



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT DE LIQUIDATION  
AU 31 OCTOBRE 2023

**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 euros  
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 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 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 et ASSOCIES, représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD et Madame Virginie GAITTE  
**Suppléant :** Cabinet BEAS

- **EXPERT EN EVALUATION IMMOBILIERE**

CBRE Valuation

# SOMMAIRE

## RAPPORT DU LIQUIDATEUR

Éditorial  
Le patrimoine immobilier

## COMPTES DE CLÔTURE DE LIQUIDATION

L'état du patrimoine  
La variation des capitaux propres  
Le compte de résultat  
Le boni de liquidation  
L'annexe

## LES AUTRES INFORMATIONS

Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM  
Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ÉTATS COMPTABLES

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 2 FÉVRIER 2024

Ordre du jour  
Les résolutions

# RAPPORT DU LIQUIDATEUR

## ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

La cession du patrimoine de votre SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 initiée en 2019, et privilégiant une vente des logements à l'unité, arrive à son terme. Nous sommes heureux de vous présenter ci-après notre rapport sur l'activité de votre société depuis le 1er janvier 2023, ainsi que le récapitulatif des opérations de liquidation du patrimoine.

Cette liquidation s'achève dans un marché perturbé. En 2022 et 2023 la croissance économique a connu un net ralentissement, 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.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12% en janvier 2022 à 4,3% fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcée au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais, et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions évalué à -20 % pour l'ensemble de la France, soit en dessous de la barre des 900 000.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle estimée entre 2 % et 3 %.

Pour BP RESIDENCE PATRIMOINE 2, cette récente évolution du marché n'a pas eu d'impact sensible sur le bilan financier des ventes, car sur les 60 logements constituant son patrimoine d'origine, 59 étaient vendus et 1 était sous promesse au début de l'année 2023.

BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 a acquis son patrimoine aux conditions de marché et de façon échelonnée entre juin 2007 et février 2009, grâce aux fonds collectés d'octobre 2006 à décembre 2007 lors de l'augmentation de capital.

La liquidation, c'est-à-dire la vente des logements de votre SCPI, a été initiée en janvier 2019. Compte tenu des dates d'acquisitions des différents lots par BP RESIDENCE PATRIMOINE 2, et donc de leur ancienneté progressive, les logements ont été mis en vente au fur et à mesure du respect des conditions « Robien Recentré ». Ainsi, en proportion par rapport aux prix d'achat, la vente des logements s'est effectuée entre 2019 et 2022 à hauteur de respectivement 28%, 32%, 20%, et 18% ; l'année 2023 ayant achevé la cession du patrimoine avec seulement un logement.

Avec un montant total remboursé certes inférieur de 6% au prix de souscription mais supérieur de 4% à ce qui a été investi dans l'immobilier, et un taux de rendement interne estimé entre 2,1% et 3,4% en fonction de la tranche d'imposition de l'associé, BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 aura permis à ses associés de bénéficier du dispositif fiscal "Robien Recentré" dans le cadre d'un investissement équilibré.

Les résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire soumises à votre approbation ont pour objet de constater la clôture définitive de la liquidation. Vous aurez dans ce cadre à vous prononcer sur le solde revenant à chaque associé (boni de liquidation), dans l'optique d'un versement à l'issue de cette Assemblée.

AEW vous remercie de la confiance que vous avez placée dans BP RESIDENCE PATRIMOINE 2, depuis sa constitution jusqu'à sa liquidation, et vous engage, dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à l'Assemblée Générale Ordinaire, à voter nombreux par procuration ou par correspondance.



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

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### LA VENTE DU PATRIMOINE

La vente du patrimoine de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2, débutée mi-2019, s'est achevée en mars 2023.

#### Vente réalisée en 2023

Au premier janvier 2023, il ne restait qu'un appartement vacant (T3 à Saint-Cyr-L'école) sur le patrimoine d'origine de la SCPI.

Après une promesse de vente signée fin décembre 2022, l'acte authentique de vente a été concrétisé le 7 mars 2023.

En tenant compte d'honoraires de commercialisation à la charge de l'acquéreur, ce dernier logement a été cédé pour un montant acté de 275 895 €. Une plus-value comptable avant rémunération du liquidateur, de 6 829 € a été dégagée, soit 2,5% par rapport au prix d'achat d'origine. 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 8 277 €.

Au 31 octobre 2023, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 50 930 € (3,86 € par part).

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m <sup>2</sup> habitables	Nombre logements	Prix d'achat HD à la livraison	Prix de vente acté	Impôt réglé	Plus ou moins value comptable (1)	Commission fixe TTC Liquidateur
<b>SAINT-CYR L'ECOLE (78)</b> 40 rue Gabriel Péri	IDF - A	Ap	71	1	269 066	275 895	-	6 829	8 277
<b>TOTAL</b>			<b>71</b>	<b>1</b>	<b>269 066</b>	<b>275 895</b>	<b>0</b>	<b>6 829</b>	<b>8 277</b>

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

#### Le récapitulatif des ventes

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 :

- a vendu 60 logements (9 maisons et 51 appartements) pour un montant de 16 013 776 €, supérieur de 4,4% au prix de revient,
- compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (144 146 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 524 758 € (39,74 € par part) a été constatée, soit + 3,42% par rapport au prix de revient,
- a payé 4 151 € d'impôt sur plus-values au Trésor Public.

Conformément aux dispositions statutaires en matière de rémunération du Liquidateur, celui-ci a perçu sur la cession de l'intégralité du patrimoine une commission globale de 473 858 €, soit 3% TTC du prix de vente des immeubles.

Par ailleurs, le droit de partage ayant vocation à s'appliquer dans le cadre de la liquidation de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2, un montant de 1 494 € (0,11 € par part) sera déduit à ce titre des sommes à reverser aux associés. Ce droit de 2,5% est calculé sur l'ensemble des acomptes sur liquidation versés depuis la date de dissolution, augmenté du boni de liquidation à la date de clôture (actif net) et diminué du montant du capital social. Il sera payé à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur le solde de la liquidation.

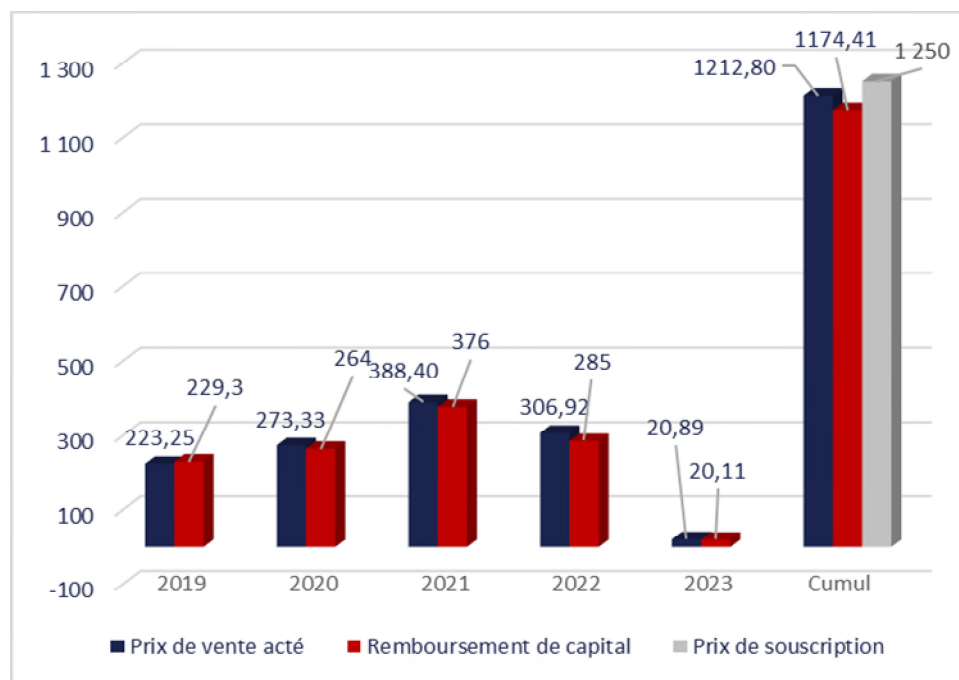
Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface en m <sup>2</sup> habitables	Nombre logements	Prix d'achat hors droits à la livraison	Prix de vente acté	Impôt réglé sur plus-values	Plus ou moins value comptable (1)	Commission fixe TTC Liquidateur
<b>BRUGES (33)</b> 17, rue des Hirondelles	PR - B	M	857	9	2 297 500	2 958 102	4 151	648 662	85 657
<b>MARSEILLE (13)</b> 14 à 20 rue de Suez	PR - B	Ap	766	13	3 698 920	2 923 563	0	-837 466	87 707
<b>SAINT-CYR L'ECOLE (78)</b> 40 rue Gabriel Péri	IDF - A	Ap	838	14	3 268 587	3 290 016	0	-177	97 050
<b>LYON (69)</b> ZAC de la Buire	PR - B	Ap	692	10	2 786 023	3 291 088	0	482 497	96 914
<b>LE PERREUX SUR MARNE (94)</b> Quai de l'Argonne	IDF - A	Ap	492	10	2 237 724	2 366 109	0	98 311	70 983
<b>LE PLESSIS-TREVISSE (94)</b> 41 rue Jean Kiffer	IDF - A	Ap	303	4	1 051 968	1 184 898	0	132 930	35 547
<b>TOTAL</b>			<b>3 948</b>	<b>60</b>	<b>15 340 721</b>	<b>16 013 776</b>	<b>4 151</b>	<b>524 758</b>	<b>473 858</b>

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

## Les remboursements aux associés

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 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). Ce montant, ajouté au boni de liquidation de 20,11 € soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, portera le total remboursé par part à 1 174,41 €, inférieur de 6% au prix de souscription d'origine (1 250 €).

Ce montant de 1 174,41 € n'intègre toutefois pas l'avantage fiscal du dispositif Robien Recentré (593,75 € de déduction fiscale par part), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle de chaque associé.





## La gestion immobilière

Les opérations de clôture, notamment d'assainissement des comptes locataires et des comptes de charges, ont été réalisés au cours de l'exercice 2023 :

- toutes les charges récupérables ou non récupérables dues par la SCPI au titre de la gestion immobilière du patrimoine ont été honorées,
- tous les comptes locataires ont été analysés et vérifiés,
- des négociations ont été menées avec des sociétés spécialisées dans le rachat de créances, afin de ne pas abandonner toutes les créances locataires.

Après analyse des pièces, une créance titrée, c'est-à-dire faisant l'objet d'un jugement en faveur de la SCPI, mais présentant une probabilité de recouvrement faible, a été cédée à un professionnel du recouvrement de créances pour un montant forfaitaire de 2 336 €, correspondant à un pourcentage de 5% du montant cédé (46 714 €).

Les sommes non recouvrées auprès des locataires, présentant de très faibles perspectives de recouvrement, ont été provisionnées intégralement, au fur et à mesure, dans les comptes de la SCPI.

Compte tenu de la reprise sur provisions de 65 193 €, l'impact des pertes pour créances douteuses sur les comptes de l'exercice fait ressortir un produit net de 1 991 €.

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

L'exploitation sur l'année après les opérations de liquidation se traduit par un résultat déficitaire de - 66 490 €.

Après addition du report à nouveau positif de 14 048 € constaté à la fin de l'exercice 2022, le montant imputable sur le boni de liquidation distribuable aux associés s'établit à - 52 443 €, soit - 3,97 € par part.

## PERFORMANCE DU PLACEMENT - TAUX DE RENDEMENT INTERNE

La vente des 60 logements du patrimoine de la société s'est déroulée sur quatre années, du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 au 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

Au total, le capital investi par les associés leur aura été restitué selon le calendrier suivant :

- Remboursement du 27 décembre 2019 : 3 022 677,20 €, soit 229,30 € pour une part
- Remboursement du 28 juillet 2020 : 1 452 440 €, soit 110,00 € pour une part
- Remboursement du 20 janvier 2021 : 2 033 416 €, soit 154,00 € pour une part
- Remboursement du 23 juillet 2021 : 2 865 268 €, soit 217,00 € pour une part
- Remboursement du 18 janvier 2022 : 2 099 436 €, soit 159,00 € pour une part
- Remboursement du 25 juillet 2022 : 2 112 640 €, soit 160,00 € pour une part
- Remboursement du 19 janvier 2023 : 1 650 500 €, soit 125,00 € pour une part
- Boni de liquidation : 265 556 €, soit 20,11 € pour une part

Le remboursement net cumulé s'élève à 1 174,41 € par part, inférieur de 6% au montant souscrit initialement (1 250 €), mais supérieur de 4,4% à ce qui a été investi dans l'immobilier (montant souscrit - commission de souscription de 125 € par part, soit 1 125 €).



Le capital de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 a été ouvert à la souscription entre octobre 2006 et décembre 2007.

Quelle que soit leur date de souscription, les associés ont perçu des dividendes trimestriels pour un montant total de 342,31 € par part.

Le Taux de Rendement Interne (TRI) est le taux qui égalise la somme des flux de dépense (souscription initiale) et des flux de recettes (économie d'impôt potentielle, dividendes, remboursements de capital et boni de liquidation) en tenant compte des dates auxquelles ces divers flux sont intervenus.

Dans les cas d'un associé entré par le marché primaire au prix de souscription de 1 250 € :

- en octobre 2006, le TRI peut être estimé avant impôt entre 1,9% et 3%, en fonction de sa tranche d'imposition,
- en décembre 2007, le TRI peut être estimé avant impôt entre 2,1% et 3,4%, en fonction de sa tranche d'imposition.

Par comparaison, sur la période décembre 2007 / décembre 2022, le TRI du livret A (net d'impôt) s'est établi à 1,43% et celui des Foncières cotées (avant impôt) à 2,96%.

# COMPTES DE CLÔTURE DE LIQUIDATION

## L'ÉTAT DU PATRIMOINE

ETAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	Valeurs bilantielles 31/10/2023	Valeurs estimées (1) 31/10/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées (1) 31/12/2022
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	0	0	269 066	280 000
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>269 066</b>	<b>280 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Autres actifs et passifs d'exploitation	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	0	0	68 599	68 599
Autres créances	0	0	77 574	77 574
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	-67 010	-67 010
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Autres disponibilités	278 172	278 172	1 820 956	1 820 956
<b>TOTAL III</b>	<b>278 172</b>	<b>278 172</b>	<b>1 900 118</b>	<b>1 900 118</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	0	0	-4 022	-4 022
Dettes d'exploitation	0	0	-11 403	-11 403
Dettes diverses	-11 122	-11 122	-1 811 918	-1 811 918
<b>TOTAL IV</b>	<b>-11 122</b>	<b>-11 122</b>	<b>-1 827 343</b>	<b>-1 827 343</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>267 050</b>		<b>341 841</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (2)</b>		<b>267 050</b>		<b>352 775</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

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
<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>				
	59 230		-8 300	50 930
<b>Réserves</b>				
	0		0	0
<b>Report à nouveau</b>				
	42 476	-28 429	0	14 048
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
	0		0	0
<b>Résultat de l'exercice</b>				
	-28 429	28 429	-66 490	-66 490
Acomptes sur distribution	0	0	0	0
Acomptes sur liquidation	-12 996 697	0	0	-12 996 697
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>341 841</b>	<b>0</b>	<b>-74 790</b>	<b>267 050</b>

## LE COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RESULTAT	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
	31/10/2023	31/12/2022
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	-1 136	54 707
Charges facturées	399	25 193
Produits annexes	24 689	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	65 193	4 818
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>89 145</b>	<b>84 718</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-399	-25 193
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	-10 889
Autres charges immobilières	-87 417	-17 832
Dépréciation des créances douteuses	0	-1 191
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-87 816</b>	<b>-55 106</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>1 329</b>	<b>29 613</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	8 277	241 655
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>8 277</b>	<b>241 655</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la Société de gestion	-9 583	-129 650
Charges d'exploitation de la société	-25 251	-160 046
Diverses charges d'exploitation	-52 850	-10 000
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-87 684</b>	<b>-299 696</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-79 407</b>	<b>-58 041</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	11 587	0
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>11 587</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>		
	0	0
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>11 587</b>	<b>0</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
	0	0
<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>-66 490</b>	<b>-28 429</b>

## LE BONI DE LIQUIDATION

	Résultat de la liquidation	
	Montant en €	Par part
<b>ACTIF NET</b>	13 263 747 €	1 004,52 €
- Acomptes sur liquidation (1)	- 12 996 697 €	- 984,30 €
- Droit de partage	- 1 494 €	- 0,11 €
<b>BONI DE LIQUIDATION</b>	<b>265 556 €</b>	<b>20,11 €</b>

## L'ANNEXE

Les états comptables couvrent la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 octobre de l'année en cours (2023). Ils ont été établis dans le contexte de la liquidation de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).

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.

### 1 – INFORMATIONS SUR LES REGLES 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).

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de

chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. A l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

A noter qu'il n'y a plus de valeur d'expertise au 31/10/2023 car l'ensemble des actifs ont été cédés.

## 2 – INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023

#### 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.

A noter qu'il n'y a plus d'immobilisations locatives au 31/10/2023 car l'ensemble des actifs ont été cédés.

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.

#### 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 diverses

Sont regroupées les dettes relatives aux associés en déshérence pour un montant total de 11 122 €.

#### Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

### 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.

Aucun produit locatif n'a été constaté au titre de 2023 compte tenu de la cession de l'ensemble des actifs de la SCPI.

### 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 H.T et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

## FAITS SIGNIFICATIFS

Dans le cadre de la liquidation de la société, il a été décidé d'apurer certains suspens présentant une forte antériorité, pour un montant total de 55 587 € passés en charges.

Cet apurement concerne des produits à recevoir, provisionnés dans les comptes pour un montant de 30 109 €, ainsi qu'un ajustement de 25 478 € permettant d'aligner le solde historique des sommes en déshérence en comptabilité par rapport à l'outil de gestion.

## ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE

Néant





## LES AUTRES INFORMATIONS

### **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.

### **Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »**

Les investissements sous-jacents à BP RESIDENCE 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 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 2023.

Depuis le début de l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni en mars 2023 et le 8 novembre 2023.

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

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

Le dernier logement a été vendu au cours du premier trimestre 2023, dans un marché immobilier en phase de retournement. Depuis le début des opérations de cession du patrimoine, 60 logements ont été cédés pour une somme globale de 16,01 M€.

Ces cessions ont conduit :

- au versement de remboursements de capital pour un montant de 1 154,30 € par part,
- à un boni de liquidation de 20,11 € par part, soumis à l'approbation de la présente Assemblée Générale. Ce boni tient compte du résultat déficitaire net réalisé entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 octobre 2023 (-3,97 € par part), après compensation avec le report à nouveau (réserves), qui intègre des régularisations consécutives aux redevances de charges et à la cession ou l'abandon de créances.

Soit au total 1 174,41 € par part, représentant 94% de la souscription initiale (1 250 €) et supérieur de 4% à ce qui a été investi dans l'immobilier. Rappelons en effet que sur les 1 250 € versés à la souscription il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 125 €, essentiellement pour rémunérer le réseau distributeur, soit in fine un montant de 1 125 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 1 174,41 € 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.

Compte tenu de ce résultat auquel il convient d'ajouter tous les dividendes perçus et l'avantage fiscal octroyé, le taux de rendement interne avant impôt sur le revenu des parts de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 est compris entre 1,9% et 3,4%, selon l'année d'achat des parts et le taux d'imposition personnel. Soit un taux de rendement supérieur à celui sans risque procuré sur des périodes similaires par le Livret A (1,4%), et proche au maximum de celui (risqué) des Foncières cotées (3%).

Le Conseil de Surveillance s'estime satisfait du rythme et de la manière dont a été réalisée la vente du patrimoine de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2, qui permet de prononcer aujourd'hui la clôture de la liquidation, et remercie AEW pour la qualité de sa gestion au cours de la vie de la 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.

Pour permettre la finalisation de la liquidation de notre SCPI et le paiement du boni de liquidation, nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

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.

Enfin, en cette dernière occasion de communiquer avec vous, tous les membres du Conseil de Surveillance remercient les associés de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 de la confiance qu'ils leur ont témoignée tout au long de leurs différents mandats.

Pour le Conseil de surveillance

Arnaud NICOLLON DES ABBAYES  
Président du Conseil de surveillance

# **RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ÉTATS COMPTABLES**

## **PERIODE DU 1ER JANVIER AU 31 OCTOBRE 2023**

A la Société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier BP RESIDENCE PATRIMOINE 2

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 et en réponse à votre demande dans le cadre de la liquidation de la SCPI, nous avons effectué un examen limité des "comptes" de celle-ci relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 octobre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces "comptes" ont été établis sous la responsabilité de la Société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces "comptes".

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les "comptes", pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des "comptes" avec les principes d'évaluation et de comptabilisation tels que décrits dans l'annexe aux comptes.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- La note « Faits significatifs » de l'annexe mentionne le montant des suspens anciens qui ont été apurés dans le contexte de la liquidation de la SCPI et comptabilisés en charges pour un montant de 55 587 euros.
- La note de l'annexe précise que les "comptes" ont été établis dans le contexte de la liquidation de la SCPI et, en conséquence, ne constituent pas des comptes complets au regard des règles et principes comptables français. Au regard de ce référentiel, seuls des comptes complets comportant un état du patrimoine, un compte de résultat avec une information comparative, un état des variations des capitaux propres et des notes aux états financiers peuvent présenter sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs, le patrimoine et la situation financière de la SCPI, ainsi que le résultat de ses opérations.

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte décrit ci-avant et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

Nous n'acceptons aucune responsabilité vis-à-vis de tout tiers auquel ce rapport serait diffusé ou parviendrait.

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Paris - La Défense, le 15 janvier 2024  
Le Commissaire aux comptes  
**DELOITTE & ASSOCIÉS**

**Virginie GAITTE**

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 2 FÉVRIER 2024

## ORDRE DU JOUR

1. Examen et approbation des comptes définitifs de liquidation ;
2. Répartition du boni de liquidation ;
3. Consignation des sommes revenant aux parts sociales en déshérence ;
4. Clôture des opérations de liquidation ; quitus au liquidateur et décharge de son mandat ;
5. Pouvoirs pour les formalités légales.

## LES RÉOLUTIONS

### PREMIERE RESOLUTION

*(examen et approbation des comptes définitifs de liquidation)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Commissaire aux comptes et du Conseil de surveillance sur l'ensemble des opérations de liquidation et sur les comptes définitifs qui en résultent, approuve les opérations de liquidation ainsi que les comptes définitifs de liquidation qui en résultent, faisant ressortir un solde positif de 267 050,16 €.

### DEUXIEME RESOLUTION

*(répartition du solde de liquidation)*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des comptes définitifs de liquidation, décide de répartir le boni de liquidation s'élevant à 267 050,16 € brut entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'entre eux, et qu'après remboursement du capital aux associés, l'assiette du droit de partage s'élèvera à un montant de 59 747,36 €.

Le droit de partage de 2,50%, s'élevant à 1 493,68 € sera prélevé sur ce montant brut préalablement à la distribution au profit des associés.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, conformément à l'article 587 du Code civil.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Liquidateur pour procéder à la répartition telle que prévue entre les associés.



### **TROISIEME RESOLUTION**

*(consignation des sommes revenant aux parts sociales en déshérence)*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Liquidateur et des comptes définitifs de liquidation, faisant apparaître un montant de 11 122 € au titre des sommes revenant aux parts sociales en déshérence, auquel s'ajouteront les sommes en déshérence liées à la distribution du boni de liquidation après déduction du droit de partage, décide de consigner les sommes susvisées auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui sera en charge d'administrer les fonds et de les restituer à tout associé de la SCPI ou à ses héritiers, ayants-droits ou conjoint qui se manifesteraient et justifieraient de leurs droits.

### **QUATRIEME RESOLUTION**

*(clôture des opérations de liquidation, quitus au liquidateur et décharge de son mandat)*

L'Assemblée Générale constate que les opérations de liquidation de la société sont terminées, prononce la clôture de ladite liquidation à compter de ce jour et donne au Liquidateur quitus de sa gestion et décharge de son mandat.

Elle constate, en conséquence, que la personnalité morale de la société qui avait subsisté pour les besoins de la liquidation cesse d'exister à compter de ce jour.

### **CINQUIEME RESOLUTION**

*(pouvoirs pour formalités)*

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités requises par la loi et les règlements.

# 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 :**  
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 23/06/2017.



**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 :**  
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)

