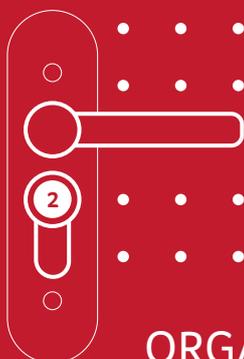


# RAPPORT ANNUEL : 19

## BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

SCPI DE LOGEMENTS  
DE TYPE "ROBIEN"





## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION AEW CILOGER

Société par Actions Simplifiée  
au capital de 828 510 €  
329 255 046 RCS PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE  
dite "Directive européenne AIFM"

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

**PRÉSIDENT**  
Monsieur Robert WILKINSON

**DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS**  
Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

### SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

**CONSEIL DE SURVEILLANCE**  
**Président :**  
Monsieur Arnaud NICOLLON DES ABBAYES

**MEMBRES DU CONSEIL**  
Monsieur Frédéric ALLIOT  
Monsieur Christian BOUTHIE  
Monsieur Jean-Luc BRONSART  
Monsieur Jean-François GAUTHIER  
Monsieur Patrice PERNOT  
Monsieur Bruno TALLON  
Monsieur Jean-Yves VERNEDAL

**COMMISSAIRES AUX COMPTES**  
**Titulaire :** DELOITTE et ASSOCIÉS,  
représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD  
et Madame Virginie GAITTE  
**Suppléant :** Cabinet BEAS

**EXPERT EXTERNE**  
**EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**  
CBRE Valuation

# SOMMAIRE



## **ÉDITORIAL** 4

### **RAPPORT DE GESTION**

Chiffres clés au 31 décembre 2019	6
Valeurs significatives	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11

### **COMPTES ANNUELS ET ANNEXE**

Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16

3

### **ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER** 23

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE** 23

### **LES AUTRES INFORMATIONS**

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	22
Non application des dispositions issues de la transposition de la "Directive européenne AIFM"	22

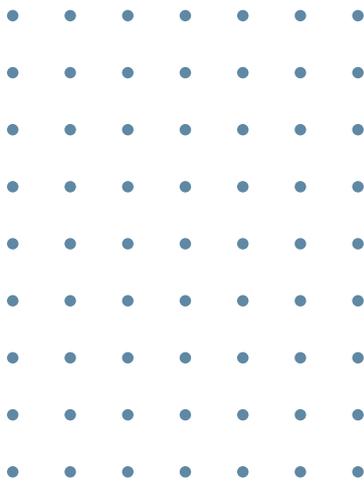
### **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 8 JUILLET 2020**

Ordre du jour	28
Les résolutions	28

### **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Le rapport sur les comptes annuels	25
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	27

# ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

**Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2019.**

En décembre 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé de nouveau pour atteindre 1,13 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. En parallèle, la durée moyenne des prêts accordés n'a jamais atteint un niveau aussi élevé (229 mois, soit 19 années).

Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes, permet aux crédits nouveaux à l'habitat d'avoisiner 25 Mds en 2019, contre 18 Mds en 2018 et 16 Mds en 2017.

L'année 2019 a ainsi généré un nombre record de 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10 % par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

L'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires a augmenté de 3,7 % en 2019, après 3,2 % en 2018 et 3,1 % en 2017. La hausse, comme c'est le cas depuis 2017, est par ailleurs beaucoup plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (2,6 %).

En Île-de-France, les prix sont restés dynamiques avec une hausse de 3,9 % sur un an, plus prononcée à Paris (+6,6 %) où le prix moyen a atteint un record à 10 175 €/m<sup>2</sup>. Hors le cas particulier de Paris, l'augmentation du prix des logements anciens est de 2,6 %.

En province, la hausse des prix s'est accentuée, à 3,6 %. Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les plus dynamiques (+4,9 % sur l'année), même si ceux des maisons ont également augmenté de façon soutenue (+3,1 %).

D'une manière générale, si l'évolution a été plus marquée en Île-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+2,2 % sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Du fait du rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel, les investisseurs institutionnels ont cherché à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel pour diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés avec les cycles économiques. Le taux prime en résidentiel se situe ainsi à 2,4 % à Paris et à 3,9 % en région.

À la clôture de l'exercice 2019, la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne laissait augurer un maintien à un niveau bas des taux d'intérêt en 2020, et donc un soutien aux prix immobiliers.

Cependant, dès le début de l'année 2020, deux facteurs susceptibles de contrarier les prévisions étaient identifiés. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence.

Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte

nette de 8,6 Mds, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'année. La collecte a augmenté de 68 % par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36 % par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds).

Les SCPI de bureaux avec 4,4 Mds, ont à nouveau largement dominé la collecte (51 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Mds (26 %), les SCPI spécialisées pour 1,2 Mds (14 %), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17 % par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI "grand public", qui ont collecté 2,8 Mds en 2019 après 2,1 Mds en 2018 (+30 %), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds (+23 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds.

## CONCERNANT BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

En 2019, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 a concrétisé les premières ventes de logements de son patrimoine, dans le cadre d'une stratégie de vente "au fil de l'eau", c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 a ainsi cédé 10 appartements sur les 60 logements de son patrimoine présents au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Au 31 décembre 2019, il reste 50 logements à vendre, dont 3 qui sont sous promesse et 6 qui font l'objet d'un prix négocié.

Le total des ventes actées en 2019 s'élevé à 2 947 792 € pour 10 logements, montant supérieur de 6,1 % à la valeur comptable d'origine et de 9,4 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2018.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 169 968 € (12,87 € par part) a été dégagée, soit +6,1 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles. Ces opérations n'ont pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

Au 31 décembre 2019, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 81 535 € (6,17 € par part).

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de 12 600 000 €, en baisse globale de -16 % par rapport à 2018, compte tenu des 10 logements vendus durant l'exercice.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 fait toutefois preuve en 2019 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 2,3 %.

Les loyers facturés se sont contractés de 17 % (-102 K€) par rapport à l'exercice précédent, impactés par la vente du patrimoine en cours.

Durant l'année 2019, 13 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ont été libérés et aucun n'a été reloué. 11 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Parmi ces logements vacants, 9 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice.

Calculé sur l'ensemble de l'année 2019, le taux d'occupation financier, qui doit être relativisé en période de vente du patrimoine, s'établit à 75,44 %, contre 94,20 % en 2018.

Le taux d'encaissement des loyers demeure excellent, à 100 % sur l'exercice (100 % en 2018).

Le résultat de l'exercice s'établit à 219 976 €, en diminution de 39 % (-142 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 19,20 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019. Le report à nouveau (réserves), à 3,96 € par part, représente 2,5 mois de dernière distribution courante.

Un premier remboursement de capital de 229,30 € par part a été mis en paiement le 27 décembre 2019 au titre des ventes réalisées en 2019.

Par ailleurs, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, il vous est proposé de décider la dissolution anticipée de votre société.

Le terme statutaire de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 est fixé au 13 septembre 2021.

Les engagements fiscaux de location et de conservation des parts étant remplis, nous vous proposons, en accord avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur la mise en liquidation anticipée de votre SCPI, à la date de la présente Assemblée, et de fixer les modalités de cette liquidation.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 41 des statuts, nous vous proposons de confier la liquidation de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 à la Société de gestion AEW Ciloger et de lui attribuer les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.

À l'effet de mener à bien sa mission, il vous est demandé de bien vouloir octroyer à la Société AEW Ciloger les rémunérations suivantes qui trouveront à s'appliquer à compter de la présente Assemblée générale, et qui constituent une continuité des barèmes de frais de gestion et autres tels que prévus dans les statuts et déjà appliqués.

La Société de gestion-liquidateur sera rémunérée moyennant une commission :

- de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;

- de cession de parts :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion-liquidateur percevra à titre de frais de dossier un forfait 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 BPCE VIE (anciennement dénommée Assurances Banque Populaire Vie) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, la

Société de gestion-liquidateur percevra une commission de 3,35 % TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

- de cession des actifs immobiliers égale à 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

AEW Ciloger vous propose également de maintenir votre Conseil de surveillance actuellement en fonction durant la période de liquidation.

Il est donc proposé, de confirmer les mandats en cours des membres du Conseil de surveillance afin qu'ils puissent continuer leur mission de contrôle, et de limiter le Conseil de surveillance au nombre effectif de membres composant ledit conseil à la date de dissolution (soit 8).

La modification en conséquence de l'article 22 des statuts relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance est donc soumise à votre approbation.

**Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.**

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, les répercussions économiques et financières de cette crise sanitaire pourront avoir, entre autres, un impact sur les revenus dont dispose une partie des locataires de votre SCPI, et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer, en paiement effectif ou à bonne date.

Ainsi, parmi les conséquences attendues, le revenu distribuable au titre de l'exercice 2020 est susceptible d'être revu à la baisse par rapport à ce qui était prévu, et la mise en paiement des acomptes semestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

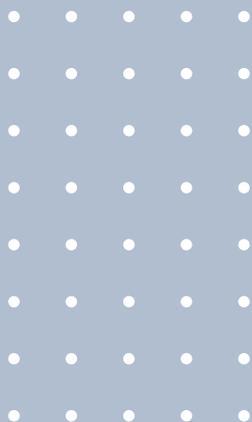
Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'Assemblée générale.

**ISABELLE ROSSIGNOL**  
Directeur Général délégué  
d'AEW Ciloger

# RAPPORT DE GESTION

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

<b>DATE DE CRÉATION</b> 13 septembre 2006
<b>TERME STATUTAIRE</b> 13 septembre 2021
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b> 12 653 246 € (soit 958,29 € par part)
<b>REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART</b> 19,20 €
<b>REMBOURSEMENT DE CAPITAL 2019 PAR PART</b> 229,30 €
<b>REMBOURSEMENT DE CAPITAL CUMULÉ PAR PART</b> 229,30 €
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b> 185
<b>NOMBRE DE PARTS</b> 13 204
<b>PATRIMOINE</b> 60 logements acquis 10 logements vendus 50 logements en patrimoine
<b>DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT</b> 9 décembre 2010
<b>FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS</b> 9 décembre 2019



## VALEURS SIGNIFICATIVES

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2019/2018
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		
12 616 144 €	955,48 €	-19,11 %
<b>VALEUR VÉNALE / EXPERTISE</b>		
12 600 000 €	954,26 €	-16,08 %
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>		
12 653 246 €	958,29 €	-17,13 %
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		
14 247 922 €	1 079,06 €	-17,06 %

RÉSULTAT	REVENU DISTRIBUÉ	REPORT À NOUVEAU
<b>2015</b>		
28,30 €	28,00 €	2,49 €
<b>2016</b>		
31,37 €	30,00 €	3,87 €
<b>2017</b>		
23,86 €	24,00 €	8,06 €
<b>2018</b>		
27,44 €	29,00 €	6,50 €
<b>2019</b>		
16,66 €	19,20 €	3,96 €

En € par part

## I LE PATRIMOINE IMMOBILIER

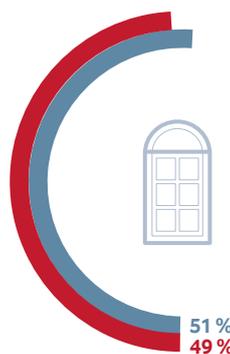
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

En valeur vénale, le patrimoine de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 est réparti à 49 % en région parisienne et à 51 % en province. Les logements situés en région parisienne sont en zone A du dispositif Robien ; ceux situés en province sont en zone B1 du même dispositif.

Il totalise 3 246 m<sup>2</sup>, localisés à 45 % en région parisienne et 55 % en province.

Le patrimoine est composé de 50 logements localisés sur 6 sites.

### EN % DE LA VALEUR VÉNALE

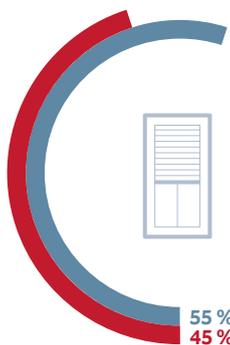


**ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)**  
6 170 000 €

**PROVINCE**  
6 430 000 €

**TOTAL**  
12 600 000 €

### EN % DE M<sup>2</sup>



**ZONE A DISPOSITIF "ROBIEN"**  
1 454 m<sup>2</sup>

**ZONE B "ROBIEN"**  
1 792 m<sup>2</sup>

**TOTAL**  
3 246 M<sup>2</sup>

## LES CESSIONS DU PATRIMOINE

En 2019, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 a concrétisé les premières ventes de logements de son patrimoine, dans le cadre d'une stratégie de vente "au fil de l'eau", c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 2 947 792 € pour 10 logements, montant supérieur de 6,1 % à la valeur comptable d'origine et de 9,4 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2018.

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

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Les logements sont vendus "au fil de l'eau", c'est-à-dire vacants et une fois leur engagement fiscal de location de 9 ans rempli.

Par ailleurs, à compter du 4<sup>e</sup> trimestre 2019, afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW Ciloger a initié la vente aux locataires avec mise en œuvre des accords collectifs si nécessaire. Cela concerne 2 sites sur 6 (Marseille et Saint-Cyr-l'École).

Ainsi, au 31 décembre 2019, les 11 logements vacants que compte la SCPI (743 m<sup>2</sup>, soit 23 % de la totalité des superficies restantes), sont réservés pour la vente. Ils sont localisés sur les sites de Bruges (3), Lyon (3), Marseille (1) et Saint-Cyr-l'École (4).

Au cours de l'exercice 2019, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 a procédé aux premières ventes de logements de son patrimoine, et a cédé 10 logements (8 appartements et 2 maisons) sur les 60 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite "Robien".

Ces ventes, qui représentent 18 % de la surface initiale, se répartissent en surface à hauteur de 26 % en Île-de-France et 74 % en province.

Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 2 947 792 €, montant supérieur de 6,1 % à la valeur comptable d'origine et de 9,4 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2018.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 169 968 € (12,87 € par part) a été dégagée, soit +6,1 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles. Ces opérations n'ont pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération de la Société de gestion, figurant à l'article 21 des statuts de la SCPI, cette dernière a perçu une commission fixe de 88 434 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, sur les 50 logements encore en patrimoine, 3 logements sont sous promesse et 6 logements font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 2,3 M€ supérieur de 11 % au prix de revient.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE "ROBIEN"	TYPE	SURFACES EN M <sup>2</sup> HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HD À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT RÉGLÉ	PLUS OU MOINS VALUE COMPTABLE ①	COMMISSION FIXE TTC LIQUIDATEUR	ECART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HD	ECART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2018
<b>BRUGES (33)</b> 17, rue des Hironnelles	PR - B	M	184	2	494 711 €	630 928 €	0 €	136 216 €	18 086 €	27,53 %	16,65 %
<b>MARSEILLE (13)</b> 14 à 20 rue de Suez	PR - B	AP	132	2	636 487 €	535 886 €	0 €	-100 601 €	21 129 €	-15,81 %	8,13 %
<b>SAINT-CYR-L'ÉCOLE (78)</b> 40 rue Gabriel Péri	IDF - A	AP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>LYON (69)</b> ZAC de la Buire	PR - B	AP	205	3	824 666 €	937 801 €	0 €	113 135 €	23 764 €	13,72 %	19,19 %
<b>LE PERREUX-SUR-MARNE (94)</b> Quai de l'Argonne	IDF - A	AP	179	3	821 959 €	843 177 €	0 €	21 218 €	25 454 €	2,58 %	-3,24 %
<b>LE PLESSIS-TRÉVISE (94)</b> 41 rue Jean Kiffer	IDF - A	AP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>			<b>701</b>	<b>10</b>	<b>2 777 823 €</b>	<b>2 947 792 €</b>	<b>0 €</b>	<b>169 968 €</b>	<b>88 434 €</b>	<b>6,12 %</b>	<b>9,39 %</b>

① Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté

Au 31 décembre 2019, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 81 535 € (6,17 € par part).

Un premier remboursement de capital de 229,30 € par part a été mis en paiement le 27 décembre 2019 au titre des ventes

réalisées en 2019 (il incorpore également l'essentiel des sommes restant à investir qui figuraient dans l'emploi des fonds au 31 décembre 2018).

Les remboursements de capital, d'un montant total de 3 027 677 € sur l'exercice,

sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nu-propriétaires pour les parts démembrées.

Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

	VENTES ACTÉES ET REMBOURSEMENTS DE CAPITAL (EN €/PART)	2019
• • •	PRIX DE VENTES ACTÉES	223,25
• • •	REMBOURSEMENT DE CAPITAL	229,3

## L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>16 372 000 €</b>	<b>-3 027 677 €</b>	<b>13 344 323 €</b>
+ PLUS OU MOINS VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	81 535 €	81 535 €
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-777 638 €	-	-777 638 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-15 340 721 €	-	-15 340 721 €
- TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	2 777 823 €	2 777 823 €
- FRAIS D'ACQUISITION	-60 156 €	-	-60 156 €
- DIVERS <sup>①</sup>	-24 266 €	-	-24 266 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>169 219 €</b>	<b>-168 319 €</b>	<b>900 €</b>

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

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

Compte tenu des ventes de logements et du remboursement de capital intervenu durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 900 € au 31 décembre 2019.

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

**COÛT HISTORIQUE  
DES TERRAINS  
ET DES CONSTRUCTIONS  
LOCATIVES**  
12 562 898 €

**VALEUR COMPTABLE NETTE**  
12 562 898 €

**VALEUR ACTUELLE  
(VALEUR VÉNALE  
HORS DROITS)**  
12 600 000 €

La Société CBRE VALUATION, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée générale du 12 juin 2019, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

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

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

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

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	12 562 898 €		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN			
VALEUR NETTE COMPTABLE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES			
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	53 246 €	53 246 €	53 246 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		12 600 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			13 480 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			714 676 €
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>12 616 144 €</b>	<b>12 653 246 €</b>	<b>14 247 922 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>13 204</b>	<b>13 204</b>	<b>13 204</b>
<b>TOTAL RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>955,48 €</b>	<b>958,29 €</b>	<b>1 079,06 €</b>



## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2019	ÉCART EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	VARIATION HORS DROITS 2019/2018	ESTIMATION HD AU 31/12/2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2019/2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	5 736 319 €	6 170 000 €	7,56 %	6 600 000 €	7 140 000 €	-13,59 %	6 268 604 €	-1,57 %
PROVINCE	6 826 578 €	6 430 000 €	-5,81 %	6 880 000 €	7 874 000 €	-18,34 %	6 050 738 €	6,27 %
<b>TOTAUX</b>	<b>12 562 898 €</b>	<b>12 600 000 €</b>	<b>0,30 %</b>	<b>13 480 000 €</b>	<b>15 014 000 €</b>	<b>-16,08 %</b>	<b>12 319 342 €</b>	<b>2,28 %</b>

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de 12 600 000 €, en diminution globale de 16 % par rapport à 2018, compte tenu des 10 logements vendus durant l'exercice.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 fait toutefois preuve en 2019 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle

à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 2,28 %.

La progression est de 6,3 % pour les logements en province, les logements d'Île-de-France s'étant contractés de 1,6 %.

Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et "en bloc", sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...).

Au 31 décembre 2019, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 0,3 % à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 7,3 % à leur prix de revient.



## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**Les loyers facturés se sont contractés de 17 % (-102 K€) par rapport à l'exercice précédent, impactés par la vente du patrimoine en cours. Durant l'année 2019, 13 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ont été libérés et aucun n'a été reloué. 11 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Parmi ces logements vacants, 9 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice.**

Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

13 logements (857 m<sup>2</sup>) de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ont été libérés durant l'année 2019, soit un taux de rotation sur la période de 22 % contre 28 % en 2018.

D'une manière générale, les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie, concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI, impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, aucun logement n'a été reloué durant l'année, et au 31 décembre 2019, les 11 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2019, le nombre d'appartements loués est de 39 sur 50, soit 78 % du nombre de logements, contre 51 en début d'année (85 %).

Les 11 logements vacants que compte la SCPI représentent 743 m<sup>2</sup>, soit près d'un quart de la totalité des superficies restantes. Ils sont localisés sur les sites de Lyon (3 logements), Bruges (3), Marseille (1) et Le Perreux-sur-Marne (4).

Parmi ces logements vacants, 9 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice (3 sont sous promesse et 6 font l'objet d'un prix négocié).

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

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

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier s'établit à 68,14 %, en baisse par rapport à l'exercice précédent (89,79 %).

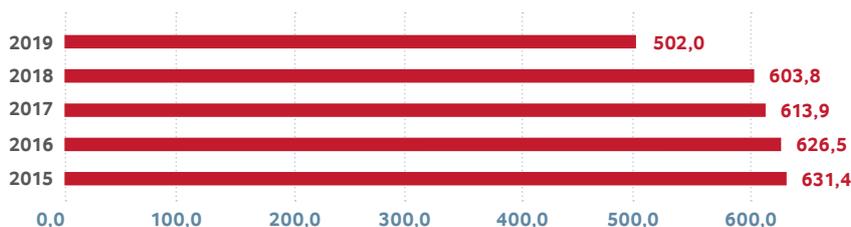
Calculé sur l'ensemble de l'année 2019, ce taux s'établit à 75,44 %, contre 94,20 % en 2018, impacté par les logements laissés volontairement vacants.

Le taux d'occupation physique suit la même tendance, et passe de 84,04 % à 77,12 % entre le début et la fin de l'exercice.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à 502 007 € en contraction de 17 % par rapport à l'exercice précédent (-102 K€ en valeur absolue).

## ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers demeure excellent, à 100 % sur l'exercice (100 % en 2018).

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 21 025 € (1,59 € par part), dont 16 008 € dans 9 logements (travaux de peinture, remplacements ballons d'eau chaude, réparations volets...), représentant 3,18 % des loyers facturés.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2019 pour atteindre en cumulé la somme de 56 335 €, couvrant les créances de 15 locataires (partis ou présents).

Une dotation complémentaire de 14 743 € et une reprise sur provision de 4 855 €, ont été comptabilisées sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019. La provision a ainsi augmenté de 9 888 € comparée à celle du 31 décembre 2018.

20 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 62 138 €.

Dans le détail, 2 locataires représentent un impayé de global de 55 986 €, soit 90 % de la créance globale.

10

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'exercice s'établit à 219 976 €, en diminution de 39 % (-142 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.**

**Un revenu brut de 19,20 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019. Le report à nouveau (réserves), à 3,96 € par part, représente 2,5 mois de dernière distribution courante.**

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 219 976 €, en diminution de 39 % (-142 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent.

En effet, les loyers facturés ont régressé de 17 % par rapport à l'exercice précédent (-102 K€ en valeur absolue), et les charges immobilières non récupérables ont augmenté de 54 K€, impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu brut semestriel courant distribué par part a été fixé à 9,60 € au titre des premier et second semestres 2019.

En période de liquidation, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Au total, le revenu d'exploitation distribué en 2019 s'élève à 19,20 €. Cette

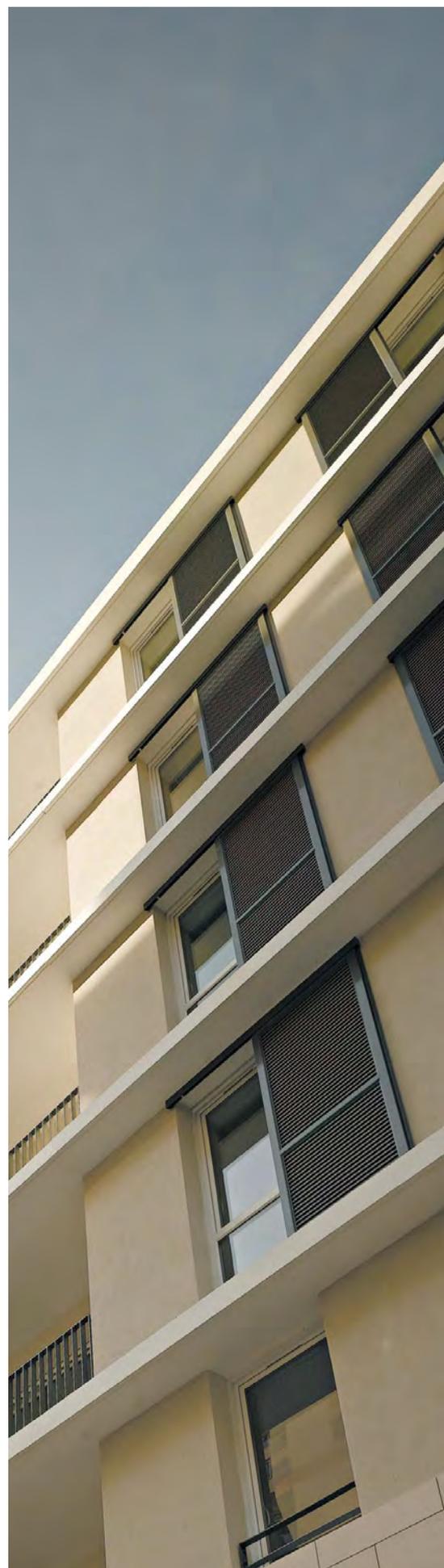
distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 16,66 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 2,54 € par part (13 % du montant distribué).

Ainsi, au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 52 346 €, soit 3,96 € par part. Il représente une réserve de 2,5 mois de dernière distribution courante.

Un premier remboursement de capital de 229,30 € par part, représentatif des ventes de l'exercice, a été versé le 27 décembre 2019.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2019, est de 1,54 %.

Cette mesure de la performance, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale et la situation de vente du patrimoine de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.



## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	974,02 €	974,02 €	974,02 €	950,77 €	1 272,54 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	28,00 €	30,00 €	24,00 €	29,00 €	19,20 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	-	-	950,78 €	1 250,00 €	1 272,54 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	-	-	2,52 %	2,32 %	1,51 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	2,24 %	2,40 %	1,92 %	2,32 %	1,54 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	2,49 €	3,87 €	8,06 €	6,50 €	3,96 €

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

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

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

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

## I LE MARCHÉ DES PARTS

### LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
OPÉRATIONS	Société fermée				
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	13 204	13 204	13 204	13 204	13 204
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	13 204 000 €	13 204 000 €	13 204 000 €	13 204 000 €	13 204 000 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	16 372 000 €	16 372 000 €	16 372 000 €	16 372 000 €	16 372 000 €

11

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

	2015	2016	2017	2018	2019
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	13 204 000 €	13 204 000 €	13 204 000 €	13 204 000 €	13 204 000 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	13 204	13 204	13 204	13 204	13 204
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	182	182	181	182	185
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	974,02 €	974,02 €	950,77 €	950,77 €	1 272,54 €

① Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 2 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 2 545 €.

Il est recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation de la société.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 bénéficie d'une garantie de liquidité dans le cadre du marché secondaire des parts sur la base de 80 % de la dernière valeur de réalisation.

Seule la confrontation de mars 2019 a donné lieu à des transactions : 2 parts ont été échangées pour un montant total de 2 545 €. Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de mars 2019 est de 1 174,47 €, soit un prix acquéreur de 1 272,54 €, et correspond à la garantie de liquidité de cette période.

Au 31 décembre 2019, 56 parts sont en attente de vente.

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

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2015	2016	2017	2018	2019
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	-	-	40	-	2
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	-	-	0,30 %	-	0,02 %
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS <sup>❶</sup>	8	-	-	40	56
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	-	-	348 €	-437 €	257 €

<sup>❶</sup> Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre



12



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## I LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2019	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2019	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES ② 31/12/2018
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	12 562 898 €	12 600 000 €	15 340 721 €	15 014 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>12 562 898 €</b>	<b>12 600 000 €</b>	<b>15 340 721 €</b>	<b>15 014 000 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>CRÉANCES</b>				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	101 668 €	101 668 €	100 979 €	100 979 €
AUTRES CRÉANCES	54 246 €	54 246 €	48 255 €	48 255 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-56 335 €	-56 335 €	-46 447 €	-46 447 €
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	787 159 €	787 159 €	496 454 €	496 454 €
<b>TOTAL III</b>	<b>886 738 €</b>	<b>886 738 €</b>	<b>599 241 €</b>	<b>599 241 €</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DETTES</b>				
DETTES FINANCIÈRES	-39 492 €	-39 492 €	-46 470 €	-46 470 €
DETTES D'EXPLOITATION	-36 101 €	-36 101 €	-36 051 €	-36 051 €
DETTES DIVERSES	-757 899 €	-757 899 €	-261 613 €	-261 613 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>-833 492 €</b>	<b>-833 492 €</b>	<b>-344 134 €</b>	<b>-344 134 €</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL V</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	12 616 144 €		15 595 827 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ②		12 653 246 €		15 269 106 €

① Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

② Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du code monétaire et financier

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2018	AFFECTATION RÉSULTAT 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2019
<b>CAPITAL</b>				
CAPITAL SOUSCRIT	13 204 000 €		0 €	13 204 000 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	3 168 000 €		0 €	3 168 000 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-862 060 €		-2 244 680 €	-3 106 740 €
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		81 535 €	81 535 €
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT À NOUVEAU	106 442 €	-20 555 €	0 €	85 887 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>362 361 €</b>	<b>-362 361 €</b>	<b>219 976 €</b>	<b>219 976 €</b>
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ❶	-382 916 €	382 916 €	-253 517 €	-253 517 €
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	0	0	-782 997 €	-782 997 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>15 595 827 €</b>	<b>0</b>	<b>-2 979 683 €</b>	<b>12 616 144 €</b>

14

❶ Y compris l'acompte versé en janvier 2020



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
	31/12/2019	31/12/2018
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
LOYERS	502 007 €	603 762 €
CHARGES FACTURÉES	59 291 €	70 424 €
PRODUITS ANNEXES	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	4 855 €	7 939 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>566 153 €</b>	<b>682 125 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-59 291 €	-70 424 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-21 025 €	-15 459 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-146 660 €	-90 583 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-14 743 €	15 364 €
<b>TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)</b>	<b>-241 720 €</b>	<b>-191 831 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>324 433 €</b>	<b>490 295 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	88 434 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)</b>	<b>88 434 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-143 589 €	-72 418 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-39 302 €	-45 515 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 000 €	-10 000 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-192 891 €</b>	<b>-127 933 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-104 458 €</b>	<b>-127 933 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
<b>TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS		
<b>TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
<b>TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>219 976 €</b>	<b>362 361 €</b>

## I L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

### FAITS SIGNIFICATIFS

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

Au cours de l'exercice 2019, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 a cédé :

2 lots sur l'actif DEMEURES DE SALANGANES à BRUGES pour un montant de 631 K€.

3 lots sur l'actif LES AVIRONS au PERREUX pour 843 K€.

3 lots sur l'actif LE TERACOTA à LYON pour 938 K€.

2 lots sur l'actif LE PANAMA à MARSEILLE pour 536 K€.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

#### La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société CBRE VALUATION, nommée en qualité d'expert immobilier lors de la création de la société. Son mandat a été renouvelé pour 5 ans lors de l'Assemblée générale du 12 juin 2019 (fin mandat 31/12/2023).

Au titre de l'exercice écoulé, CBRE VALUATION 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 dépendent des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. À l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

### INFORMATIONS DIVERSES

#### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

#### Placements immobiliers

##### ● Immobilisations locatives

- Terrains et constructions  
Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

- Agencements et installations

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

#### Autres actifs et passifs d'exploitation

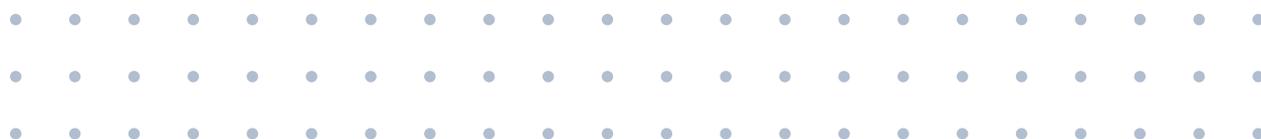
##### ● Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- des créances sur l'État,
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

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



### Provision pour gros entretien

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

### Provisions générales pour risques et charges

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

#### ● Dettes financières

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

#### ● Dettes d'exploitation

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

#### ● Dettes diverses

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

#### ● Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

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

### TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice. Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les frais de constitution et les frais d'acquisition des immeubles.

### COMPTE DE RÉSULTAT

#### Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

#### Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature, hormis les reprises de PGE.

#### Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme, objet des placements de trésorerie.

#### Produits exceptionnels

Ils correspondent aux transferts des charges d'acquisition des actifs prélevées sur la prime d'émission.

### Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

### Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la Société de gestion perçoit 10 % (soit 12 % TTC) sur le montant des loyers HT et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

**Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 2 352,69 € sur l'exercice.

### ÉVÉNEMENTS POST CLÔTURE

Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêt des comptes 2019.



## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	15 036 200 €	0 €	2 721 335 €	12 314 865 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	304 521 €	0 €	56 488 €	248 033 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>15 340 721 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 777 823 €</b>	<b>12 562 898 €</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau "Récapitulatif des placements immobiliers" par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir.

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

ADRESSE	LOCALI- SATION ET ZONAGE "ROBIEN" ①	TYPE ②	SUR- FACES EN M <sup>2</sup>	NOMBRE DE LOGE- MENTS	DATE D'ACQUI- SITION	DATE DE LIVRAI- SON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRA- VAUX	PRIX DE REVIENT 2019	PRIX DE REVIENT 2018
<b>BRUGES (33)</b> 17, rue des Hirondelles	PR - B	M	671	7	15/06/ 2007	22/07/ 2008	<b>1 802 789 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 802 789 €</b>	2 297 500 €
<b>MARSEILLE (13)</b> 14 à 20 rue de Suez	PR - B	AP	634	11	29/07/ 2008	19/01/ 2010	<b>3 005 207 €</b>	<b>57 226 €</b>	<b>3 062 433 €</b>	3 698 920 €
<b>SAINT-CYR-L'ÉCOLE (78)</b> 40 rue Gabriel Péri	IDF - A	AP	838	14	03/12/ 2008	07/06/ 2010	<b>3 200 000 €</b>	<b>78 173 €</b>	<b>3 278 173 €</b>	3 278 173 €
<b>LYON (69)</b> ZAC de la Buire	PR - B	AP	487	7	17/03/ 2008	11/06/ 2009	<b>1 912 906 €</b>	<b>48 451 €</b>	<b>1 961 357 €</b>	2 786 023 €
<b>LE PERREUX-SUR-MARNE (94)</b> Quai de l'Argonne	IDF - A	AP	313	7	06/02/ 2009	06/03/ 2010	<b>1 363 964 €</b>	<b>42 214 €</b>	<b>1 406 178 €</b>	2 228 137 €
<b>LE PLESSIS-TRÉVISE (94)</b> 41 rue Jean Kiffer	IDF - A	AP	303	4	27/07/ 2009	24/07/ 2009	<b>1 030 000 €</b>	<b>21 968 €</b>	<b>1 051 968 €</b>	1 051 968 €
<b>TOTAL</b>			<b>3 246</b>	<b>50</b>			<b>12 314 865 €</b>	<b>248 033 €</b>	<b>12 562 898 €</b>	<b>15 340 721 €</b>

① P : Paris IDF : Île-de-France hors Paris PR : Province A - B : Zones Scellier

② Ap : Appartements M : Maisons

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CRÉANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
CRÉANCES LOCATAIRES	101 668 €	100 979 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	39 492 €	46 470 €
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>101 668 €</b>	<b>100 979 €</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>39 492 €</b>	<b>46 470 €</b>
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	41 097 €	34 297 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	11 125 €	13 019 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	2 024 €	940 €	FOURNISSEURS	36 101 €	36 051 €
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>54 246 €</b>	<b>48 255 €</b>	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-56 335 €	-46 447 €	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>36 101 €</b>	<b>36 051 €</b>
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-56 335 €	-46 447 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	38 463 €	36 668 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>99 579 €</b>	<b>102 787 €</b>	ASSOCIÉS	719 436 €	224 946 €
			<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>757 899 €</b>	<b>261 613 €</b>
			<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>833 492 €</b>	<b>344 134 €</b>

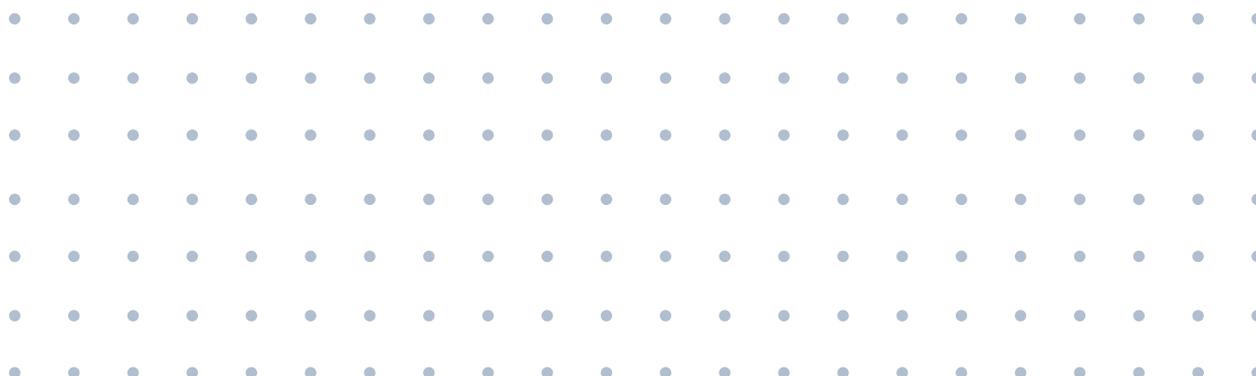
## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

PROVISIONS	AU 31/12/2018	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2019
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>						
GROS ENTRETIENS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	46 447 €	0 €	14 743 €	4 855 €	0 €	56 335 €
<b>TOTAL</b>	<b>46 447 €</b>	<b>0 €</b>	<b>14 743 €</b>	<b>4 855 €</b>	<b>0 €</b>	<b>56 335 €</b>



## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	62 411 €	60 344 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	-	-
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	21 025 €	15 459 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	84 249 €	29 963 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	-	276 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	14 743 €	15 364 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>182 428 €</b>	<b>121 407 €</b>
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	-	-
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	59 291 €	70 424 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>59 291 €</b>	<b>70 424 €</b>
<b>VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	15 098 €	16 141 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	100 €	50 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	24 104 €	29 324 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALES	-	-
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>39 302 €</b>	<b>45 515 €</b>
<b>VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	10 000 €	10 000 €
CHARGES DIVERSES	0 €	-
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 000 €</b>	<b>10 000 €</b>
<b>VENTILATION DES COMMISSIONS</b>		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	55 156 €	72 418 €
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	88 434 €	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>143 589 €</b>	<b>72 418 €</b>



## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)</b>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
ACTIFS SOUS PROMESSES DE VENTE	757 594 €	277 512 €
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
<b>CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES</b>	<b>123 115 €</b>	<b>415 111 €</b>



# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	53,98 €	99,96 %	54,46 €	100,00 %	51,42 €	100,00 %	45,73 €	100,00 %	38,02 €	86,00 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,02 €	0,04 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PRODUITS DIVERS	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	6,70 €	14,98 %
<b>TOTAL</b>	<b>54,00 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>54,46 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>51,42 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>45,73 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>44,72 €</b>	<b>101,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
COMMISSIONS DE GESTION	5,72 €	10,59 %	5,69 €	10,45 %	5,57 €	10,83 %	5,48 €	11,99 %	10,87 €	24,32 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	9,23 €	17,09 %	3,91 €	7,20 %	3,94 €	7,66 %	4,20 €	9,20 %	3,73 €	8,36 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	1,59 €	2,94 %	2,17 €	3,98 %	1,48 €	2,88 %	1,17 €	2,56 %	1,59 €	3,56 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES <sup>①</sup>	8,01 €	14,83 %	12,62 €	23,17 %	15,93 €	30,98 %	6,86 €	15,00 %	11,11 €	24,84 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>24,55 €</b>	<b>45,46 %</b>	<b>24,40 €</b>	<b>44,80 %</b>	<b>26,92 €</b>	<b>52,35 %</b>	<b>17,72 €</b>	<b>38,76 %</b>	<b>27,31 €</b>	<b>61,08 %</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
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 %
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
POUR TRAVAUX	0,07 €	0,12 %	-1,56 €	-2,87 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
AUTRES	1,08 €	2,00 %	0,26 €	0,47 %	0,63 €	1,23 %	0,56 €	1,23 %	0,75 €	1,67 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,15 €</b>	<b>2,12 %</b>	<b>-1,31 €</b>	<b>-2,41 %</b>	<b>0,63 €</b>	<b>1,23 %</b>	<b>0,56 €</b>	<b>1,23 %</b>	<b>0,75 €</b>	<b>1,68 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>25,70 €</b>	<b>47,59 %</b>	<b>23,09 €</b>	<b>42,40 %</b>	<b>27,56 €</b>	<b>53,58 %</b>	<b>18,29 €</b>	<b>39,99 %</b>	<b>28,06 €</b>	<b>62,76 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>28,30 €</b>	<b>52,41 %</b>	<b>31,37 €</b>	<b>57,60 %</b>	<b>23,86 €</b>	<b>46,42 %</b>	<b>27,44 €</b>	<b>60,02 %</b>	<b>16,66 €</b>	<b>37,27 %</b>
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0,30 €	0,56 %	1,37 €	2,52 %	-0,14 €	-0,25 %	-1,56 €	-3,39 %	-2,54 €	-5,66 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	28,00 €	51,85 %	30,00 €	55,09 %	24,00 €	46,67 %	29,00 €	63,42 %	19,20 €	42,94 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	28,00 €	51,85 %	30,00 €	55,09 %	24,00 €	46,67 %	29,00 €	63,42 %	19,20 €	42,93 %

22

<sup>①</sup> À compter de 2018, ce poste ne reprend que les charges non récupérables

## NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA “DIRECTIVE EUROPÉENNE 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 européenne AIFM”, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (“FIA”).

Au cas présent, la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 n'est cependant pas soumise aux règles issues de la “Directive européenne 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 européenne 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 européenne AIFM”.



# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.

23

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

**Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2019. Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et octobre 2019, mars 2020) afin de suivre l'évolution financière et locative du patrimoine de notre société. Nous avons également examiné les conditions dans lesquelles les premières mises en vente des logements de notre parc ont été préparées et réalisées. La réunion du 23 mars 2020 avait pour objet de préparer cette Assemblée générale. La Société de gestion nous a fourni à chacune de ces réunions toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.**

### IVENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

En 2019, les premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans ont été réalisées. Ces ventes ont uniquement porté sur des logements vacants. Au fur à mesure de l'avancement de la liquidation, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

Au total, 10 logements ont été vendus en 2019, pour un montant de 2 947 792 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 169 968 €, soit +6,1 %.

Au global, les prix de vente sont supérieurs de 9,4 % aux valeurs d'expertise au 31/12/2018. Cette survaleur illustre l'écart entre une expertise du patrimoine réalisée annuellement en bloc et occupé, et le prix de vente réel d'un logement vacant.

Nous ne pouvons ici que retranscrire ce que nous signalons régulièrement lors de nos réunions : l'expertise est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

Il convient toutefois de souligner que pour le moment, l'échantillon est encore trop réduit (10 logements sur 60) pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine.

Il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, et à déduire de cette plus-value, qui s'est élevée à 88 434 € pour l'ensemble de ces ventes. Cette rémunération compense dans le temps la baisse de la commission de gestion versée pour la gestion de notre société (gestion locative, administrative,

comptable, information financière...), qui assise sur les loyers encaissés se réduira d'année en année au fur et à mesure des ventes (55 156 € en 2019 contre 72 418 € en 2018).

Le délai de conservation des parts ayant expiré le 9 décembre 2019, nous avons reçu le 27 décembre 2019 un premier acompte sur liquidation d'un montant de 229,30 € par part. Il représente le résultat des 10 ventes évoquées précédemment, ainsi que les sommes qui restaient à investir (168 K€). Nous recevrons dorénavant un acompte représentatif des ventes d'un semestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce semestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif).

Au 31 décembre 2019, 11 logements sont vacants, prêts à être cédés. Parmi ceux-ci, 9 font l'objet de promesses de ventes ou de prix négociés, qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 11 % au prix de revient comptable.

En fin d'année 2019, l'expertise du patrimoine (50 logements) est de 12,6 M€, supérieure de 0,3 % au prix de revient comptable.

À l'heure actuelle, les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la somme de la valeur de réalisation 2019 et du remboursement de capital est proche de 1 190 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 250 € (hors avantage fiscal).

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

### IGESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

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

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1<sup>re</sup> location pour pouvoir les vendre.

Fin 2019, 11 logements sur 50 sont ainsi "gelés" en attente de pouvoir être vendus.

Le niveau des loyers facturés s'est donc fortement réduit, à 502 K€ contre 604 K€ en 2018.

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, s'établit à 219 976 €, en baisse de 39 %.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 19,20 € par part, soit 66 % du dividende 2018.

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

Pour les logements pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 56 335 €, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc la distribution.

### IMARCHÉ SECONDAIRE

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

Dans ce cadre, 2 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2019.

Au 31 décembre, 56 parts sont en attente de cession.

Dans un contexte de vente progressive du patrimoine et de liquidation prochaine, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation.

### ICONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 8 membres au 31 décembre 2019. Le nombre maximum statutaire est de 16 membres.

Nous vous indiquons que Messieurs Frédéric ALLIOT et Patrice PERNOT dont les mandats arrivent à échéance lors de la présente Assemblée générale ont fait part de leur souhait de voir leur mandat au Conseil de surveillance renouvelé. Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré la candidature de Monsieur Jean-Louis PATRIGEON.

### IASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE : DÉCISION DE DISSOLUTION ANTICIPÉE

Notre société, créée en 2006, atteindra en septembre 2021 son terme statutaire. Toutefois, notre engagement de conservation de parts ayant expiré en décembre 2019, il nous est proposé de prononcer sa liquidation anticipée à compter de la présente Assemblée.

Il nous appartient donc, conformément aux statuts, de prononcer sa liquidation (objet de la dixième résolution).

Il nous est proposé de nommer la Société de gestion (AEW Ciloger) en qualité de liquidateur, et d'arrêter sa rémunération pendant toute la période de liquidation, appelée à durer quelques années.

Ainsi, les résolutions à caractère extraordinaire ci-jointes méritent quelques commentaires de notre part :

- Résolutions 11 et 12 : il nous est proposé, conformément aux statuts de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, de confier la liquidation de notre SCPI à la société AEW Ciloger et de lui accorder, pour l'exercice de sa nouvelle mission de liquidateur, les mêmes rémunérations que celles perçues actuellement dans le cadre de ses actuelles attributions de gestion de notre SCPI.

Ceci nécessite donc une modification de l'article 21 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion, pour en tenir compte en période de liquidation.

- Résolution 13 : même en période de liquidation le Conseil de surveillance continuera d'exercer ses missions et vous en rendra compte, annuellement, dans son rapport. De même, nous aurons toujours

à émettre un avis sur les résolutions qui seront soumises à votre vote.

Comme vous le savez, la liquidation de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 s'étalera sur plusieurs années. Aussi, nous avons demandé à AEW Ciloger, qui l'a accepté, de vous présenter une résolution visant, d'une part à voir nos mandats se poursuivre jusqu'à la clôture de la liquidation, et d'autre part à figer le nombre maximum de membres du conseil au nombre de conseillers actuels. Il convient donc de modifier en conséquence l'article 22 des statuts de notre société, objet de la 13<sup>e</sup> résolution.

### Enfin, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19. Cet événement majeur, survenu après la clôture de l'exercice 2019, n'a pas eu d'incidence sur les comptes 2019.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant très probable que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer en 2020 une baisse sensible des revenus d'une partie de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, la Société de gestion pourrait être conduite à distribuer des revenus moins importants que prévus.

Il ne faut toutefois pas oublier, qu'à l'instar de l'immobilier "physique", l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber des périodes de turbulences et de fortes variations.

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

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

### Pour le Conseil de surveillance

**Arnaud NICOLLON DES ABBAYES**  
Président du Conseil de surveillance

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## I LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

### Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 23 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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 civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

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

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes

qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

#### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion, arrêté le 23 mars 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article

D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

#### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

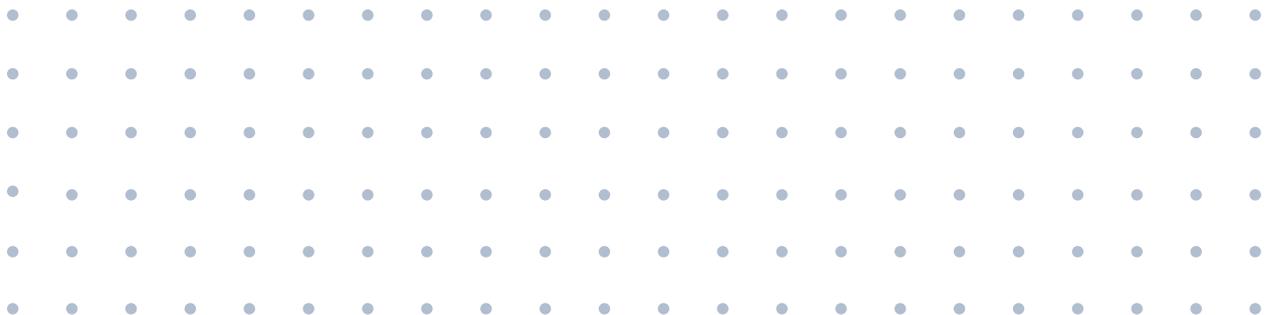
Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Paris-La Défense, le 2 juin 2020  
Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés

Virginie GAITTE



# I LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

#### Conventions conclues avec la société de gestion AEW CILOGER

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

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission représentant 4,755 % HT du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse). Aucune charge n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2019 ;

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission représentant 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 55 156 € ;

- Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 88 434 €.

Paris-La Défense, le 2 juin 2020  
Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés

Virginie GAITTE



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 8 JUILLET 2020

## ORDRE DU JOUR

### De la compétence de l'Assemblée générale 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 2019
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
7. Quitus à la Société de gestion
8. Nomination des membres du Conseil de surveillance
9. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

### De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

10. Décision de dissolution anticipée de la société
11. Nomination de la Société de gestion en qualité de liquidateur et détermination de sa mission
12. Détermination de la rémunération du liquidateur et modification corrélative de l'article 21 des statuts
13. Mandats du Conseil de surveillance et modification corrélative de l'article 22 des statuts

## LES RÉOLUTIONS

### De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

#### I PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

#### I DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, constate l'existence d'un bénéfice de 219 975,86 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 85 887,12 €, forme un revenu distribuable de 305 862,98 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

À la distribution d'un dividende, une somme de : 253 516,80 €

Au report à nouveau, une somme de : 52 346,18 €

#### I TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

#### I QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur nette comptable qui ressort à 12 616 144 €, soit 955,48 € pour une part.

#### I CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 12 653 246 €, soit 958,29 € pour une part.



## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 14 247 922 €, soit 1 079,06 € pour une part.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 10), 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 se tenant en 2023 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les 3 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
-----------	----------------	-----	---------

Monsieur ALLIOT Frédéric<sup>(R)</sup>

Monsieur PATRIGEON  
Jean-Louis<sup>(C)</sup>

Monsieur PERNOT Patrice<sup>(R)</sup>

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

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

## De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

## DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance,

décide la dissolution anticipée de la société à compter de ce jour et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 41 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code Civil.

La société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention "Société en liquidation", ainsi que le nom du Liquidateur devront figurer sur les actes et documents destinés aux tiers.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

À compter de la dissolution, et en application de l'article 41 des statuts, l'Assemblée générale nomme la Société de gestion en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Elle lui confère les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues dans les statuts et en se conformant aux dispositions légales.

Elle fixe le siège de la liquidation au siège du Liquidateur.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée générale décide de fixer la rémunération à percevoir par le Liquidateur de la manière suivante :

### Au titre de la commission sur la cession des actifs pendant toute la durée de la liquidation

- une commission d'arbitrage fixe à 2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI ;

### Au titre des commissions de gestion de la société et sur la cession des parts pendant toute la durée de la liquidation

- 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets ;
- une somme forfaitaire de 150 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>e</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 BPCE VIE (anciennement dénommée Assurances Banque Populaire Vie) ;
- 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°-e du Code Général des impôts) ;

Elle décide de modifier en conséquence l'article 21 des statuts, ainsi qu'il 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 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

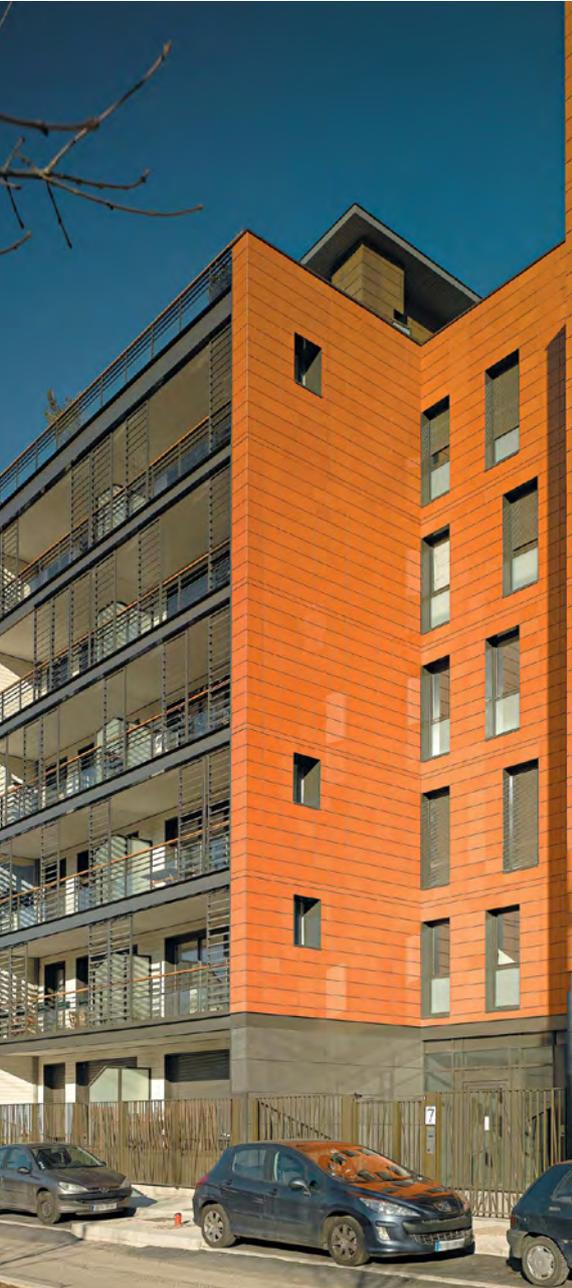
Cette commission sera facturée à la Société par la Société de gestion et prélevée par la Société de gestion à la date de la cession de l'immeuble.

- 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°-e du Code Général des impôts), (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er 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°-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.



**En cas de dissolution de la société, pendant toute la durée de la liquidation de la société, jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de gestion continue de percevoir les commissions de cessions d'actifs, de gestion et de cession de parts.**

Les pourcentages et les sommes visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée générale ordinaire des associés."

**ITREIZIÈME RÉOLUTION**

L'Assemblée générale prend acte de ce que la dissolution de la société ne met pas fin aux mandats des membres du Conseil de surveillance.

Elle décide de limiter le Conseil de surveillance au nombre effectif de membres composant ledit Conseil à la date de dissolution (soit 9) et que les mandats en cours se poursuivront jusqu'à la clôture des opérations de liquidation.

Elle décide de modifier en conséquence l'article 22 des statuts ainsi qu'il 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 neuf membres choisis parmi les associés.**

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.

À 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 prochaine Assemblée générale ordinaire, suivant l'année anniversaire de leurs 73 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou de plusieurs des membres du

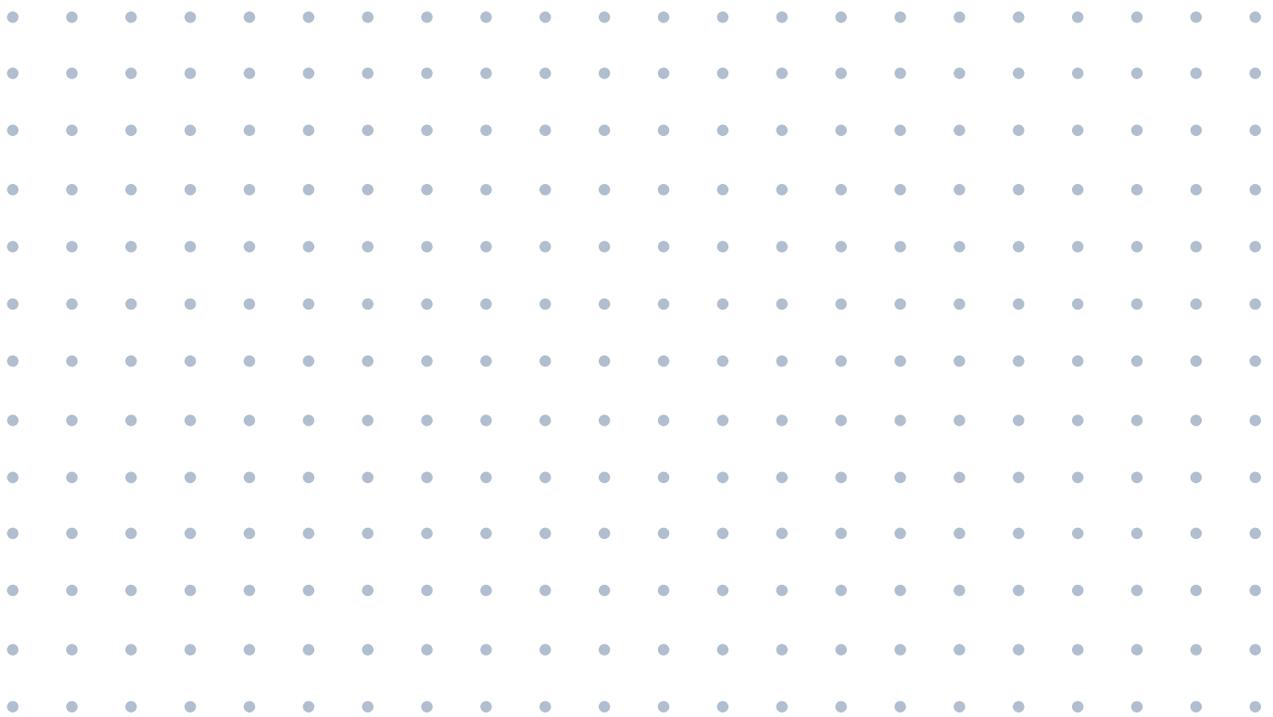
Conseil de surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine Assemblée générale, en vue de laquelle la Société de gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.

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.

**Par dérogation à ce qui précède, les mandats en cours à la date de la décision de dissolution de la société se poursuivront jusqu'à la clôture de la liquidation, sans application, le cas échéant, de la limite d'âge."**



**BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2**  
Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 13 204 000 €  
491 844 247 RCS PARIS

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



Société de gestion de portefeuille  
Société par Actions Simplifiée  
au capital de 828 510 €  
329 255 046 RCS PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE  
dite "Directive européenne AIFM"

**Siège social :**  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 Paris  
service-clients@eu.aew.com  
Tél. : 01 78 40 33 03

**[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**

Signatory of:

