à la fois de la transposition de la directive AIFM en droit français et des modifications apportées au corpus législatif et réglementaires applicables aux SCPI.

Les principales modifications portent notamment sur :

- La cession de parts sociales ;
- Les pouvoirs de la Société de Gestion ;
- La rémunération de la Société de Gestion ;
- Le Conseil de Surveillance ;
- L'Expert Externe en Evaluation.

Les modifications proposées visent à bénéficier des mesures positives dans une perspective d'efficience accrue de la gestion tout en préservant le cadre de l'investissement d'origine et la gouvernance de la SCPI.

*Le Plessis (94) - Vermansart*



# TABLEAU COMPARATIF (NON EXHAUSTIF) DES PRINCIPALES MODIFICATIONS DES STATUTS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

STATUTS	ANCIENNE RÉDACTION	NOUVELLE RÉDACTION
ARTICLE 13 CESSION DE PARTS SOCIALES	<p><b>A - CESSION ENTRE VIFS</b></p> <p><b>I - ORGANISATION DU MARCHÉ DES PARTS</b></p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.</p> <p>Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.</p> <p>Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.</p> <p>Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du Code monétaire et financier.</p> <p>L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.</p>	<p><b>A - CESSION ENTRE VIFS</b></p> <p><b>I - ORGANISATION DU MARCHÉ DES PARTS</b></p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.</p> <p><b>La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse dudit associé.</b></p> <p>Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.</p> <p>Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.</p> <p>Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.</p> <p>Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-<del>50</del><b>114</b> du Code monétaire et financier.</p> <p>L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.</p>
	ARTICLE 19 POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	<p>La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.</p> <p>Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.</p> <p>La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;</li> <li>• préparer et réaliser les augmentations de capital ;</li> <li>• agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;</li> <li>• autoriser le nantissement des parts sociales ;</li> <li>• acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société,</li> </ul>

## ARTICLE 19 POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

signer les actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;

- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

## ARTICLE 21 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la

• acquérir et **céder** tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société **et dans les limites et conditions figurant ci-après**, signer les actes **d'acquisition et d'arbitrage**, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;

• gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;

• faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;

• encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;

• gérer les liquidités de la société ;

• embaucher et révoquer tout employé ;

• contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;

• retirer auprès **de toute entreprise postale** toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;

• décider et faire exécuter tous travaux **relatifs aux** immeubles sociaux **dans le cadre de l'objet de la Société** et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;

• **procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;**

• exercer toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense ;

• arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;

• convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;

• faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

• effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société **au-delà d'un plafond annuel de 4% de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus par la Société ;**

• contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la

## ARTICLE 21 RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les honoraires d'intermédiaires et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier; les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

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, 5,00 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 3,505 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte.
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,495 % TTC à la recherche des investissements.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

- 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, 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 150 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2007, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur ; ces frais ne s'appliquent pas pour les opérations entrant dans le cadre de la garantie de liquidité offerte par Assurances Banque Populaire Vie.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 3,35 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts).

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les honoraires d'intermédiaires et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier; les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

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, **5,005 %** TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 3,505 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte.
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit **1,50 %** TTC à la recherche des investissements.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

- 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, 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

- **pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.**

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 150 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2007, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur ; ces frais ne s'appliquent pas pour les opérations entrant dans le cadre de la garantie de liquidité offerte par Assurances Banque Populaire Vie.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 3,35 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts).

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

## ARTICLE 22 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de seize membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. 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 l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 70 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 70 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

**Les pourcentages et les sommes visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.**

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de seize membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

**La liste des candidats est présentée dans une résolution.**

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite **du nombre** des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu **le plus grand nombre de** voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. 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 l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de **73** ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur **73** ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

**Un Expert Externe en Evaluation est nommé sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature.**

**Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société.**

**Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année.**

**A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.**

## ARTICLE 29 EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

(Ancien article 28 relatif à l'expert immobilier)



Le Perreux (94) - Avirons

# 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. À 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 de « 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 2014 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 au 31 décembre 2013 (en euros hors taxe)

	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	15,90	57,80	35,81	99,11	50,55	99,20	50,93	99,61	51,81	99,88
Produits financiers avant P.L.	9,71	35,30	0,32	0,89	0,41	0,80	0,20	0,39	0,06	0,12
Produits divers*	1,90	6,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>27,51</b>	<b>100,00</b>	<b>36,13</b>	<b>100,00</b>	<b>50,96</b>	<b>100,00</b>	<b>51,13</b>	<b>100,00</b>	<b>51,87</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	2,84	10,32	3,69	10,21	5,51	10,81	5,48	10,71	6,01	11,58
Autres frais de gestion*	9,33	33,91	6,51	18,02	6,00	11,78	9,22	18,03	10,36	19,97
Entretien du Patrimoine	0,00	0,00	0,08	0,22	1,07	2,10	0,36	0,71	0,86	1,66
Charges locatives non récupérables	2,21	8,03	8,23	22,77	7,95	15,60	6,22	12,17	7,03	13,56
<b>Sous total charges externes</b>	<b>14,38</b>	<b>52,27</b>	<b>18,51</b>	<b>51,22</b>	<b>20,53</b>	<b>40,29</b>	<b>21,29</b>	<b>41,62</b>	<b>24,26</b>	<b>46,77</b>
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	2,21	8,03	1,45	4,01	0,78	1,53	1,51	2,95	0,74	1,43
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,06	0,03	0,08	- 0,01	- 0,02
<b>Sous total charges internes</b>	<b>2,21</b>	<b>8,03</b>	<b>1,45</b>	<b>4,01</b>	<b>0,81</b>	<b>1,59</b>	<b>1,54</b>	<b>3,03</b>	<b>0,73</b>	<b>1,41</b>
<b>Total</b>	<b>16,59</b>	<b>60,30</b>	<b>19,96</b>	<b>55,23</b>	<b>21,34</b>	<b>41,88</b>	<b>22,83</b>	<b>44,65</b>	<b>24,99</b>	<b>48,18</b>
<b>Résultant courant</b>	<b>10,92</b>	<b>39,70</b>	<b>16,17</b>	<b>44,77</b>	<b>29,62</b>	<b>58,12</b>	<b>28,30</b>	<b>55,35</b>	<b>26,88</b>	<b>51,82</b>
Variation du report à nouveau	- 24,08	- 87,53	- 3,83	- 10,59	- 0,38	- 0,75	- 1,70	- 3,32	- 3,12	- 6,02
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	35,00	127,23	20,00	55,36	30,00	58,87	30,00	58,67	30,00	57,84
Revenus distribués après prélèvement libératoire	30,00	109,05	19,90	55,08	25,00	49,06	25,00	58,48	30,00	57,84

\* 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.

## Emploi des fonds au 31 décembre 2013 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31/12/2012*	Depuis le début de l'année 2013	Total au 31/12/2013*
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 récup)	(60 156,27)	0,00	(60 156,27)
- Frais de fusion (non récup)	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 constructions	0,00	0,00	0,00
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>169 219,26</b>	<b>0,00</b>	<b>169 219,26</b>

\* depuis l'origine de la société.

**Valeurs comptable, de réalisation, de reconstitution de la société au 31 décembre 2013** (en euros)

	31/12/2013 global en €	31/12/2013 par part en €	31/12/2012 par part en €	Ecart 2013/2012 en %
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>15 556 249,34</b>	<b>1 178,14</b>	<b>1 181,26</b>	<b>- 0,26</b>
Provisions pour grosses réparations	79 283,99			
Valeur comptable des immeubles	15 340 720,84			
Valeur de réalisation des immeubles	15 030 000,00			
Ecart de réévaluation	- 310 720,84			
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>15 324 812,49</b>	<b>1 160,61</b>	<b>1 172,83</b>	<b>- 1,04</b>
Frais d'acquisition des immeubles	931 860,00			
Frais de collecte	855 614,34			
<b>Valeur de reconstitution brute</b>	<b>17 112 286,83</b>	<b>1 295,99</b>	<b>1 309,49</b>	<b>- 1,03</b>
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
<b>Valeur de reconstitution nette</b>	<b>17 112 286,83</b>	<b>1 295,99</b>	<b>1 309,49</b>	<b>- 1,03</b>

**Le Perreux (94) - Avirons**



# 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, notre 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 2013.

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

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

## GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier de notre Société s'établit au 31 décembre 2013 à 95,13 % contre 96,08 % au 31 décembre 2012. Le taux d'occupation physique de notre Société s'établit au 31 décembre 2013 à 96,15 %.

L'encaissement des loyers s'effectue dans des conditions satisfaisantes. Au 31 décembre 2013, les loyers facturés s'élevaient à 622 281,32 € contre 605 071,39 € en 2012. Notre Société a doté le poste « provisions pour créances douteuses » à hauteur de 147 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2013. La « provision pour créances douteuses » représente ainsi au 31 décembre 2013 un montant total de 665,86 euros.

Notre Société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 20 000,00 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, et ce, en vue de lui assurer la capacité dans l'avenir à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

## 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 354 931,43 € soit 26,88 € par part contre 28,30 € par part en 2012.

Sur le montant distribuable de 442 429,24 € soit 33,50 € par part, notre Société de gestion a décidé au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à votre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 30,00 € par part et de reporter à nouveau 3,50 € par part.

Nous approuvons cette décision.

Par ailleurs, la rémunération perçue par votre société de gestion, NAMI-AEW Europe, au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a représenté, conformément aux statuts, 79 338,13 €, soit 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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 notre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 13 février 2014, du résultat de l'expertise immobilière réalisée fin 2013 par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion. Elles s'établissent respectivement à 1 160,61 € par part et 1 295,99 € par part contre 1 172,83 € par part et 1 309,49 € par part en 2012.

## MARCHÉ DES PARTS

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

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

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est de trois mois pour BP Résidence Patrimoine 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 884,27 € par part pour 2014.

Aucune part n'est en attente de cession au 31 décembre 2013. 22 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2013 pour un prix moyen unitaire hors frais de 893,60 € et pour un prix moyen unitaire frais inclus de 974,02 €.

## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance, de Messieurs Pierre NOBLET, Frédéric ALLIOT et Patrice PERNOT pour une nouvelle durée de trois ans.

Enfin, nous approuvons la proposition de la Société de Gestion de porter la limite d'âge statutaire à 73 ans.

## DIRECTIVE AIFM ET AUTRES MESURES DE MODIFICATION APPLICABLES AUX SCPI PRISES A L'OCCASION DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE EN DROIT FRANÇAIS

Suite aux nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, les statuts de notre Société doivent être modifiés.

Notre Conseil de Surveillance a été associé par la Société de Gestion à l'élaboration des nouveaux statuts pour tenir compte à la fois de la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures modifiant le cadre législatif et réglementaire applicable aux SCPI. Cela était d'autant plus nécessaire que certaines de ces mesures sont apparues, à certains des membres du Conseil, comme porteuses de risques éventuels en ce qu'elles étaient de nature à modifier le cadre de l'investissement réalisé à l'origine par les associés et l'équilibre de la gouvernance de notre SCPI.

Les principales modifications portent notamment sur :

- La cession de parts sociales ;
- Les pouvoirs de la Société de Gestion ;
- La rémunération de la Société de Gestion ;
- Les Conseil de Surveillance ;
- L'Expert Externe en Evaluation.

Les modifications proposées par la Société de Gestion en concertation avec notre Conseil de Surveillance, visent à bénéficier des mesures positives dans une perspective d'efficience accrue de la gestion tout en préservant le cadre de l'investissement d'origine et la gouvernance de notre Société et en encadrant celles qui pourraient ainsi présenter des risques potentiels pour notre SCPI et ses associés.

## MANDAT EXPERT IMMOBILIER

Le mandat d'expert immobilier arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée. Nous vous proposons de nommer pour une durée de 5 ans CBRE Valuation. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité. En conséquence, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à notre approbation.

Directeur général de NAMI-AEW Europe, Monsieur Alain PIVERT a fait valoir ses droits à la retraite en 2013 après avoir consacré plus de trente ans au service des associés des SCPI. Aussi, avant de conclure, nous exprimons le souhait que la société de gestion de notre SCPI puisse transmettre à Monsieur PIVERT, au nom de l'ensemble des porteurs de parts de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, tous leurs remerciements pour la qualité, la courtoisie et le professionnalisme du dialogue qu'il a toujours su entretenir avec les épargnants et leurs représentants.

*Pierre NOBLET*

*Président du Conseil de Surveillance*



Lyon (69) - Teracota

# COMPTES DE L'EXERCICE

**26** ÉTAT DU PATRIMOINE

**26** ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

**27** COMPTE DE RÉSULTAT

**28** ANNEXE AUX COMPTES

Marseille (13) - Panama



**Etat du patrimoine au 31 décembre 2013** (en euros)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs bilantielles 31/12/2013	Valeurs estimées 31/12/2013	Valeurs bilantielles 31/12/2012	Valeurs estimées 31/12/2012
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions	15 036 200,00	15 030 000,00	15 036 200,00	15 160 000,00
Agencements et installations	304 520,84		304 520,84	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 79 283,99		- 69 452,48	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Total I</b>	<b>15 261 436,85</b>	<b>15 030 000,00</b>	<b>15 271 268,36</b>	<b>15 160 000,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation		0,00		0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	6 425,68	6 425,68	6 248,69	6 248,69
Autres créances	73 855,38	73 855,38	110 810,25	110 810,25
Provisions pour dépréciation des créances	- 665,86	- 665,86	- 830,87	- 830,87
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	456 531,79	456 531,79	372 918,96	372 918,96
Fonds de remboursement		0,00		0,00
Autres disponibilités	125 353,61	125 353,61	142 586,67	142 586,67
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 53 636,00	- 53 636,00	- 52 031,00	- 52 031,00
Dettes d'exploitation	- 36 050,90	- 36 050,90	- 37 514,80	- 37 514,80
Dettes diverses	- 277 001,21	- 277 001,21	- 216 018,35	- 216 018,35
<b>Total II</b>	<b>294 812,49</b>	<b>294 812,49</b>	<b>326 169,55</b>	<b>326 169,55</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
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
<b>Total III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>15 556 249,34</b>		<b>15 597 437,91</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine<sup>(1)</sup></b>		<b>15 324 812,49</b>		<b>15 486 169,55</b>

<sup>(1)</sup> Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 du code monétaire et financier.

**Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2013** (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-I	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	13 204 000,00	0,00	0,00	13 204 000,00
Capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00
Capital en cours de souscription	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	3 168 000,00	0,00	0,00	3 168 000,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00	0,00	0,00	0,00
Prélèvements sur primes d'émission	- 862 059,90	0,00	0,00	- 862 059,90
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Prime de fusion</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Prélèvement sur prime de fusion</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Réserves sur capital amorti</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Report à nouveau</b>	<b>109 956,02</b>	<b>- 22 458,21</b>	<b>0,00</b>	<b>87 497,81</b>
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Résultat de la période</b>				
Résultat de la période	373 661,79	- 373 661,79	354 931,43	354 931,43
Acomptes sur distribution	- 396 120,00	396 120,00	- 396 120,00	- 396 120,00
<b>Total général</b>	<b>15 597 437,91</b>	<b>0,00</b>	<b>- 41 188,57</b>	<b>15 556 249,34</b>

**Compte de résultat au 31 décembre 2013 (en euros)**

Charges (hors taxes)	Exercice 2013		Exercice 2012	
	31/12/2013	Totaux partiels	31/12/2012	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>		<b>186 962,03</b>		<b>156 534,67</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 184,75		4 779,50	
Grosses réparations	10 168,49		0,00	
Autres charges immobilières	175 608,79		151 755,17	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>153 465,85</b>		<b>144 968,44</b>
Honoraires de gérance	79 338,13		72 308,13	
Frais d'actes et de contentieux	3 929,56		252,34	
Publicité, publications	19 309,26		10 338,52	
Impôts et taxes	0,00		0,00	
Autres charges d'exploitation	30 741,90		41 594,32	
Dotations aux amortissements				
Frais d'augmentation de capital	0,00		0,00	
Frais d'acquisition	0,00		0,00	
Frais de constitution	0,00		0,00	
Aménagements et installations	0,00		0,00	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	147,00		475,13	
Provisions pour grosses réparations	20 000,00		20 000,00	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Charges financières</b>	9,74	<b>9,74</b>	0,00	<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Commissions de souscription	0,00		0,00	
Autres charges exceptionnelles	0,00		0,00	
<b>Total des charges</b>	<b>340 437,62</b>	<b>340 437,62</b>	<b>301 503,11</b>	<b>301 503,11</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>354 931,43</b>	<b>354 931,43</b>	<b>373 661,79</b>	<b>373 661,79</b>
<b>Total général</b>	<b>695 369,05</b>	<b>695 369,05</b>	<b>675 164,90</b>	<b>675 164,90</b>

**Compte de résultat au 31 décembre 2013 (en euros)**

Produits (hors taxes)	Exercice 2013		Exercice 2012	
	31/12/2013	Totaux partiels	31/12/2012	Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>684 155,79</b>		<b>672 464,43</b>
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	622 281,32		605 071,39	
Charges locatives facturées	61 663,44		67 393,04	
Charges contractuelles facturées	211,00		0,00	
Produits annexes	0,03		0,00	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>10 480,50</b>		<b>0,00</b>
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	312,01		0,00	
Provisions pour grosses réparations	10 168,49		0,00	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Produits financiers</b>		<b>732,76</b>		<b>2 700,47</b>
Produits financiers	732,76		2 700,47	
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Transfert de charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Produits exceptionnels divers	0,00		0,00	
<b>Total des produits</b>	<b>695 369,05</b>	<b>695 369,05</b>	<b>675 164,90</b>	<b>675 164,90</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>Total général</b>	<b>695 369,05</b>	<b>695 369,05</b>	<b>675 164,90</b>	<b>675 164,90</b>

# 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.

## 1 - 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

### a - La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société 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 m<sup>2</sup> 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.

### b - Présentation du plan d'entretien et des méthodes ayant servi à son élaboration

Il a été constitué au titre de cet exercice une provision pour grosses réparations de 20 K€ pour couvrir les éventuels travaux de remise en état à effectuer en cas de départ anticipé de locataires.

## 3 - INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

#### 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.

Saint-Cyr (78) - Cyriade



### Immobilisations en cours

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

## Autres actifs et passifs d'exploitation

### Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

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

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

### Provisions générales pour risques et charges

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

### Dettes financières

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

### Dettes d'exploitation

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

### Dettes diverses

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

## Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La Valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation. 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 11,96 % TTC) sur le montant des loyers H.T et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

### Engagements Hors Bilan

Les cautions reçues s'élèvent à 27 715,68 euros.

## 4 - TABLEAUX CHIFFRÉS

- 4.1 Etat de l'actif immobilisé avec entrées et sorties
- 4.2 Tableau récapitulatif des placements immobiliers
- 4.3 Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 4.4 Etat des provisions
- 4.5 Etat des créances et des dettes
- 4.6 Affectation du résultat de l'exercice de 2012

#### 4.1 - État des immobilisations locatives au 31 décembre 2013 (en euros)

Situations et mouvements	A Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	B Augmentations	C Diminutions	D Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	15 036 200,00	0,00		15 036 200,00
Agencements et installations	304 520,84	0,00		304 520,84
Constructions en cours	0,00	0,00		0,00
<b>Total</b>	<b>15 340 720,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 340 720,84</b>

#### 4.2 - Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Habitations	15 340 720,84	15 030 000,00	15 340 720,84	15 160 000,00
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
<b>Total</b>	<b>15 340 720,84</b>	<b>15 030 000,00</b>	<b>15 340 720,84</b>	<b>15 160 000,00</b>

#### 4.3 - Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Habitations</b>				
Brugges (33) - Rue des Hirondelles	2 297 500,00	2 260 000,00	2 297 500,00	2 270 000,00
Saint-Cyr l'Ecole (78) - 40 rue Gabriel Péri	3 278 173,00	3 520 000,00	3 278 173,00	3 500 000,00
Marseille (13) - 14 à 20 rue de Suez	3 698 919,88	3 200 000,00	3 698 919,88	3 340 000,00
Lyon (69) - ZAC de la Buire	2 786 022,75	2 390 000,00	2 786 022,75	2 390 000,00
Le Plessis-Trévisse (94) - 41 rue Jean Kiffer	1 051 968,13	1 170 000,00	1 051 968,13	1 170 000,00
Le Perreux (94) - Quai de l'Argonne	2 228 137,08	2 490 000,00	2 228 137,08	2 490 000,00
<b>Total</b>	<b>15 340 720,84</b>	<b>15 030 000,00</b>	<b>15 340 720,84</b>	<b>15 160 000,00</b>

#### 4.4 - Etat des provisions au 31 décembre 2013 (en euros)

Provisions	Au 01/01/2013	Dotations	Reprises	Au 31/12/2013
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations	69 452,48	20 000,00	10 168,49	79 283,99
Créances douteuses	830,87	147,00	312,01	665,86
<b>Total</b>	<b>70 283,35</b>	<b>20 147,00</b>	<b>10 480,50</b>	<b>79 949,85</b>

#### 4.5 - État des créances et des dettes au 31 décembre 2013 (en euros)

Créances		Dettes	
Créances locataires	6 426	Dépôts reçus	53 636
Charges locatives	0	<b>Dettes financières</b>	<b>53 636</b>
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>6 426</b>	Locataires créditeurs	0
Créances fiscales	0	Provisions charges locatives	0
Fournisseurs débiteurs	69 750	Gérants	0
Syndics	4 106	Fournisseurs	36 051
Autres débiteurs	0	Dettes fiscales	0
<b>Autres créances</b>	<b>73 855</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>36 051</b>
Provisions pour locataires douteux	- 666	Associés	210 681
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>- 666</b>	Autres créditeurs	66 320
		<b>Dettes diverses</b>	<b>277 001</b>
<b>Total</b>	<b>79 615</b>	<b>Total</b>	<b>366 688</b>

#### 4.6 - Affectation du résultat de l'exercice 2012 (en euros)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	396 120,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	109 956,02
Montant mis en report à nouveau	87 497,81	Résultat de l'exercice 2012	373 661,79
<b>Total</b>	<b>483 617,81</b>	<b>Total</b>	<b>483 617,81</b>

#### Saint-Cyr (78) - Cyriade



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

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 2013, 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 BNP Real Estate Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 6 mai 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

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

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

### II. Justification des appréciations

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

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

### III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes

**DELOITTE et Associés**

**Jean-Pierre VERCAMER**

## **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

### **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013**

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 2013 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 2013, cette commission s'élève à 79 338 euros TTC.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2014  
Le Commissaire aux Comptes  
**DELOITTE et Associés**  
**Jean-Pierre VERCAMER**

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 JUIN 2014

## ORDRE DU JOUR À CARACTÈRE 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 2013.
- 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 - Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
- 9 - Nomination de l'Expert Externe en Evaluation.
- 10 - Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

## ORDRE DU JOUR À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- 11 - Modification de l'article 13 des statuts.
- 12 - Modification de l'article 19 des statuts.
- 13 - Modification de l'article 21 des statuts.
- 14 - Modification de l'article 22 des statuts.
- 15 - Création d'un nouvel article 29 des statuts relatif à l'Expert Externe en Evaluation.
- 16 - Modifications formelles et adoption des nouveaux statuts article par article.
- 17 - Questions diverses.

# RÉSOLUTIONS

## À TITRE ORDINAIRE

### Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2013.

### 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 354 931,43 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Le montant distribuable s'établit à 442 429,24 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 87 497,81 €.

Elle convient de répartir aux associés une somme de 396 120 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 46 309,24 €.

En conséquence, le dividende unitaire de l'exercice 2013 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 15 556 249,34 €, soit 1 178,14 € 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 15 324 812,49 €, soit 1 160,61 € 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 17 112 286,83 €, soit 1 295,99 € 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 2013.

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, connaissance prise des nouvelles 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 2016, les 3 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non Elu
Monsieur Patrice PERNOT			
Monsieur Frédéric ALLIOT			
Monsieur Pierre NOBLET*			

\*Candidat susceptible d'être élu sous condition d'adoption de la quatorzième résolution modifiant la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance. Dans l'hypothèse où cette résolution ne serait pas adoptée, cette candidature ne serait pas prise en compte pour l'élection des membres du conseil de surveillance et les candidats élus seraient ceux ayant rassemblé le plus grand nombre de voix parmi les deux (2) autres candidats.

Il est précisé, que seront exclusivement pris 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.

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme CBRE Valuation en qualité d'Expert Externe en Evaluation. 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 2018.

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de prévoir une durée de vie de douze (12) mois pour les ordres de vente de parts de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 13 des statuts comme suit :

#### « ARTICLE 13 - CESSION DE PARTS SOCIALES

##### A - CESSION ENTRE VIFS

##### I - ORGANISATION DU MARCHÉ DES PARTS

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze (12) mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse dudit associé.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, 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.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

### Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de modifier les pouvoirs de la société de gestion de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des statuts comme suit :

#### « ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir et céder tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix,

faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;

- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus par la Société ;
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action

contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant. »

### Treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de modifier les rémunérations de la société de gestion de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21 des statuts comme suit :

### « ARTICLE 21 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les honoraires d'intermédiaires et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

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, 5,005 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 3,505 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte.
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50 % TTC à la recherche des investissements.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

- 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, 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Cette commission sera facturée à la Société par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 150 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2007, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur ; ces frais ne s'appliquent pas pour les opérations entrant dans le cadre de la garantie de liquidité offerte par Assurances Banque Populaire Vie.
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 3,35 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts).

La société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Les pourcentages et les sommes visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés. »

## Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de modifier les conditions de nomination et l'âge limite des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22 des statuts comme suit :

### « ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de seize membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. 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 l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance est totalement renouvelé afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de liens avec les fondateurs.

Les renouvellements ultérieurs s'opèrent partiellement tous les ans à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, suivant le nombre de membres en fonction. Pour la première application de cette disposition, l'ordre de sortie est déterminé par tirage au sort effectué en séance du Conseil. Une fois ce roulement établi, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 73 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire

jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

Au cas où l'assemblée générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires. »

#### Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de supprimer les dispositions de l'article 28 des Statuts concernant l'expert immobilier de la SCPI et de créer un nouvel article 29 de statuts intitulé « expert externe en évaluation » et rédigé comme suit :

#### « ARTICLE 29 - EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Un Expert Externe en Evaluation est nommé sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature.

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société.

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année.

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération. »

#### Seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide :

(i) de modifier, sous réserve de l'adoption de la résolution précédente, les articles 29 à 42 des statuts en les renumérotant de 30 à 43 et de procéder à diverses modifications de forme ;

(ii) de modifier les références aux textes législatifs et réglementaires applicables aux SCPI figurant dans les Statuts.

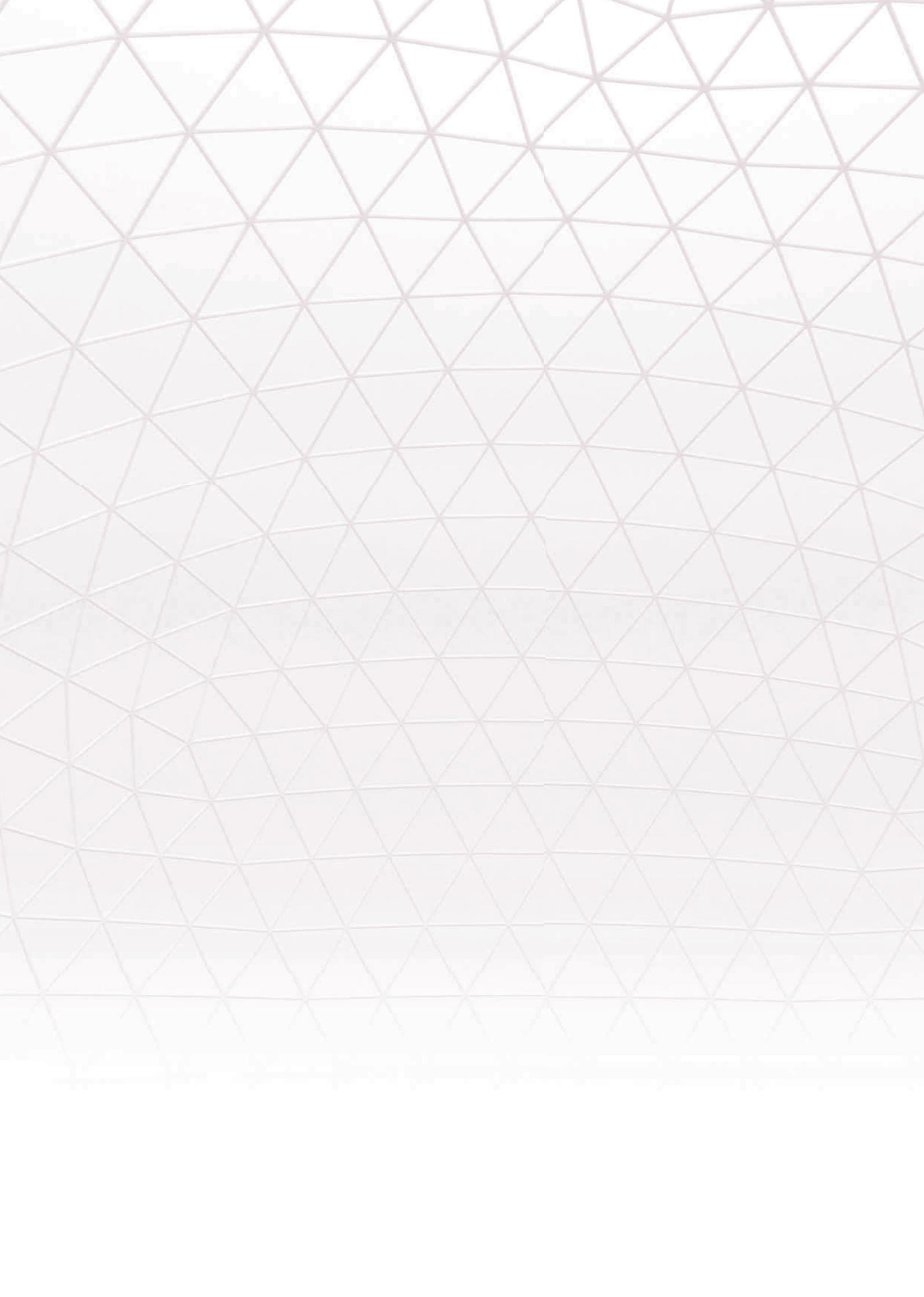
Par conséquent, l'Assemblée Générale adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des statuts de la SCPI ainsi modifié.

Marseille (13) - Panama



# ORGANES DE LA SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 AU 31 DÉCEMBRE 2013

<b>Société de gestion</b>	NAMI-AEW Europe
<b>Directeur Général</b>	Serge BATAILLIE
<b>Directeur Général Délégué</b>	Philippe AGENIS-NEVERS
<b>Responsable de la conformité et du contrôle interne</b>	Valérie LAUMET
<b>Conseil de surveillance</b>	
<b>Président</b>	Monsieur Pierre NOBLET
<b>Membres</b>	Monsieur Frédéric ALLIOT Monsieur Bruno TALLON Monsieur Jean-François GAUTHIER Monsieur Patrice PERNOT Monsieur Jean-Yves VERNEDAL Monsieur Arnaud NICOLLON DES ABBAYES
<b>Commissaires aux comptes</b>	DELOITTE et Associés, titulaire, représenté par Monsieur Jean-Pierre VERCAMER, BEAS, suppléant
<b>Expert externe en évaluation</b>	BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE



## **BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2**

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER au capital social de 13 204 000 euros  
491 844 247 RCS PARIS

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI N° 10-19 en date du 16 juillet 2010

### **Société de gestion : NAMI - AEW Europe**

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010  
sous le n° GP 10000007

Capital social : 4 134 660 euros

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

RCS Paris 513 392 373

Téléphone : 01 78 40 33 00

Télécopie : 01 78 40 66 24

[www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com)

[infoscpi@namiaeweurope.com](mailto:infoscpi@namiaeweurope.com)

Téléphone Service Client : 01 78 40 33 03

**BANQUE & ASSURANCE**  
[www.banquepopulaire.fr](http://www.banquepopulaire.fr)

