

RAPPORT ANNUEL
2020

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

SCPI EN COURS DE LIQUIDATION
SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE « ROBIEN »



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW

.....

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 euros

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

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 En cours de liquidation

.....

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : 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 et ASSOCIES,
représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD
et Madame Virginie GAITTE
Suppléant : Cabinet BEAS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE Valuation



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les chiffres clés au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

16

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

29

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM

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

30

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

31

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

34

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2021

37

- Ordre du jour
- Les résolutions

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion et de la liquidation de votre SCPI.

Face à la crise, notre capacité d'adaptation et celle de nos partenaires se sont notamment illustrées par la mise en place de procédures de signatures à distance avec les notaires ou de visites virtuelles de logements avec les agents immobiliers et commercialisateurs.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion et la liquidation de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat. AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

• L'année 2020 a souligné la capacité de résistance de l'immobilier résidentiel ancien, que cela soit à l'échelle générale du marché ou à l'échelle particulière de votre SCPI. La résilience du logement et son profil défensif attirent ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se sont contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions dépasse légèrement le million, après une année 2019 record à près d'1,1 million, et s'avère comparable aux années précédentes.

Les banques ont cherché à répondre à la demande de crédits immobiliers des particuliers, en dépit de la crise et de ses conséquences macroéconomiques et financières. En même temps, la durée moyenne des prêts a enregistré un nouveau record, à 20,3 années.

Les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, ont soutenu la capacité d'achat des ménages. Néanmoins, après plusieurs années consécutives d'augmentation, la production des crédits à l'habitat a diminué de 2 Mds€ à 22,5 Mds€. Elle devrait toutefois rester solide, les conditions d'octroi ayant été assouplies en décembre, notamment pour favoriser les primo-accédants.

La hausse des prix s'atténue elle aussi. Au niveau national, le prix du m² est en augmentation de 3,4%, avec des disparités selon les territoires. A Paris, le m² passe ainsi de 10 850 €/m² à 10 700 €, soit une baisse d'environ 1%. A l'inverse, la province voit ses prix augmenter de 2% pour les appartements et de plus de 3% pour les maisons.

La situation actuelle a bouleversé la demande, à savoir que les maisons sont désormais les biens les plus recherchés avec une demande en hausse de 10%. La demande d'appartements diminue quant à elle de 9%.

• Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3^{ème} plus forte collecte de leur histoire.

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominant encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des

Fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de BP RESIDENCE 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.

- Les cessions de logements de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 n'ont été que peu affectées par la crise sanitaire, et elles se sont poursuivies en 2020 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 13 appartements ont été vendus (10 en 2019) dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire au fur et à mesure de la libération des logements. Au 31 décembre 2020, il reste 37 logements à vendre, dont 11 ont trouvé preneurs pour 2020.
- Le total des ventes actées en 2020 s'élève à 3 609 053 €, montant supérieur de 15% à la valeur comptable d'origine et de 16% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2019. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 475 642 € (36,02 € par part) a été dégagée.

Le solde du compte de plus-values enregistrées est de 455 460 € (34,49 € par part) au 31 décembre 2020.

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de 9,88 M€, en diminution globale de 22% par rapport à 2019 suite aux cessions de patrimoine de l'exercice. Toutefois, à périmètre constant, c'est-à-dire en excluant ces dernières, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 4,1%.
- Le montant des loyers facturés en 2020 diminue de 32% (-161 K€), à 341 452 €, affecté par la liquidation du patrimoine en cours.
- L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, grâce au mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat qui a aidé les locataires fragilisés, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à un bon niveau, supérieur à 100%.
- Durant l'année 2020, 13 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 11 logements sont vacants en fin d'année, dont 8 sont en cours de cessions.

- Le résultat de l'exercice s'établit à 106 237 €, en diminution de -52% (-114 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-161 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.
- Un revenu brut de 8,10 € par part, très proche du résultat (8,05 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2020. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 3,91 € par part.
- Deux acomptes sur liquidation, d'un montant global de 264 € par part, ont été versés au titre de l'exercice 2020. Au total depuis les premières ventes de logements, en 2019, 493,30 € par part ont été remboursés aux associés, soit 39% du prix de souscription initial. Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

—
Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué d'AEW



Chiffres clés

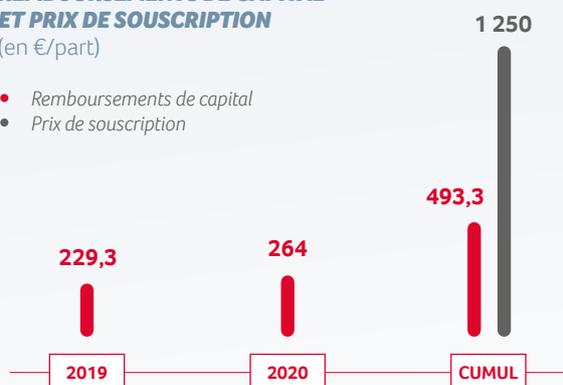
au 31 décembre 2020

- DATE DE CRÉATION :
13 septembre 2006
- EN LIQUIDATION :
depuis le 8 juillet 2020
- NOMBRE D'ASSOCIÉS :
185
- NOMBRE DE PARTS :
13 204
- VALEUR DE RÉALISATION :
9 954 011 euros
(soit 753,86 euros par part)
- REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART :
8,10 euros
- ACOMPTE SUR LIQUIDATION
2020 PAR PART :
264,00 €
- REMBOURSEMENT
DE CAPITAL CUMULÉ PAR PART :
493,30 €
- PATRIMOINE :
60 logements acquis
23 logements vendus
37 logements en patrimoine
- FIN DE L'ENGAGEMENT
DE CONSERVATION DES PARTS :
9 décembre 2019

REMBOURSEMENTS DE CAPITAL ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(en €/part)

- Remboursements de capital
- Prix de souscription



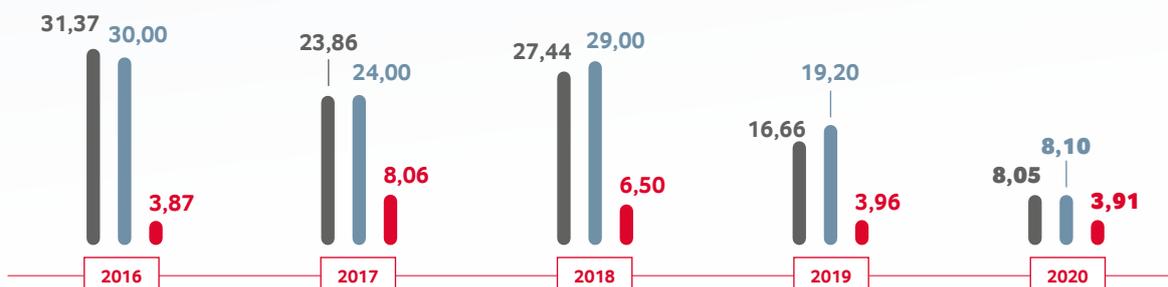
VALEURS SIGNIFICATIVES

	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	9 503 498 €	719,74 €	-24,67%
Valeur vénale / expertise	9 880 000 €	748,26 €	-21,59%
Valeur de réalisation	9 954 011 €	753,86 €	-21,33%
Valeur de reconstitution	11 206 110 €	848,69 €	-21,35%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)

- Résultat
- Distribution
- Report à nouveau



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2020, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 est composé de 37 logements.

Ils sont répartis en valeur vénale à 39% en région parisienne et à 61% 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.

Le patrimoine est composé de 34 appartements et 3 maisons répartis sur 6 sites. Il totalise 2 371 m², localisés à 56% en région parisienne et 44% en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

39%



61%

• Province	6 070 000 €
• Ile-de-France hors Paris	3 810 000 €
• Total	9 880 000 €

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

39%



61%

• Zones A Dispositif « Robien »	6 070 000 €
• Zone B Dispositif « Robien »	3 810 000 €
• Total	9 880 000 €

LES CESSIONS

Les cessions de logements de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 n'ont été que peu affectées par la crise sanitaire, et elles se sont poursuivies en 2020 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 13 appartements ont été vendus (10 en 2019) 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 2020 s'élève à 3 609 053 €, supérieur de 15% à la valeur comptable d'origine et de 16% aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2019.

Afin d'accélérer le rythme des cessions, la vente aux locataires a été démarrée. Au 31 décembre 2020, il reste 37 logements à vendre, dont 11 ont trouvé preneurs.

Compte tenu de l'engagement de location de 9 ans, inhérent au dispositif fiscal dont ont bénéficié les associés, c'est début décembre 2019 que l'intégralité des logements qui composent le patrimoine de la SCPI est devenue cessible, une fois leur engagement fiscal de location de 9 ans rempli.

Initiée en 2019, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2020. En dépit des contraintes liées à la crise sanitaire, le nombre de ventes réalisées a augmenté par rapport à 2019, de 10 à 13, des actes de vente ayant pu être signés à distance.

D'une manière générale, les logements sont vendus « au fil de l'eau », c'est-à-dire volontairement laissés vacants en fin de bail pour pouvoir les vendre libres.

Ainsi, au 31 décembre 2020, les 11 logements vacants que compte la SCPI sont réservés pour la vente.

Toutefois, afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW a initié la vente aux locataires avec mise en œuvre des accords collectifs dans les immeubles où cela était nécessaire. Cela concerne les immeubles où plus de 10 logements sont mis en vente, et nécessite de se conformer à un ensemble de règles spécifiques portant notamment sur l'information des locataires.

Ce processus, dit « vente à la découpe », a ainsi démarré sur les actifs de Saint-Cyr-l'École et Marseille au 4^{ème} trimestre 2020, pour lesquels les réunions locataires se sont tenues.



Des propositions d'achat ont été envoyées aux locataires des actifs de Bruges, Lyon, Le Plessis-Trévisse et Le Perreux-sur-Marne.

Deux congés pour vente (6 mois avant la date d'échéance des baux) ont été délivrés sur l'actif du Perreux-sur-Marne.

Durant l'exercice, BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 a négocié et cédé 13 appartements sur les 50 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien » encore présents au 1^{er} janvier 2020.

Tous les logements ont été vendus vacants.

Le total des ventes actées en 2020 s'élève à 3 609 053 €, montant supérieur de 15% à la valeur comptable d'origine et de 16% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2019. Ces ventes, qui représentent 22% de la surface initiale, se répartissent en surface à hauteur de 13% en Ile-de-France et 87% en province.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 475 642 € (36,02 € par part) a été dégagée, soit + 15,2% 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 du Liquidateur, figurant à l'article 21 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 101 717 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, sur les 37 logements encore en patrimoine, 11 sont en cours de vente (dont 8 vacants). 6 sont sous promesse et 5 font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 2,8 M€, supérieur de seulement 3% au prix de revient du fait de cessions sur le site de Marseille où le marché local est devenu plus difficile.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 23 logements ont été vendus (38% des 60 logements acquis et 40% de la surface), pour un prix de vente global de 6 556 845 €, supérieur de 11% au prix de revient.

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logement
BRUGES (33) 17, rue des Hironnelles	PR - B	M	378	4
MARSEILLE (13) 14 à 20 rue de Suez	PR - B	Ap	133	2
SAINT-CYR L'ECOLE (78) 40 rue Gabriel Péri	IDF - A	Ap	75	2
LYON (69) ZAC de la Buire	PR - B	Ap	250	4
LE PERREUX SUR MARNE (94) Quai de l'Argonne	IDF - A	Ap	41	1
LE PLESSIS-TREVISSE (94) 41 rue Jean Kiffer	IDF - A	Ap	0	0
TOTAL			876	13

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

Au 31 décembre 2020, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 455 460 € (34,49 € par part).

Un acompte sur liquidation de 110,00 € par part a été versé en juillet 2020 au titre des ventes réalisées durant le premier semestre de l'exercice.

Un acompte sur liquidation de 154,00 € par part a été versé en janvier 2021 au titre des ventes réalisées durant le second semestre de l'exercice 2020.

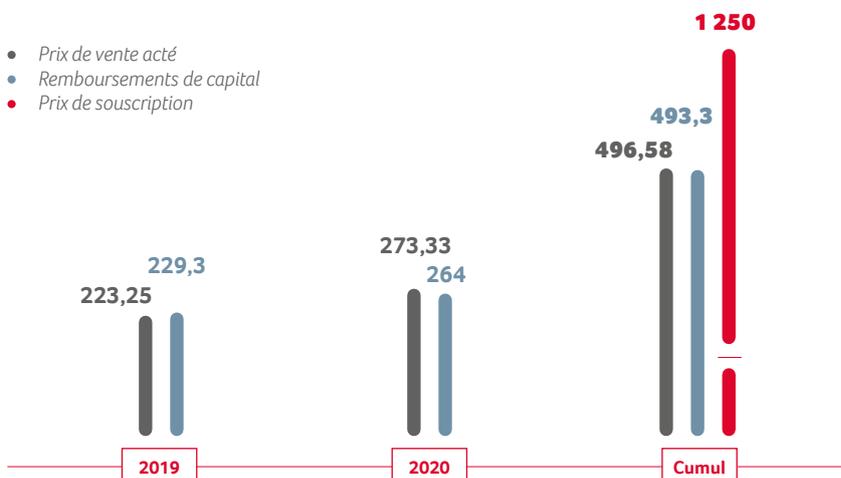
Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 3 485 856 € sur l'exercice,

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

Au total depuis les premières ventes de logements, 493,30 € ont été remboursés aux associés (sous la forme de prélèvements sur le compte « prime d'émission » et d'acomptes sur liquidation), soit 39% du prix de souscription initial.

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

VENTES ACTÉES, REMBOURSEMENTS DE CAPITAL ET PRIX DE SOUSCRIPTION (en €/part depuis 5 ans)



	Prix d'achat HD à la livraison	Prix de de vente acté	Impôt réglé	Plus ou moins value comptable ⁽¹⁾	Commission fixe TTC Liquidateur	Écart Prix de vente Prix d'achat HD	Écart Prix de vente Expertise 31/12/2019
	1 009 553	1 282 298	-	272 745	35 383	27,02%	16,31%
	640 980	511 961	-	-129 019	15 359	-20,13%	5,19%
	294 676	330 107	-	35 431	8 253	12,02%	4,31%
	1 004 807	1 276 555	-	271 748	36 478	27,04%	25,61%
	183 395	208 132	-	24 737	6 244	13,49%	11,24%
	-	-	-	-	-	-	-
	3 133 411	3 609 053	0	475 642	101 717	15,18%	16,08%

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	13 344 323	- 1 241 176	12 103 147
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	81 535	373 925	455 460
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 777 638	- 2 244 680	- 3 022 318
- Achat d'immeubles	- 15 340 721	-	- 15 340 721
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	2 777 823	3 133 411	5 911 234
- Frais d'acquisition	- 60 156	-	- 60 156
- Divers ⁽¹⁾	- 24 266	-	- 24 266
= sommes restant à investir	900	21 480	22 380

(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 des remboursements de capital intervenus durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 22 380 € au 31 décembre 2020.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société CBRE VALUATION, expert indépendant accepté par l'Autorité des mar-

chés 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 RESIDENCE 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 RESIDENCE 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).

COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	9 429 487
VALEUR COMPTABLE NETTE	9 429 487
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	9 880 000

<i>en euros</i>	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
- Valeur nette comptable des immeubles	9 429 487		
- Provisions pour gros entretien			
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées			
- Autres éléments d'actifs	74 011	74 011	74 011
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		9 880 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			10 570 000
- Commission de souscription théorique			562 098
TOTAL GLOBAL	9 503 498	9 954 011	11 206 110
NOMBRE DE PARTS	13 204	13 204	13 204
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	719,74	753,86	848,69

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 <i>en euros</i>	Estimation hors droits au 31/12/2020 <i>en euros</i>	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 <i>en euros</i>
Ile-de-France (hors Paris)	5 258 248	6 070 000	15,44	6 500 000
Province	4 171 238	3 810 000	-8,66	4 070 000
TOTAUX	9 429 487	9 880 000	4,78	10 570 000

	Estimation hors droits au 31/12/2019 <i>en euros</i>	Variation hors droits 2020/2019 <i>en %</i>	Estimation HD au 31/12/2019 <i>périmètre constant</i>	Variation hors droits 2020/2019 <i>périmètre constant</i>
Ile-de-France (hors Paris)	6 170 000	-1,62	5 666 417	7,12%
Province	6 430 000	-40,75	3 824 598	-0,38%
TOTAUX	12 600 000	-21,59	9 491 015	4,10%

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de 9 880 000 €, en diminution globale de 22% par rapport à 2019, compte tenu des 13 logements vendus durant l'exercice.

BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 fait toutefois preuve en 2020 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 4,10%.

La progression est de 7% pour les logements en Ile-de-France, les logements localisés en province étant quasi stables à -0,4%.

Sur les 6 sites expertisés :

- 3 présentent une valeur qui progresse de 1% en moyenne (en augmentation comprise entre 0,6% et 1,4%) ;
- 2 ont une valeur qui progresse de 7% et 13% ;
- et 1 site enregistre une variation négative de 2%.

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 2020, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 5% à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 12% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2020 diminue de 32% (- 161 K€), à 341 452 €, affecté par la liquidation du patrimoine en cours.

L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, le mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat ayant pu aider les locataires les plus fragiles, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à un bon niveau, supérieur à 100%.

Durant l'année 2020, 13 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 11 logements sont vacants en fin d'année, dont 8 sont en cours de cession.

13 logements de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 ont été libérés durant l'année 2020 (820 m²).

Le taux de rotation des locataires, à 22%, est identique à 2019. Les congés reçus ont été un peu plus nombreux au second semestre (7 congés sur 13), les locataires qui avaient donné congé avant le confinement du mois de mars ayant demandé la prolongation de leur bail.

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 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 2020, les 11 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2020, le nombre d'appartements loués est de 26 sur 37, soit 70% du nombre de logements, contre 39 en début d'année (78%).

Les 11 logements vacants que compte la SCPI représentent 697 m², soit près d'un tiers de la totalité des superficies restantes. Ils sont localisés sur les sites de Bruges (1), Lyon (1), Marseille (1), Saint-Cyr-l'Ecole (4), Le Plessis Trévisé (1) et Le-Perreux-sur-Marne (3).

Parmi ces logements vacants, 8 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice.

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

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 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier s'établit à 52,60%, en baisse par rapport à l'exercice précédent (68,14%).

Calculé sur l'ensemble de l'année 2020, ce taux s'établit à 62,72%, contre 75,44% en 2019, impacté par les logements laissés volontairement vacants.

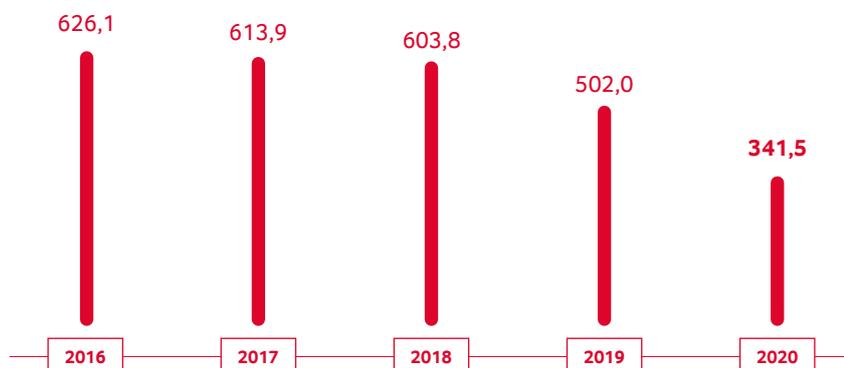
Le taux d'occupation physique suit la même tendance, et passe de 77,12% à 70,62% entre le début et la fin de l'exercice 2020.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2020 s'établissent à 341 452 €, en contraction de 32% par rapport à l'exercice précédent (- 161 K€).

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS

(en K€)



Le taux d'encaissement des loyers demeure excellent, à 109% sur l'exercice (100% en 2019).

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 24 221 € (1,83 € par part), dont 17 786 € dans 7 logements (travaux de peinture, plomberie, réparations volets, réfection parquet ...), soit en moyenne 2 541 € par logement.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2020 pour atteindre en cumulé la somme de 71 756 €, couvrant les créances de 18 locataires (partis ou présents).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 15 420 € comparée à celle du 31 décembre 2019. Une dotation complémentaire de 16 647 € et une reprise sur provision de 1 227 €, ont été comptabilisées sur l'exercice.

16 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 73 924 €.

Dans le détail, 3 locataires représentent un impayé de global de 71 060 €, soit 96% de la créance globale.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 106 237 €, en diminution de 52% (-114 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-161 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 8,10 € par part, très proche du résultat (8,05 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2020. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 3,91 € par part.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 106 237 €, en diminution de 52% (-114 K€) par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers facturés se sont en effet contractés de 32% par rapport à l'exercice précédent (-161 K€), impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements

laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Cette contraction a toutefois été en partie compensée par une commission de gestion moindre de 10 K€, car assise sur les loyers encaissés.

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 6,30 € au titre du premier semestre, et 1,80 € au titre du second semestre 2020.

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 2020 s'élève à 8,10 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 8,05 €. Le report à nouveau a donc été

sollicité à hauteur de 0,05 € par part, soit 715 € au total (0,6% du montant distribué). Ainsi, au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 51 631 €, soit 3,91 € par part.

Deux acomptes sur liquidation de 110 € et 154 € par part, représentatifs des ventes des premier et second semestres 2020, ont été versés concomitamment aux distributions semestrielles de revenus.

Le taux de distribution, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2020, est de 0,65%.

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

en euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2016	974,02	30,00	-	-	2,40%	3,87
2017	974,02	24,00	950,78	2,52%	1,92%	8,06
2018	950,77	29,00	1 250,00	2,32%	2,32%	6,50
2019	1 272,54	19,20	1 272,54	1,51%	1,54%	3,96
2020	1 272,54	8,10	-	-	0,65%	3,91

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

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

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

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

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

<i>en euros</i>	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	13 204	13 204 000	16 372 000
Au 31/12/2017	Société fermée	13 204	13 204 000	16 372 000
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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

DATE DE CRÉATION :
13 SEPTEMBRE 2006

CAPITAL INITIAL :
760 000 EUROS

NOMINAL DE LA PART :
1000 EUROS

<i>en euros</i>	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI 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 ⁽¹⁾
2016	13 204 000	-	13 204	182	-	974,02
2017	13 204 000	-	13 204	181	-	974,02
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	-	-

(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 la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. Aucune part n'a été échangée durant l'année.

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.

Aucune part n'a été échangée à l'occasion des confrontations de mars, juin, septembre et décembre.

Au 31 décembre 2020, 16 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.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'exercice 2020 n'est constituée que de frais de dossier relatifs à une succession.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

<i>en euros</i>	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2016	-	-	-	-
2017	40	0,30%	-	348
2018	-	-	40	-437
2019	2	0,02%	56	257
2020	0	0,00%	16	178

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	9 429 487	9 880 000	12 562 898	12 600 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	9 429 487	9 880 000	12 562 898	12 600 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	79 897	79 897	101 668	101 668
Autres créances	105 157	105 157	54 246	54 246
Provisions pour dépréciation des créances	-71 756	-71 756	-56 335	-56 335
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	2 797 183	2 797 183	787 159	787 159
TOTAL III	2 910 481	2 910 481	886 738	886 738

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-22 917	-22 917	-39 492	-39 492
Dettes d'exploitation	-36 101	-36 101	-36 101	-36 101
Dettes diverses	-2 777 452	-2 777 452	-757 899	-757 899
TOTAL IV	-2 836 470	-2 836 470	-833 492	-833 492
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	9 503 498		12 616 144	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		9 954 011		12 653 246

(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 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE <i>en euros</i>	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
Capital				
Capital souscrit	13 204 000		0	13 204 000
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	3 168 000		0	3 168 000
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-3 106 740		0	-3 106 740
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	81 535		373 925	455 460
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	85 887	-33 541	0	52 346
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	219 976	-219 976	106 237	106 237
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-253 517	253 517	-106 952	-106 952
Acomptes sur liquidation ⁽¹⁾	-782 997	0	-3 485 856	-4 268 853
TOTAL GÉNÉRAL	12 616 144	0	-3 112 646	9 503 498

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	341 452	502 007
Charges facturées	59 004	59 291
Produits annexes	0	0
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 227	4 855
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	401 683	566 153
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-59 204	-59 291
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-24 221	-21 025
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-111 224	-146 660
Dépréciation des créances douteuses	-16 647	-14 743
TOTAL II : Charges immobilières	-211 296	-241 720
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	190 387	324 433
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	101 717	88 434
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	101 717	88 434
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-147 371	-143 589
Charges d'exploitation de la société	-28 496	-39 302
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-185 867	-192 891
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-84 150	-104 458

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	0	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	106 237	219 976



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.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers de la SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 n'ont pas eu d'impact significatif.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 2020, BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 a cédé :

- 4 lots sur l'actif DEMEURES DE SALANGANES à BRUGES pour un montant de 1.282 K€.
- 1 lot sur l'actif LES AVIRONS au PERREUX pour 208 K€.
- 4 lots sur l'actif LE TERACOTA à LYON pour 1.277 K€.
- 2 lots sur l'actif LE PANAMA à MARSEILLE pour 512 K€.
- 2 lots sur l'actif LE CYRIADE à SAINT CYR L'ECOLE pour 330 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 m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. A l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus

généralisés, 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

Etat du patrimoine au 31 décembre 2020

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'Etat

- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les valeurs 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 prélevés 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 H.T 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 500,99 euros sur l'exercice.

EVENEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquences sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	12 314 865	0	3 084 116	9 230 748
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	248 033	0	49 295	198 738
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL	12 562 898	0	3 133 411	9 429 487

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0			0
Dépôts et cautionnements versés	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2020

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

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

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

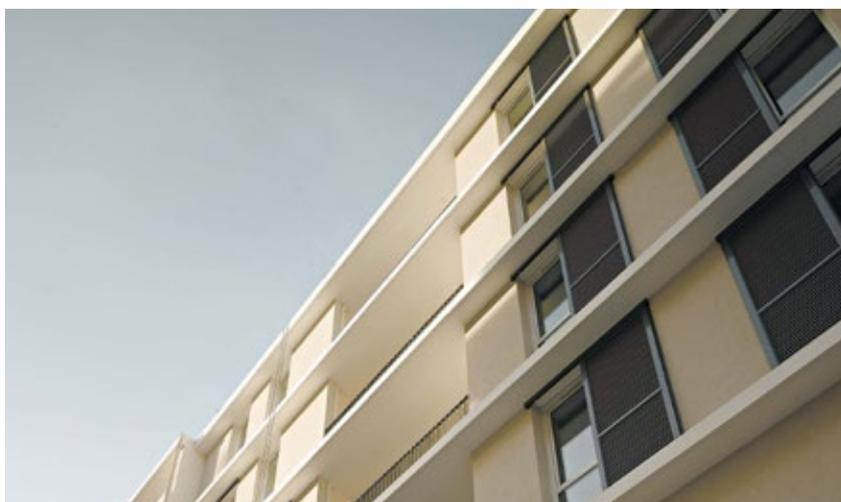
Adresse	Localisation et Zonage Robien ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surfaces totales en m ²	Nombre logements	Date de livraison	Prix d'achat hors droits
BRUGES (33) 17, rue des Hirondelles	PR - B	M	294	3	22/07/2008	793 236
MARSEILLE (13) 14 à 20 rue de Suez	PR - B	Ap	502	9	19/01/2010	2 376 204
SAINT-CYR L'ECOLE (78) 40 rue Gabriel Péri	IDF - A	Ap	763	12	07/06/2010	2 912 351
LYON (69) ZAC de la Buire	PR - B	Ap	237	3	11/06/2009	932 920
LE PERREUX SUR MARNE (94) Quai de l'Argonne	IDF - A	Ap	272	6	06/03/2010	1 186 037
LE PLESSIS-TREVISSE (94) 41 rue Jean Kiffer	IDF - A	Ap	303	4	24/07/2009	1 030 000
TOTAL			2 371	37		9 230 748

(1) P: Paris — IDF: Ile-de-France hors Paris — PR: Province — A - B: Zones Robien

(2) Ap: Appartements — M: maisons



Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
0	793 236	1 802 789
45 248	2 421 453	3 062 433
71 146	2 983 497	3 278 173
23 630	956 550	1 961 357
36 746	1 222 783	1 406 178
21 968	1 051 968	1 051 968
198 738	9 429 487	12 562 898



ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

CRÉANCES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019	DETTES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	79 897	101 668	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	22 917	39 492
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	79 897	101 668	DETTES FINANCIÈRES	22 917	39 492
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs débiteurs	82 548	41 097	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	10 502	11 125	Gérants	0	0
Autres débiteurs	12 108	2 024	Fournisseurs	36 101	36 101
AUTRES CRÉANCES	105 157	54 246	Dettes fiscales	0	0
Provisions pour locataires douteux	-71 756	-56 335	DETTES D'EXPLOITATION	36 101	36 101
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-71 756	-56 335	Autres dettes d'exploitation	80 008	38 463
TOTAL GÉNÉRAL	113 299	99 579	Associés	2 697 444	719 436
			DETTES DIVERSES	2 777 452	757 899
			TOTAL GÉNÉRAL	2 836 470	833 492

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	au 31/12/2019	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	au 31/12/2020
Provisions liées aux placements immobiliers						
Grosses réparations	0	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0	0
Créances douteuses	56 335	0	16 647	1 227	0	71 756
TOTAL	56 335	0	16 647	1 227	0	71 756

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	2020	2019
CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes non récupérables	51 112	62 411
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	24 221	21 025
Charges non récupérables	60 112	84 249
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Dotations pour créances douteuses	16 647	14 743
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES	152 092	182 428
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	-	-
Charges immobilières refacturables	-	-
Autres charges refacturables	59 204	59 291
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES	59 204	59 291
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	15 906	15 098
Honoraires Notaires	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	-	100
Autres frais	12 590	24 104
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	28 496	39 302
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000	10 000
COMMISSIONS VERSÉES A LA SOCIÉTÉ DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	45 654	55 156
Commissions sur arbitrages	101 717	88 434
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	147 371	143 589

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2020

<i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
DETTES GARANTIES <i>(nantissements, hypothèques)</i>		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesses de vente	1 796 500	757 594
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	61 961	123 115



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	54,46	100,00%	51,42	100,00%	45,73	100,00%	38,02	86,00%	25,86	78,00%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	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%	6,70	14,98%	7,70	22,96%
TOTAL	54,46	100,00%	51,42	100,00%	45,73	100,00%	44,72	101,00%	33,56	101,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	5,69	10,45%	5,57	10,83%	5,48	11,99%	10,87	24,32%	11,16	33,26%
- Autres frais de gestion	3,91	7,20%	3,94	7,66%	4,20	9,20%	3,73	8,36%	2,92	8,70%
- Entretien du Patrimoine	2,17	3,98%	1,48	2,88%	1,17	2,56%	1,59	3,56%	1,83	5,46%
- Charges locatives non récupérables(*)	12,62	23,17%	15,93	30,98%	6,86	15,00%	11,11	24,84%	8,42	25,10%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	24,40	44,80%	26,92	52,35%	17,72	38,76%	27,31	61,08%	24,33	72,52%
AMORTISSEMENTS NETS										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
PROVISIONS NETTES										
- Pour travaux	-1,56	-2,87%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,26	0,47%	0,63	1,23%	0,56	1,23%	0,75	1,67%	1,17	3,48%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-1,31	-2,41%	0,63	1,23%	0,56	1,23%	0,75	1,68%	1,17	3,48%
TOTAL DES CHARGES	23,09	42,40%	27,56	53,58%	18,29	39,99%	28,06	62,76%	25,51	76,00%
RÉSULTAT COURANT	31,37	57,60%	23,86	46,42%	27,44	60,02%	16,66	37,27%	8,05	24,00%
- Variation du report à nouveau	1,37	2,52%	-0,14	-0,25%	-1,56	-3,39%	-2,54	-5,66%	-0,05	-0,13%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	30,00	55,09%	24,00	46,67%	29,00	63,42%	19,20	42,94%	8,10	24,14%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	30,00	55,09%	24,00	46,67%	29,00	63,42%	19,20	42,94%	8,10	24,14%

(*) 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 RESIDENCE PATRIMOINE 2 n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

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

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

La gérance et la liquidation de la SCPI BP RESIDENCE 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 de 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

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 2020.

Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2020, mars 2021) afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La dernière réunion, en date du 19 mars 2021, avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, toutes les réunions se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence. Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

L'exercice 2020 a été largement marqué par la pandémie liée à la COVID-19. Néanmoins, pour ce qui concerne notre SCPI, nous pouvons dresser un bilan nettement moins pessimiste que ce que nous envisagions en mars 2020, au début de la pandémie.

D'une part, en matière de gestion locative, il n'y a pas eu de difficultés majeures quant aux paiements des loyers. Le taux d'encaissement des loyers est ainsi resté à un niveau excellent, supérieur à 100%. D'autre part, si un ralentissement des transactions sur le marché résidentiel ancien a été observé, il est resté contenu eu égard à la situation économique générale. La vente de notre patrimoine, certes pénalisée en fonction des conditions sanitaires du moment, a pu se poursuivre à un bon rythme, 13 transactions réalisées contre 10 en 2019, et sans incidence notable sur les grilles de prix de vente.

Ces deux atouts, conservation des flux locatifs et résistance des prix de transactions, ne sont pas remis en cause au moment de l'écriture du présent rapport. Néanmoins, l'activité économique, qui oscille entre confinement et vaccination, est encore largement tributaire de l'aide massive des pouvoirs publics.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis 2019. En 2020, les ventes de logements ont été poursuivies.

Le Liquidateur a amorcé les ventes sur des logements occupés. Cela a nécessité sur certains sites (2 sur 6) la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires). Cela devrait permettre de pouvoir intensifier le rythme des ventes.

Au total, 13 logements ont été vendus en 2020, tous vacants, pour un montant de 3 609 053 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 475 642 €, soit + 15%. Depuis le début de la vente du patrimoine (23 logements), les prix de vente sont supérieurs de 11% aux prix d'acquisition historiques.

Au 31 décembre 2020, 11 logements sont vacants, prêts à être cédés. Par ailleurs, 11 logements (dont 3 occupés) font l'objet de promesses de ventes ou de prix négociés, qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 3% au prix de revient comptable, du fait de cessions difficiles sur le site de Marseille.

Au global, les prix de vente de l'année 2020 sont supérieurs de 16% aux valeurs d'expertise au 31/12/2019. 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 faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, approuvée par l'assemblée générale de juillet 2020, d'un montant de 101 717 € et à déduire de la plus-value. Cette rémunération indemnise le travail déployé pour vendre notre patrimoine. Elle compense également 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 réduit d'année en année au fur et à mesure des ventes (45 654 € en 2020 contre 55 156 € en 2019 et 72 418 € en 2018).

Nous recevons un acompte représentatif des ventes d'un semestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce semestre. Au titre des deux semestres 2020 nous avons ainsi reçu la somme totale de 264 € pour les 13 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. Faut de ce document vous ne pouvez percevoir les acomptes.

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 493,30 €, soit 39% du prix de souscription initial.

A l'heure actuelle, les estimations de ventes avoisinent le prix de souscription initial : la valeur de réalisation 2020 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 1 247 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 250 €.

Ce montant de 1 247 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 1 250 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 125 €, soit 1 125 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 1 247 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 593,75 € de déduction fiscale par part), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle.

En tout état de cause, 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.

En fin d'année 2020, l'expertise du patrimoine (34 appartements et 3 maisons) est de 9,9 M€, supérieure de 5% au prix de revient comptable. A périmètre constant, l'expertise est en nette progression de 4% par rapport à 2019.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur.

Fin 2020, 11 logements sont ainsi vacants en attente de pouvoir être vendus (8 sont d'ailleurs sous promesse ou font l'objet d'un prix négocié).

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 341 K€ contre 502 K€ en 2019 (-32%) et 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 106 237€, en baisse de 52%.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 8,10 € par part, soit 42% du dividende 2019.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira encore à une forte diminution des dividendes. Cette diminution est 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 71 756 €, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc la distribution.

MARCHÉ SECONDAIRE

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

Dans ce cadre, aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2020.

Au 31 décembre, 16 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.

A la date de rédaction du présent rapport (mars 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont en vigueur. Il est dès lors possible que notre Assemblée Générale de juin se tienne encore à huis clos (c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentif aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

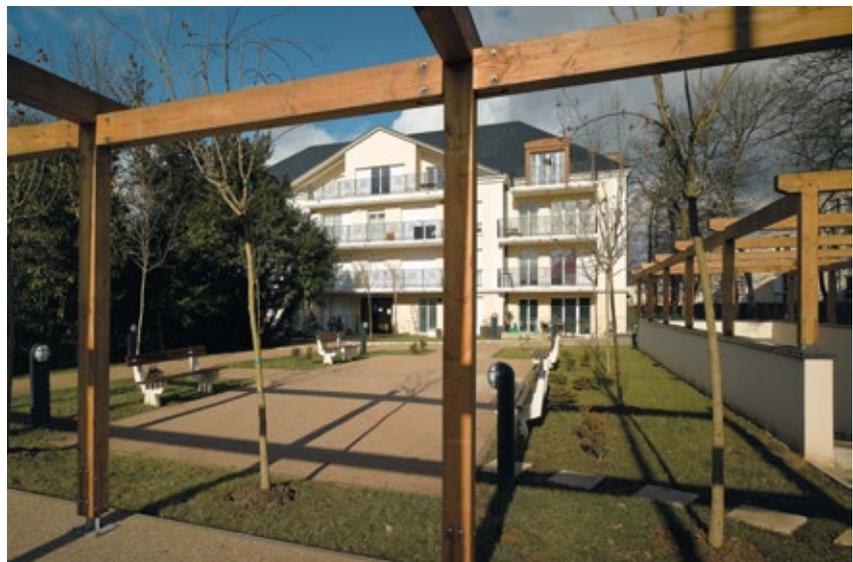
Quoi qu'il en soit, si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale (ordinaire et extraordinaire), pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'assemblée générale génératrice de frais supplémentaires 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 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.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance
Arnaud NICOLLON DES ABBAYES
Président du Conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier BP RESIDENCE 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 RESIDENCE PATRIMOINE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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'au-

dit 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^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 12 mai 2021

—
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A 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 2020 ;
- 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 2020, cette commission s'élève à 45 654 euros.
- Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 101 717 euros.

Paris-La Défense, le 12 mai 2021

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 11 JUIN 2021

ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2020.
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. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

LES RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 2020.

DEUXIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, constate l'existence d'un bénéfice de 106 237,11 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 52 346,18 euros, forme un revenu distribuable de 158 583,29 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 106 952,40 euros,
- au report à nouveau, une somme de 51 630,89 euros.

TROISIÈME RESOLUTION

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 RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur nette comptable qui ressort à 9 503 498 euros, soit 719,74 euros pour une part.

CINQUIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur de réalisation qui ressort à 9 954 011 euros, soit 753,86 euros pour une part.

SIXIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur de reconstitution qui ressort à 11 206 110 euros, soit 848,69 euros pour une part.

SEPTIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

HUITIÈME RESOLUTION

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.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2

Société Civile de Placement Immobilier en cours de liquidation

au capital de 13 204 000 euros
491 844 247 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 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 23/06/2017.



Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

SAS au capital de 828 510 euros
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 :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com

www.aewciloger.com

Signatory of:



Crédits photos : AEW