



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT  
ANNUEL  
2022

## BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

SCPI DE TYPE  
« ROBIEN RECENTRÉ »  
SCPI EN LIQUIDATION



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France 75013 Paris  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Raphaël BRAULT

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## **SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 EN COURS DE LIQUIDATION**

### **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  
Monsieur Jean-Louis PATRIGEON

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

#### **Titulaire :**

DELOITTE & ASSOCIÉS, représentée par  
Monsieur Sylvain GIRAUD et Madame Virginie GAITTE

#### **Suppléant :**

Cabinet BEAS

### **EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

CBRE VALUATION

# SOMMAIRE

## 01

### **RAPPORT DE GESTION 4**

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	13
Le marché des parts	14

## 02

### **COMPTES ANNUELS ET ANNEXES 15**

Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18

## 03

### **LES AUTRES INFORMATIONS 23**

L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	23
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	23
Informations requises par les règlements UE 2020/852 dit « Taxonomie »	23

## 04

### **ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 24**

## 05

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 25**

## 06

### **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 27**

Le rapport sur les comptes annuels	27
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	29

## 07

### **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 27 JUIN 2023 30**

Ordre du jour	30
Les résolutions	30



# RAPPORT DE GESTION

## 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 2022.

► Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'établit à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m<sup>2</sup> ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-Covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement surperformer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %.

Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché. Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre.

La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Toutefois, à compter du 1<sup>er</sup> février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m<sup>2</sup>, et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m<sup>2</sup>. En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les cessions de logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 se sont poursuivies à un rythme soutenu.

• Ainsi, 16 logements ont été vendus (20 en 2021). Il s'agit de la deuxième meilleure année en nombre de cessions depuis mi-2019, date du début de la vente du patrimoine de votre SCPI.

• Au 31 décembre 2022, il reste 1 logement vacant en patrimoine, valorisé 280 000 €, pour lequel un accord négocié avec un acquéreur a été trouvé courant décembre. L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint donc 100 %. Cela permet d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2023.

• Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 4 052 575 €, montant inférieur de -5 % à la valeur comptable d'origine et de -8 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2021.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 59 logements ont été vendus (97 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 15,74 M€, supérieur de 5,5 % au prix de revient.

• Durant l'année 2022, 11 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. Le montant des loyers facturés en 2022 se contracte de 75 % (-163 k€), à 55 k€. Le taux d'encaissement annuel des loyers demeure excellent, à 100 %.

• Le résultat de l'exercice s'établit à -28 429 €, soit un différentiel de -51 k€ par rapport à l'exercice précédent. En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse ou de l'absence des produits locatifs.

• Deux acomptes sur liquidation, d'un montant global de 285 € par part, ont été versés au titre de l'exercice 2022. Au total depuis les premières ventes de logements, 1 154,30 € ont été remboursés aux associés, soit 92 % du prix de souscription initial.

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 en date du 8 juillet 2020 a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, les dispositions juridiques imposent de proroger annuellement les opérations de liquidation.

Ainsi, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** nous vous proposons de proroger pour une nouvelle durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 et de renouveler en conséquence le mandat du Liquidateur AEW dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Nous vous remercions par avance pour votre confiance, et vous précisons que cette durée d'un an est un délai juridique qui ne préjuge pas de la vente du logement restant avant ce terme.



**Antoine BARBIER**  
Directeur de la Division  
Patrimoine - AEW



## LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

### CHIFFRES CLÉS

Date de création :  
**13 septembre 2006**

En liquidation :  
**depuis le 8 juillet 2020**

Nombre d'associés :  
**183**

Nombre de parts :  
**13 204**

Valeur de réalisation :  
**352 775 € (soit 26,72 € par part)**

Revenu brut distribué 2022 par part :  
**0,00 €**

Acomptes sur liquidation 2022 par part :  
**285,00 €**

Remboursement de capital cumulé par part :  
**1 154,30 €**

### PATRIMOINE

Logements acquis :  
**60**

Logements vendus :  
**59**

Logement en patrimoine :  
**1**

Indicateur de liquidation  
(en % du nombre de logements) :  
**100 %**

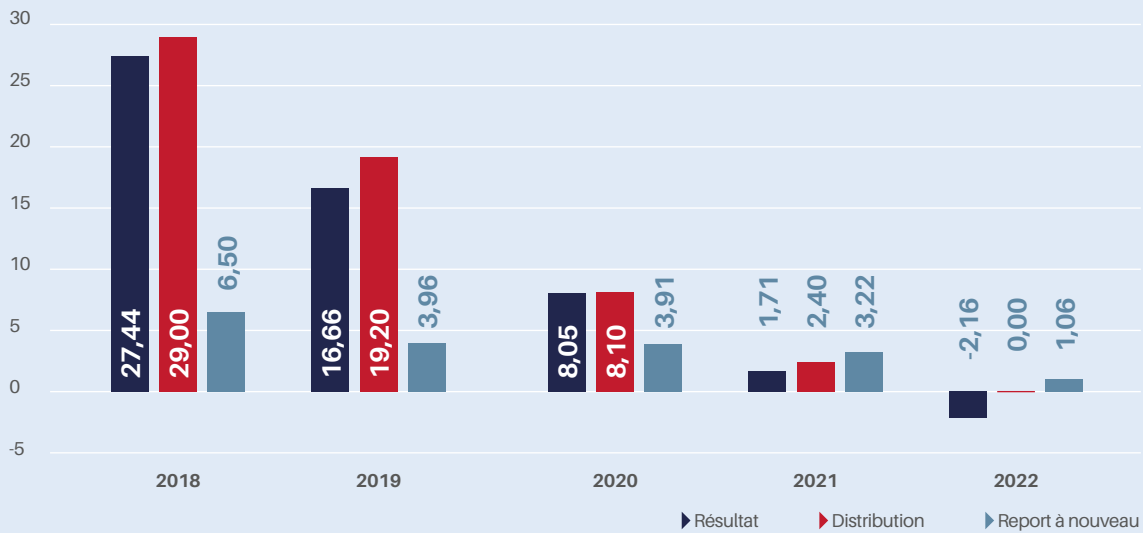
### VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	341 841	25,89	-92,59 %
Valeur vénale/expertise	280 000	21,21	-94,02 %
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>352 775</b>	<b>26,72</b>	<b>-92,55 %</b>
Valeur de reconstitution	392 460	29,72	-92,61 %



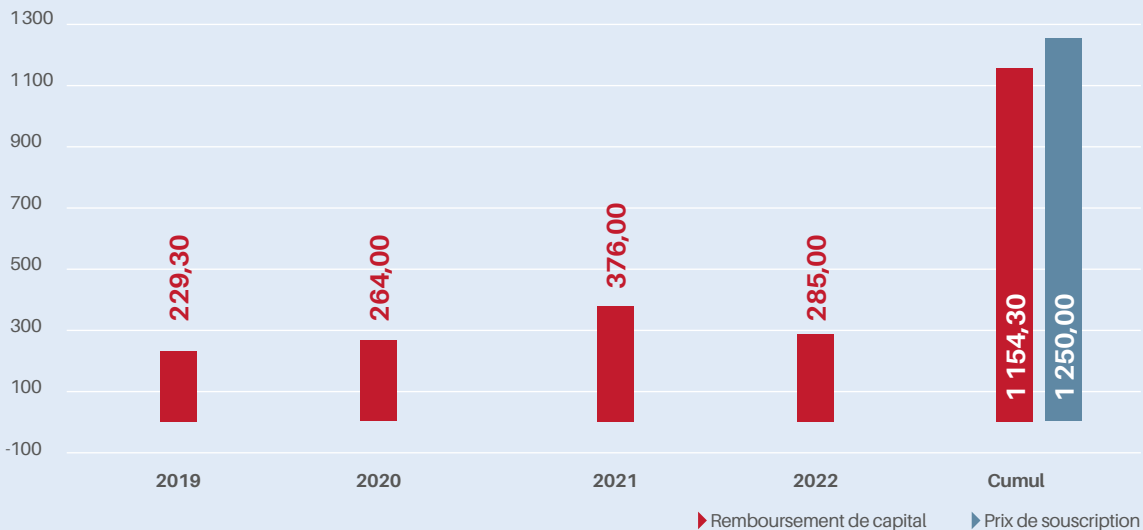
## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



## REMBOURSEMENTS DE CAPITAL ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(en €/part)



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

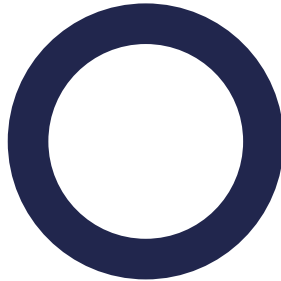
Le patrimoine résiduel de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 est constitué d'un logement de 71 m<sup>2</sup> situé en région

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

■ 100 %

Île-de-France  
(hors Paris)  
280 000 €

Total : 280 000 €



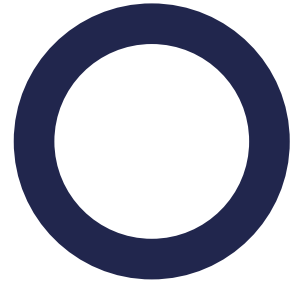
parisienne (Saint-Cyr-l'École (78) / zone A du dispositif « Robien recentré »).

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

■ 100 %

Zone A  
dispositif  
« Robien recentré »  
280 000 €

Total : 280 000 €



## LES CESSIONS DU PATRIMOINE

Les cessions de logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 se sont poursuivies à un rythme soutenu : 16 logements ont été vendus (20 en 2021). Il s'agit de la deuxième meilleure année en nombre de cessions depuis mi-2019, date du début de la vente du patrimoine de votre SCPI.

Au 31 décembre 2022, il reste 1 logement en patrimoine, pour lequel un accord négocié avec un acquéreur a été trouvé courant décembre.

Durant l'exercice, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 a négocié et cédé 16 logements (14 appartements et 2 maisons) sur les 17 logements encore présents dans son patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Sur ces 16 logements, 3 ont été vendus vacants, 2 aux locataires et 11 à des particuliers investisseurs.

Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 4 052 575 €, montant inférieur de -5 % à la valeur comptable d'origine et de -8 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2021.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (120 077 €), une moins-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 356 925 € (-27,03 € par part) a été constatée.

Une plus-value fiscale imposable a été constatée sur 1 vente et a donné lieu au paiement d'un impôt pour un montant de 4 151 €.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 21 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 121 577 € TTC.





ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « ROBIEN RECENTRÉ » <sup>[1]</sup>	TYPE <sup>[2]</sup>	SURFACE M <sup>2</sup> HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HORS DROITS À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT RÉGLÉ	PLUS OU MOINS-VALUE COMPTABLE <sup>[1]</sup>	COMMISSION FIXE TTC LIQUIDATEUR	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2021
<b>Bruges (33)</b> 17, rue des Hirondelles	PR - B	M	197	2	528 172	701 335	4 151	161 223	21 040	32,79 %	7,90 %
<b>Marseille (13)</b> 14 à 20, rue de Suez	PR - B	Ap	310	5	1 496 892	1 144 000	-	-401 619	34 320	-23,57 %	-0,10 %
<b>Saint-Cyr-l'École (78)</b> 40, rue Gabriel Péri	IDF - A	Ap	276	4	1 075 919	1 021 002	-	-76 524	30 630	-5,10 %	-16,92 %
<b>Lyon (69)</b> ZAC de la Buire	PR - B	Ap	71	1	288 418	247 526	-	-52 773	7 426	-14,18 %	-26,48 %
<b>Le Perreux-sur-Marne (94)</b> Quai de l'Argonne	IDF - A	Ap	146	3	659 090	665 720	-	-23 444	19 972	1,01 %	-9,75 %
<b>Le Plessis-Tréville (94)</b> 41, rue Jean Kiffer	IDF - A	Ap	68	1	236 779	272 991	-	36 213	8 190	15,29 %	-5,87 %
<b>TOTAL</b>			<b>1 000</b>	<b>16</b>	<b>4 285 271</b>	<b>4 052 575</b>	<b>4 151</b>	<b>-356 925</b>	<b>121 577</b>	<b>-5%</b>	<b>-8%</b>

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

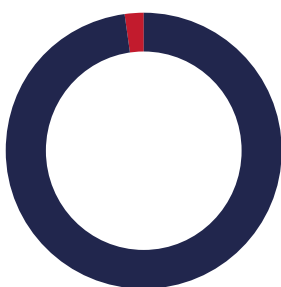
Au 31 décembre 2022, il reste un logement vacant à vendre, négocié avec un acquéreur pour un prix de 0,28 M€ supérieur de 4 % au prix de revient. Cela permet d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2023.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 59 logements ont été vendus (97 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 15,74 M€, supérieur de 5,5 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2022, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 59 230 € (4,49 € par part).

#### INDICATEUR DE LIQUIDATION (EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS)

- 98 % Logements vendus
- 2 % Logements en cours de vente (promesses, négociés)
- 0 % Logements vacants



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 100 %.

Un acompte sur liquidation de 160,00 € par part a été versé en juillet 2022 au titre des ventes réalisées durant le premier semestre de l'exercice.

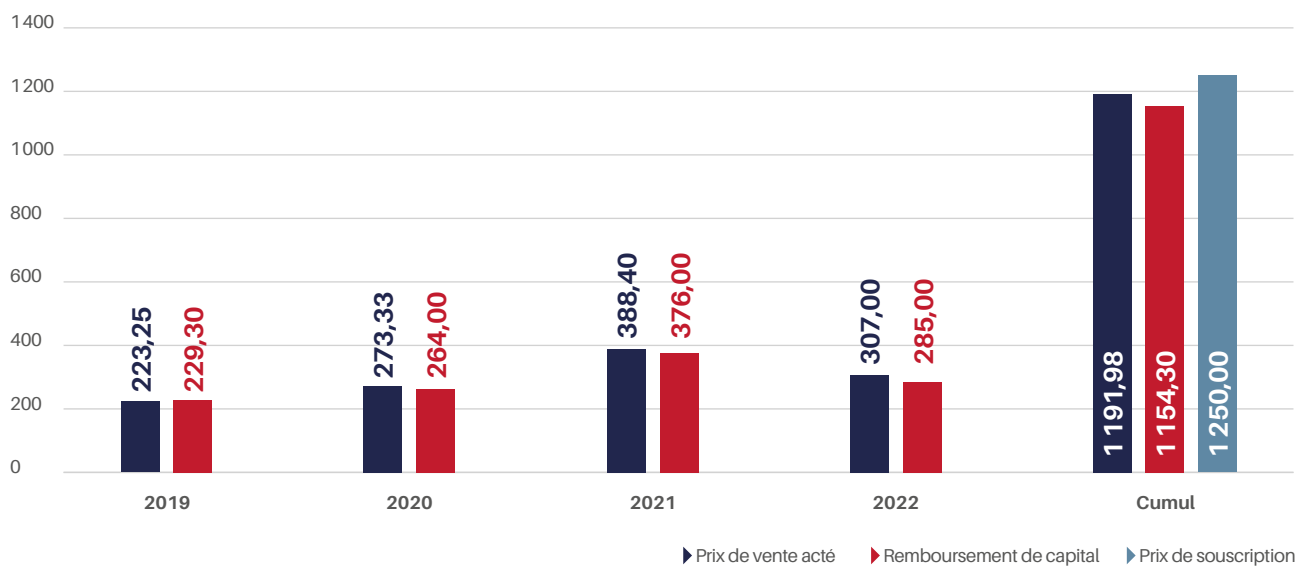
Un acompte sur liquidation de 125,00 € par part a été versé en janvier 2023 au titre des ventes réalisées durant le second semestre de l'exercice 2022.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 3 763 140 € sur l'exercice (285,00 € par part), sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nus-proprétaires pour les parts démembrées.

Au total depuis les premières ventes de logements, 1 154,30 € par part ont été remboursés aux associés (sous la forme de prélèvements sur le compte « prime d'émission » et d'acomptes sur liquidation), soit 92 % du prix de souscription initial.

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

## VENTES ACTÉES, REMBOURSEMENTS DE CAPITAL ET PRIX DE SOUSCRIPTION (EN €/PART)



## L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>7 138 443</b>	<b>-3 763 140</b>	<b>3 375 303</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	537 732	-478 502	59 230
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-3 022 318	-	-3 022 318
- Achat d'immeubles	-15 340 721	-	-15 340 721
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	10 786 384	4 285 271	15 071 655
- Frais d'acquisition	-60 156	-	-60 156
- Divers <sup>[1]</sup>	-24 266	-	-24 266
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>15 098</b>	<b>43 629</b>	<b>58 727</b>

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

Compte tenu des ventes de logements et des remboursements de capital intervenus durant l'exercice, le solde

de l'emploi des fonds s'élève à 58 727 € au 31 décembre 2022.



## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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).

**Coût historique des terrains  
et des constructions locatives :**

**269 066 €**

**Valeur comptable nette :**

**269 066 €**

**Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :**

**280 000 €**

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	269 066	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	-	-	-
Autres éléments d'actifs	72 775	72 775	72 775
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	280 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	300 000
Commissions de souscription théorique	-	-	19 686
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>341 841</b>	<b>352 775</b>	<b>392 460</b>
Nombre de parts	13 204	13 204	13 204
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>25,89</b>	<b>26,72</b>	<b>29,72</b>

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %
Île-de-France (hors Paris)	269 066	280 000	4,06	300 000	2 500 000	-88,80
Province	-	-	-	-	2 180 000	-
<b>TOTAUX</b>	<b>269 066</b>	<b>280 000</b>	<b>4,06</b>	<b>300 000</b>	<b>4 680 000</b>	<b>-94,02</b>

L'expertise du patrimoine réalisée à la fin de l'année 2022 fait ressortir une valorisation de 280 000 €, correspondant à l'unique logement encore en patrimoine, supérieure de 4 % à son prix de revient.

Elle est en diminution globale de 94 % par rapport à 2021, compte tenu des 16 logements vendus durant l'exercice.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2022, 11 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. Le montant des loyers facturés en 2022 se contracte de 75 % (-163 k€), à 55 k€. Le taux d'encaissement annuel des loyers demeure excellent, à 100 %.

En fin d'exercice, le logement encore en patrimoine est vacant et fait l'objet d'un accord négocié avec un acquéreur.

11 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ont été libérés durant l'année 2022 (717 m<sup>2</sup>), et aucun n'a été reloué.

Au 31 décembre 2022, le logement encore en patrimoine est vacant et fait l'objet d'un accord négocié avec un acquéreur.

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

Il passe de 72,79 % à 0 % entre le début et la fin de l'exercice.

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

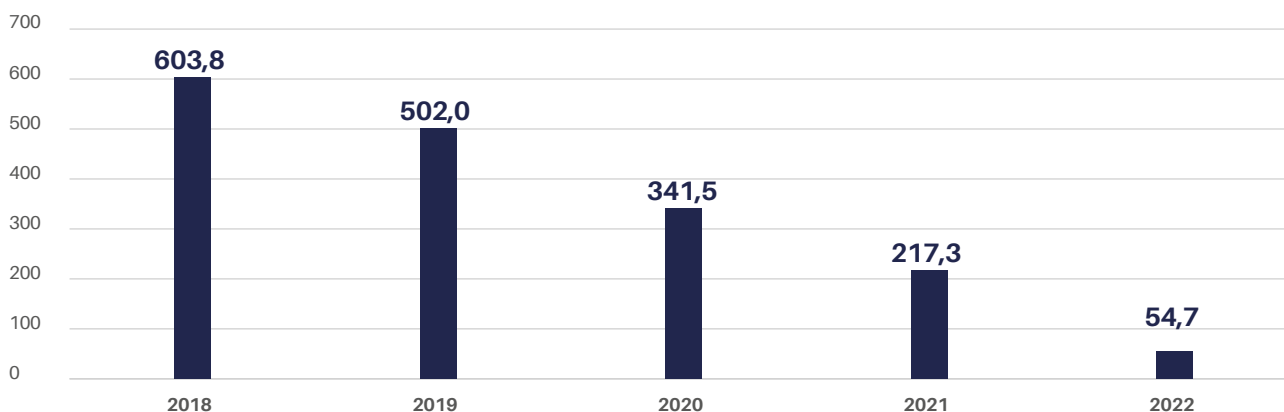
Au quatrième trimestre 2022, le taux d'occupation financier s'élève à 34,24 %. Calculé sur l'ensemble de l'année 2022, ce taux s'établit à 72,44 %, stable par rapport à 2021 (72,61 %).

Au vu du patrimoine restant, ces taux ne sont guère représentatifs et doivent donc être relativisés.

Les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 54 707 €, en contraction de 75 % par rapport à l'exercice précédent (-163 k€).

Le taux d'encaissement des loyers demeure excellent, à 100 % sur l'année.

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



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 10 889 €, dont 10 312 € dans 3 logements (travaux de peinture essentiellement).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2022 pour atteindre en cumulé la somme de 67 010 €, couvrant les créances de 21 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de -3 627 € comparée à celle du 31 décembre 2021 (70 637 €). Une dotation complémentaire de 1 191 € et une reprise sur provision de 4 818 € ont été effectuées sur l'exercice.

2 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 65 538 € (provisionnée à 100 % en créances douteuses).

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'exercice s'établit à -28 429 €, soit un différentiel de -51 k€ par rapport à l'exercice précédent. En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse ou de l'absence des produits locatifs.**

Dans un contexte de fin de liquidation, le résultat de l'exercice s'établit à -28 429 € contre 22 535 € l'exercice précédent, soit un différentiel de -51 k€, les produits de l'exploitation ne couvrant désormais plus les charges.

Les revenus financiers sont inexistants, aucun placement n'ayant été effectué durant l'exercice.

Compte tenu du résultat négatif de l'exercice, aucun revenu n'a été mis en distribution.

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2022 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 14 048 €, soit 1,06 € par part.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS <sup>[1]</sup>	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE <sup>[2]</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION EN % <sup>[3]</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION EN % <sup>[4]</sup>	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	950,77	29,00	1 250,00	3,05 %	2,32 %	6,50
2019	1 272,54	19,20	1 272,54	1,54 %	1,54 %	3,96
2020	1 272,54	8,10	-	0,64 %	0,65 %	3,91
2021	-	2,40	-	-	0,19 %	3,22
<b>2022</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>296,20</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>1,06</b>

[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 rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

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



# LE MARCHÉ DES PARTS

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2018	Société fermée	13 204	13 204 000	16 372 000
Au 31/12/2019	Société fermée	13 204	13 204 000	16 372 000
Au 31/12/2020	Société fermée	13 204	13 204 000	16 372 000
Au 31/12/2021	Société fermée	13 204	13 204 000	16 372 000
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>SOCIÉTÉ FERMÉE</b>	<b>13 204</b>	<b>13 204 000</b>	<b>16 372 000</b>

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

► **Date de création** : 13 septembre 2006

► **Capital initial** : 760 000 €

► **Nominal de la part** : 1 000,00 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCIPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 <sup>[1]</sup>
2018	13 204 000	-	13 204	182	-	974,02
2019	13 204 000	-	13 204	185	-	1 272,54
2020	13 204 000	-	13 204	185	-	-
2021	13 204 000	-	13 204	185	-	-
<b>2022</b>	<b>13 204 000</b>	<b>-</b>	<b>13 204</b>	<b>183</b>	<b>-</b>	<b>296,20</b>

[1] Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

**Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 32 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 9 478 €.**

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.

32 parts ont été échangées lors des confrontations du second semestre pour un montant total de 9 478 €.

Au 31 décembre 2022, 56 parts sont en attente de vente.

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

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS <sup>[1]</sup>	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS (EN € HT)
2018	-	-	40	-437
2019	2	0,02 %	56	257
2020	0	-	16	178
2021	0	-	56	150
<b>2022</b>	<b>32</b>	<b>0,24 %</b>	<b>56</b>	<b>307</b>

[1] Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

## LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES <sup>[1]</sup> 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES <sup>[1]</sup> 31/12/2021
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	269 066	280 000	4 554 337	4 680 000
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>269 066</b>	<b>280 000</b>	<b>4 554 337</b>	<b>4 680 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	68 599	68 599	75 005	75 005
Autres créances	77 574	77 574	130 237	130 237
Provisions pour dépréciation des créances	-67 010	-67 010	-70 637	-70 637
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Autres disponibilités	1 820 956	1 820 956	2 322 133	2 322 133
<b>TOTAL III</b>	<b>1 900 118</b>	<b>1 900 118</b>	<b>2 456 739</b>	<b>2 456 739</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-4 022	-4 022	-16 882	-16 882
Dettes d'exploitation	-11 403	-11 403	-36 101	-36 101
Dettes diverses	-1 811 918	-1 811 918	-2 346 182	-2 346 182
<b>TOTAL IV</b>	<b>-1 827 343</b>	<b>-1 827 343</b>	<b>-2 399 165</b>	<b>-2 399 165</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>341 841</b>	<b>-</b>	<b>4 611 911</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>352 775</b>	<b>-</b>	<b>4 737 574</b>

[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 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	13 204 000	-	0	13 204 000
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	3 168 000	-	0	3 168 000
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-3 106 740	-	0	-3 106 740
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	537 732	-	-478 502	59 230
<b>Report à nouveau</b>	51 631	-9 155	0	42 476
<b>Résultat de l'exercice</b>	22 535	-22 535	-28 429	-28 429
<b>Acomptes sur distribution</b>	-31 690	31 690	0	0
<b>Acomptes sur liquidation<sup>[1]</sup></b>	-9 233 557	-	-3 763 140	-12 996 697
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 611 911</b>	<b>0</b>	<b>-4 270 071</b>	<b>341 841</b>

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.





## LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	54 707	217 321
Charges facturées	25 193	54 539
Reprises de provisions pour créances douteuses	4 818	3 881
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>84 718</b>	<b>275 741</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-25 193	-54 111
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-10 889	-5 203
Autres charges immobilières	-17 832	-111 261
Dépréciation des créances douteuses	-1 191	-2 762
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-55 106</b>	<b>-173 337</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>29 613</b>	<b>102 404</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Transferts de charges d'exploitation	241 655	177 923
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>241 655</b>	<b>177 923</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de gestion	-129 650	-183 825
Charges d'exploitation de la Société	-160 046	-64 005
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-299 696</b>	<b>-257 830</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-58 041</b>	<b>-79 908</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Autres produits financiers	0	38
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>38</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>38</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<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>-28 429</b>	<b>22 535</b>

## 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 bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + Frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

#### 1 - 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 2022, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 a cédé :

- ▶ 2 lots sur l'actif Demeures de Salanganes à Bruges pour un montant de 701 k€ ;
- ▶ 3 lots sur l'actif Les Avirons au Perreux pour 666 k€ ;
- ▶ 1 lot sur l'actif Le Vermansart au Plessis-Tréville pour 273 k€ ;
- ▶ 1 lot sur l'actif Le Teracota à Lyon pour 248 k€ ;
- ▶ 5 lots sur l'actif Le Panama à Marseille pour 1 144 k€ ;
- ▶ 4 lots sur l'actif Le Cyriade à Saint-Cyr-l'École pour 1 021 k€.

#### 2 - INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

##### LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

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

#### 3 - INFORMATIONS DIVERSES

##### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

##### 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 4 436,04 € sur l'exercice.

### Événements post-clôture

Néant.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	4 462 342	0	4 199 920	262 421
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	91 995	0	85 350	6 645
<b>TOTAL</b>	<b>4 554 337</b>	<b>0</b>	<b>4 285 271</b>	<b>269 066</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	0	-	-	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

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 en cours.

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

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « ROBIEN RECENTRÉ » <sup>[1]</sup>	TYPE <sup>[2]</sup>	SURFACE M <sup>2</sup> HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
<b>Bruges (33)</b> 17, rue des Hirondelles	PR - B	M	-	-	22/07/2008	-	-	-	528 172
<b>Marseille (13)</b> 14 à 20, rue de Suez	PR - B	Ap	-	-	19/01/2010	-	-	-	1 496 892
<b>Saint-Cyr-l'École (78)</b> 40, rue Gabriel Péri	IDF - A	Ap	71	1	07/06/2010	262 421	6 645	269 066	1 354 572
<b>Lyon (69)</b> ZAC de la Buire	PR - B	Ap	-	-	11/06/2009	-	-	-	288 418
<b>Le Perreux-sur-Marne (94)</b> Quai de l'Argonne	IDF - A	Ap	-	-	06/03/2010	-	-	-	649 504
<b>Le Plessis-Trévisé (94)</b> 41, rue Jean Kiffer	IDF - A	Ap	-	-	24/07/2009	-	-	-	236 779
<b>TOTAL</b>			<b>71</b>	<b>1</b>		<b>262 421</b>	<b>6 645</b>	<b>269 066</b>	<b>4 554 337</b>

[1] IDF : Île-de-France hors Paris ; PR : Province ; A - B : Zones « Robien recentré »

[2] Ap : Appartements ; M : Maisons

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	68 599	75 005
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>68 599</b>	<b>75 005</b>
Fournisseurs débiteurs	42 294	97 950
Syndics	10 502	10 502
Autres débiteurs	24 777	21 785
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>77 574</b>	<b>130 237</b>
Provisions pour locataires douteux	-67 010	-70 637
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-67 010</b>	<b>-70 637</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>79 162</b>	<b>134 606</b>

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts reçus	4 022	16 882
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>4 022</b>	<b>16 882</b>
Locataires créditaires	809	0
Fournisseurs	10 594	36 101
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>11 403</b>	<b>36 101</b>
Autres dettes d'exploitation	65 124	91 982
Associés	1 746 794	2 254 200
<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>1 811 918</b>	<b>2 346 182</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 827 343</b>	<b>2 399 165</b>



## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Créances douteuses	70 637	1 191	4 001	817	67 010
<b>TOTAL</b>	<b>70 637</b>	<b>1 191</b>	<b>4 001</b>	<b>817</b>	<b>67 010</b>

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	19 008	38 583
Travaux - Remise en état	10 889	5 203
Charges non récupérables	(1 993)	72 678
Pertes sur créances irrécouvrables	817	-
Dotations pour créances douteuses	1 191	2 762
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>29 912</b>	<b>119 226</b>

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Autres charges refacturables	25 193	54 111
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>25 193</b>	<b>54 111</b>

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	16 594	15 674
Autres frais	143 453	48 331
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>160 046</b>	<b>64 005</b>

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	8 072	29 971
Commissions sur arbitrages	121 577	153 854
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>129 650</b>	<b>183 825</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
Actifs sous promesse de vente	285 000	2 182 276

# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	45,73	100,00 %	38,02	86,00 %	25,86	78,00 %	16,46	55,00 %	4,14	18,00 %
Produits financiers avant P. L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,00	0,00 %	6,70	14,98 %	7,70	22,96 %	13,47	45,01 %	18,30	81,56 %
<b>TOTAL</b>	<b>45,73</b>	<b>100,00 %</b>	<b>44,72</b>	<b>101,00 %</b>	<b>33,56</b>	<b>101,00 %</b>	<b>29,94</b>	<b>100,00 %</b>	<b>22,44</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	5,48	11,99 %	10,87	24,32 %	11,16	33,26 %	13,92	46,50 %	9,82	43,76 %
Autres frais de gestion	4,20	9,20 %	3,73	8,36 %	2,92	8,70 %	5,60	18,73 %	12,88	57,39 %
Entretien du Patrimoine	1,17	2,56 %	1,59	3,56 %	1,83	5,46 %	0,39	1,31 %	0,82	3,67 %
Charges locatives non récupérables <sup>[1]</sup>	6,86	15,00 %	11,11	24,84 %	8,42	25,10 %	8,43	28,14 %	1,35	6,02 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>17,72</b>	<b>38,76 %</b>	<b>27,31</b>	<b>61,08 %</b>	<b>24,33</b>	<b>72,52 %</b>	<b>28,35</b>	<b>94,68 %</b>	<b>24,87</b>	<b>110,84 %</b>
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,56	1,23 %	0,75	1,67 %	1,17	3,48 %	-0,08	-0,28 %	-0,27	-1,22 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,56</b>	<b>1,23 %</b>	<b>0,75</b>	<b>1,68 %</b>	<b>1,17</b>	<b>3,48 %</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,29 %</b>	<b>-0,27</b>	<b>-1,22 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>18,29</b>	<b>39,99 %</b>	<b>28,06</b>	<b>62,76 %</b>	<b>25,51</b>	<b>76,00 %</b>	<b>28,27</b>	<b>94,39 %</b>	<b>24,60</b>	<b>109,62 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>27,44</b>	<b>60,02 %</b>	<b>16,66</b>	<b>37,27 %</b>	<b>8,05</b>	<b>24,00 %</b>	<b>1,71</b>	<b>5,73 %</b>	<b>-2,16</b>	<b>-9,63 %</b>
Variation du report à nouveau	-1,56	-3,39 %	-2,54	-5,66 %	-0,05	-0,13 %	-0,69	-2,28 %	-2,16	-9,63 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	29,00	63,42 %	19,20	42,94 %	8,10	24,14 %	2,40	8,02 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	29,00	63,42 %	19,20	42,93 %	8,10	24,14 %	2,40	8,02 %	0,00	0,00 %

[1] À compter de 2018, ce poste ne reprend que les charges non récupérables.

## NON-APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE AIFM »

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

Au cas présent, la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 n'est cependant pas soumise aux règles issues de la « Directive AIFM », en ce compris l'obligation de désigner

un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la « Directive AIFM » ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la « Directive AIFM ».

## INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ne prennent pas en compte les critères de

l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

La gérance et la liquidation de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2020, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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 établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. 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 opérationnels 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.

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.





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

**Mesdames, Messieurs,**

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre Société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2022.

Depuis le début de l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la Société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni en mars 2022, en novembre 2022 et le 13 mars 2023.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

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

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, la liquidation du patrimoine de notre SCPI s'est plutôt bien poursuivie.

## VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

En 2022, les négociations ont porté sur des logements occupés (13) et vacants (3).

Au total, 16 appartements ont été vendus en 2022, contre 20 logements en 2021, pour un montant de 4,05 M€. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une moins-value comptable de 356 925 €, imputable essentiellement au site de Marseille devenu plus difficile. Il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, approuvée par l'Assemblée Générale de liquidation, d'un montant de 121 577 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (59 logements pour 15,74 M€), les prix de vente sont globalement supérieurs de 5,5 % aux prix d'acquisitions historiques.

Au 31 décembre 2022, il ne reste qu'un logement vacant à vendre. Il fait l'objet d'un prix négocié légèrement supérieur au prix de revient.

L'acte authentique de vente a été signé début mars 2023. Cela permettra de tenir l'Assemblée Générale de clôture de la liquidation en fin d'année 2023, une fois tous les comptes apurés.

Nous recevons un acompte représentatif des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif). Au titre des quatre trimestres 2022 nous avons ainsi reçu la somme totale de 285 € pour les 16 logements vendus.

Rappelons que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire (en contrepartie d'un prêt pour acquérir les parts), il est indispensable que vous fassiez parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement bancaire. Faute de ce document vous ne pouvez percevoir les acomptes.

Depuis le début de la liquidation, nous avons ainsi reçu 1 154,30 €, soit 92 % du prix de souscription initial.

## GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Le niveau des loyers facturés a continué de se réduire fortement, à 55 k€ contre 217 k€ en 2021, 341 k€ en 2020, 502 k€ en 2019, et 603 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, est désormais négatif à -28 429 €. Les produits d'exploitation ne couvrent plus les charges liées aux logements restants et les charges de structure de la SCPI, ce qui était attendu.

En conséquence, aucune distribution de revenu n'a été effectuée au titre de l'exercice.

Cette absence de revenus est compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Compte tenu de l'état d'avancement de la liquidation du patrimoine, et afin de ne pas alourdir plus que de raison les charges de notre SCPI, le Conseil de surveillance a décidé de supprimer son indemnisation annuelle globale (10 000 €) en 2023 (8<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale).

Votre Conseil est par ailleurs attentif aux suivis juridiques des contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 66 k€, le montant de ces provisions influera sur la somme que nous recevons à la clôture de la liquidation. À cet égard, le Liquidateur s'est rapproché d'un organisme spécialisé afin de céder ces créances. Toutefois, nous ne pourrions le faire uniquement que si ces créances ont fait l'objet d'un jugement et à un prix très fortement décoté.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Dans un horizon proche de la clôture de liquidation (fin 2023), nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET PROROGATION DE LA LIQUIDATION

Notre SCPI est en liquidation depuis le 8 juillet 2020. Les dispositions juridiques nous obligent désormais à proroger cette liquidation tous les ans tant qu'elle n'est pas achevée.

La résolution n° 10 porte sur ce point, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

**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 remercions la Société de gestion - Liquidateur et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.**

**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.**

**Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions (ordinaires et extraordinaires) qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.**

Pour le Conseil de surveillance,  
Le Président du Conseil de surveillance  
**Arnaud NICOLLON DES ABBAYES**



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

#### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « 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 actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 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 31 mai 2023

**DELOITTE & ASSOCIÉS**

**Virginie GAITTE**

Le Commissaire aux comptes

## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

### 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 :

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

► **pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital**, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 5,005 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Au titre de l'exercice 2022, le montant prélevé sur la prime d'émission est nul ;

► **pour la gestion des biens sociaux**, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission représentant 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers.

Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 8 072 € ;

► **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 2022, cette commission s'élève à 121 577 €.

Paris La Défense, le 31 mai 2023

**DELOITTE & ASSOCIÉS**

**Virginie GAITTE**

Le Commissaire aux comptes

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 27 JUIN 2023

## ORDRE DU JOUR

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1▶ lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2022;
- 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 le Liquidateur à la clôture de l'exercice ;
- 5▶ présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice ;
- 6▶ présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice ;
- 7▶ quitus au Liquidateur ;
- 8▶ suppression des jetons de présence ;
- 9▶ pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 10▶ prorogation de la liquidation et renouvellement du mandat du Liquidateur.

## LES RÉOLUTIONS

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2022.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, constate l'existence d'une perte de -28 428,58 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 42 476,25 €, forme un revenu distribuable de 14 047,67 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- ▶ à la distribution d'un dividende, une somme de 0,00 € ;
- ▶ au report à nouveau, une somme de 14 047,67 €.

#### Troisième résolution

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.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur nette comptable qui ressort à 341 841 €, soit 25,89 € pour une part.

#### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur de réalisation qui ressort à 352 775 €, soit 26,72 € pour une part.

#### Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur de reconstitution qui ressort à 392 460 €, soit 29,72 € pour une part.

#### Septième résolution

L'Assemblée Générale, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de supprimer les jetons de présence pour l'exercice 2023.

#### Neuvième résolution

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

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

#### Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide conformément à l'article R. 123-131 du Code de commerce de proroger pour une durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.



## **BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2**

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

### **SIÈGE SOCIAL**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 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 LIQUIDATEUR**

SAS au capital de 828 510 €  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »  
329 255 046 RCS PARIS

### **SIÈGE SOCIAL**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of:*

