



RAPPORT ANNUEL 2021

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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

— **BP RÉSIDENCE
PATRIMOINE 2**

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

DIRECTEUR GÉNÉRAL

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 IMMOBILIERE

CBRE Valuation

Sommaire

04 RAPPORT DE GESTION

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

16 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

29 LES AUTRES INFORMATIONS

- 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
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

32 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

35 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

38 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2022

- 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 2021.

— L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme: le nombre de transactions s'est établi proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes et les zones péri-urbaines et rurales, dont certaines ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, avec des prix en contraction de 1,6%.

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse du prix du m² est nationalement plus appuyée pour les maisons (9%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Ainsi, si les prix parisiens fléchissent, ceux de la grande couronne se sont appréciés de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons.

En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9^{ème} mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50.

Au 4^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés a atteint un plus haut à 237 mois, contre 163 mois il y a vingt ans. La faiblesse des taux d'intérêts conjuguée avec l'allongement de la durée moyenne ont jusqu'à présent absorbé les conséquences de la hausse des prix des logements et du resserrement de l'accès au crédit (taux d'effort inférieur à 35%).

Les taux de rendement observés en immobilier résidentiel demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte post-crise sanitaire, le résidentiel apparaît cependant plus que jamais comme une valeur refuge, durablement

résiliente, ce qui accentue la pression sur les taux de rendement. Ces derniers se sont ainsi compressés à Paris et en régions pour les meilleurs emplacements, pour se fixer à la fin de l'année à respectivement 2,10% et 2,90%.

En matière locative, les loyers ont continué de progresser, à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'est établi à 15€/m² charges comprises. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Paris a enregistré les loyers les plus élevés, à 29 €/m² hors charges en moyenne.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.



Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPC I « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPC I) frôle désormais les 100 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 n'ont été que peu affectées par le contexte sanitaire, et elles se sont poursuivies en 2021 à un rythme très satisfaisant. Ainsi, 20 logements ont été vendus (13 en 2020), essentiellement vacants. Il s'agit de la meilleure année en nombre de cessions depuis le début de la mise en vente du patrimoine mi-2019.

En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 92%.

Avec prise en compte de 9 promesses signées et de 3 accords négociés, il reste 5 logements à vendre (3 loués et 2 vacants). Cela pourrait permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2022.

— Le total des ventes actées en 2021 s'élève à 5 128 461 €, montant supérieur de 5,2% à la valeur comptable d'origine et de 0,06% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2020. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 229 243 € (17,36 € par part) a été dégagée, soit + 4,8% par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Le solde du compte de plus-values enregistrées est de 537 732 € (40,72 € par part) au 31 décembre 2021.

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 4,86 M€, en diminution globale de -52% par rapport à 2020 suite aux cessions de patrimoine de l'exercice.
- Le résultat de l'exercice s'établit à 22 535 €, en diminution de 79% (-84 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-124 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.
- Un revenu brut de 2,40 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2021, pour un résultat de 1,71€. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 3,22 € par part.
- Deux acomptes sur liquidation, d'un montant global de 376 € par part, ont été versés au titre de l'exercice 2021. Au total depuis les premières ventes de logements, 869,30 € ont été remboursés aux associés, soit 70% du prix de souscription initial.

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

Au final, l'impact de la crise de la Covid-19 a été contenu sur les cessions de logements et la gestion locative de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

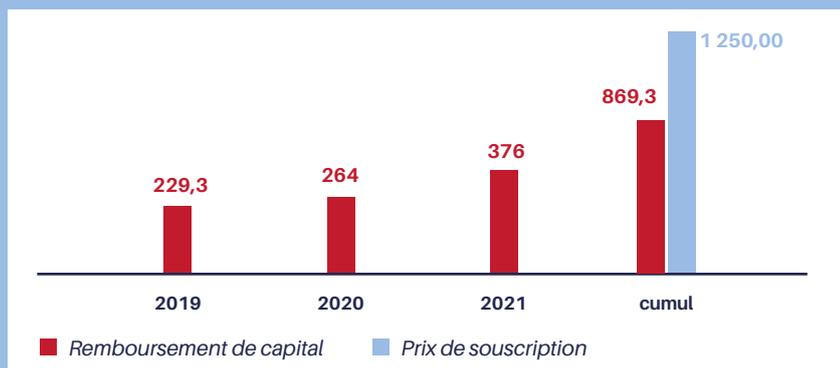
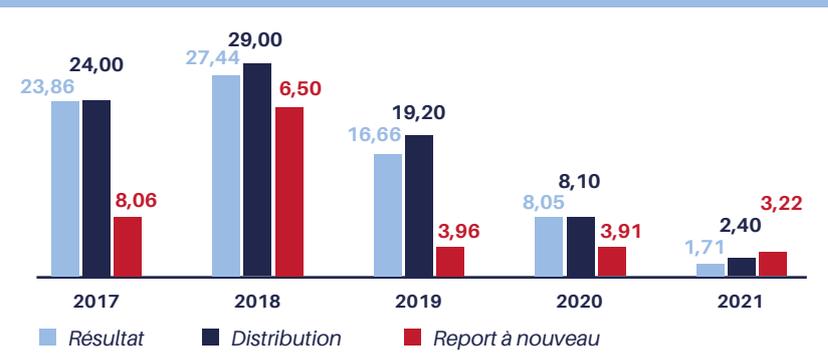
13 septembre 2006	Date de création
depuis le 8 juillet 2020	En liquidation
185	Nombre d'associés
13 204	Nombre de parts
4 737 574 € (soit 358,80€ par part)	Valeur de réalisation
2,40 €	Revenu brut distribué 2021 par part

376,00 €	Acomptes sur liquidation 2021 par part
869,30 €	Remboursement de capital cumulé par part
60	Logements acquis
43	Logements vendus
17	Logements en patrimoine
92%	Indicateur de liquidation (en % du nombre de logements)

En euros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	4 611 911	349,28	-51,47%
Valeur vénale / expertise	4 680 000	354,44	-52,63%
Valeur de réalisation	4 737 574	358,80	-52,41%
Valeur de reconstitution	5 314 131	402,46	-52,58%



Résultat, revenu distribué et report à nouveau
(en €/part depuis 5 ans)



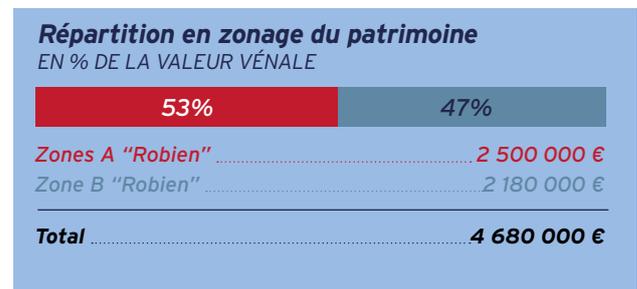
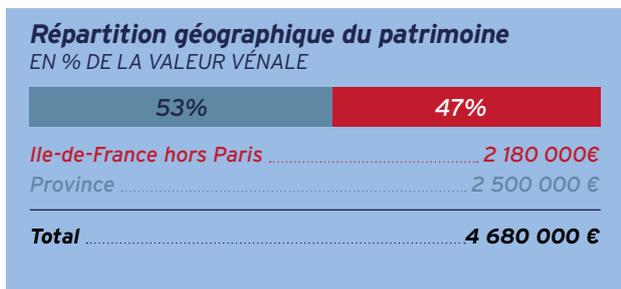
Remboursement de capital et prix de souscription
(en €/part depuis 5 ans)

Le patrimoine immobilier

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2021, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine de BPRP 2 est composé de 17 logements.

En valeur vénale, ils sont répartis à 53% en région parisienne et à 47% 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 17 logements répartis sur 6 sites. Il totalise 1 139 m², localisés à 49% en région parisienne et 51% en province.

LES CESSIONS DU PATRIMOINE

Les cessions de logements de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 n'ont été que peu affectées par le contexte sanitaire, et elles se sont poursuivies en 2021 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 20 logements ont été vendus (13 en 2020), essentiellement vacants. Il s'agit de la meilleure année en nombre de cessions depuis le début de la vente du patrimoine (2019).

Avec prise en compte de 9 promesses signées et de 3 accords négociés, au 31 décembre 2021 il reste 5 logements à vendre (3 loués et 2 vacants).

Initiée mi-2019, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2021. En dépit des contraintes persistantes liées à la crise sanitaire, le nombre de ventes réalisées a augmenté par rapport à 2020, de 13 à 20.

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 4 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 été effectif sur les actifs de Saint-Cyr-l'École et Marseille. Par ailleurs, des propositions d'achat ont été envoyées aux locataires des actifs de Bruges, Lyon, Le Plessis-Tréville et Le-Perreux-sur-Marne, pour lesquels des congés pour vente (6 mois avant la date d'échéance des baux) ont été délivrés.

Durant l'exercice, BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 a négocié et cédé 20 logements (19 appartements et 1 maison) sur les 37 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien » encore présents au 1^{er} janvier 2021.

Sur ces 20 logements, 15 ont été vendus vacants, 4 à leurs locataires, et 1 a été vendu loué à un particulier investisseur.

Le total des ventes actées en 2021 s'élève à 5 128 461 €, montant supérieur de 5,2% à la valeur comptable d'origine et égal aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2020.

Ces ventes représentent 998 m², soit 27% de la surface initiale.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 229 243 € (17,36 € par part) a été dégagée, soit + 4,7% 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 153 854 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, sur les 17 logements encore en patrimoine, 9 sont sous promesse de vente et 3 font l'objet d'un prix négocié avec l'acquéreur, pour un total de 2,8 M€, inférieur de 9% au prix de revient du fait de cessions sur le site de Saint-Cyr où le marché local est plus difficile. Sur ces logements en cours de vente, 2 sont vacants et 10 sont vendus occupés à leur locataire ou à un particulier investisseur.

Au 31 décembre, il resterait donc 5 logements à vendre (3 loués et 2 vacants). Cela pourrait permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2022.

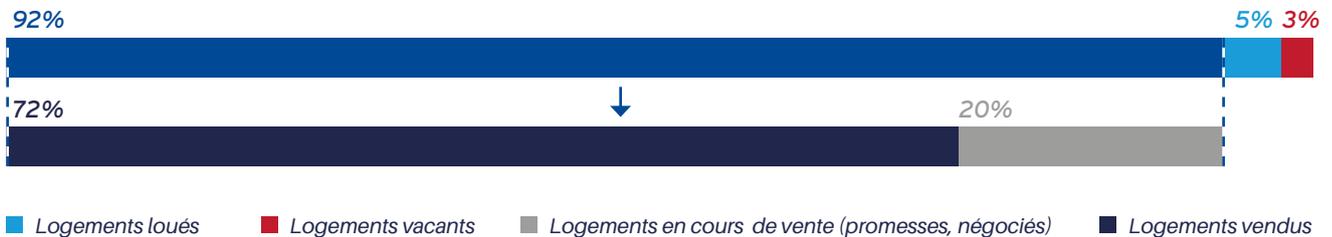
Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logements	Prix d'achat HD à la livraison	Prix de vente acté
BRUGES (33) 17, rue des Hirondelles	PR - B	M	98	1	265 063	343 541
MARSEILLE (13) 14 à 20 rue de Suez	PR - B	Ap	191	4	924 561	731 716
SAINT-CYR L'ECOLE (78) 40 rue Gabriel Péri	IDF - A	Ap	416	7	1 628 925	1 663 011
LYON (69) ZAC de la Buire	PR - B	Ap	166	2	668 132	829 206
LE PERREUX SUR MARNE (94) Quai de l'Argonne	IDF - A	Ap	127	3	573 279	649 080
LE PLESSIS-TREVISSE (94) 41 rue Jean Kiffer	IDF - A	Ap	234	3	815 189	911 907
TOTAUX			998	20	4 875 150	5 128 461

Adresse	Impôt réglé	Plus ou moins value comptable ⁽¹⁾	Commission de cession fixe TTC	Ecart Prix de vente Prix d'achat HD	Ecart Prix de vente Expertise 31/12/2020
BRUGES (33) 17, rue des Hirondelles		78 478	10 306	29,61%	16,06%
MARSEILLE (13) 14 à 20 rue de Suez		-206 226	21 951	-20,86%	-2,15%
SAINT-CYR L'ECOLE (78) 40 rue Gabriel Péri		34 086	49 890	2,09%	-6,80%
LYON (69) ZAC de la Buire		150 387	24 876	24,11%	16,73%
LE PERREUX SUR MARNE (94) Quai de l'Argonne		75 801	19 472	13,22%	5,54%
LE PLESSIS-TREVISSE (94) 41 rue Jean Kiffer		96 718	27 357	11,86%	-6,16%
TOTAUX	0	229 243	153 854	5,20%	0,06%

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

INDICATEUR DE LIQUIDATION

(En % du nombre de logements)



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 92%.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 43 logements ont été vendus (72% du nombre historique de logements et 70% de la surface historique), pour un prix de vente global de 11 685 306 €, supérieur de 8,3% au prix de revient.

Au 31 décembre 2021, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 537 732 € (40,72 € par part).

Un acompte sur liquidation de 217,00 € par part a été versé en juillet 2021 au titre des ventes réalisées durant le premier semestre de l'exercice.

Un acompte sur liquidation de 159,00 € par part a été versé en janvier 2022 au titre des ventes réalisées durant le second semestre de l'exercice 2021.

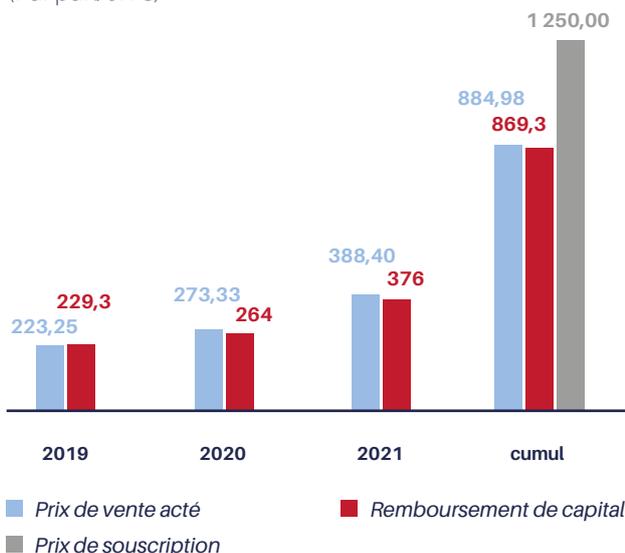
Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 4 964 704 € (376 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nus-proprétaires pour les parts démembrées.

Au total depuis les premières ventes de logements, 869,30 € ont été remboursés aux associés (sous la forme de prélèvements sur le compte « prime d'émission » et d'acomptes sur liquidation), soit 70% du prix de souscription initial.

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

VENTES ACTÉES, ACOMPTE SUR LIQUIDATION ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(Par part/en €)



L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTES	12 103 147	- 4 964 704	7 138 443
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	455 460	82 272	537 732
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 022 318	-	- 3 022 318
- Achat d'immeubles	- 15 340 721	-	- 15 340 721
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	5 911 234	4 875 150	10 786 384
- Frais d'acquisition	- 60 156	-	- 60 156
- Divers ⁽¹⁾	- 24 266	-	- 24 266
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	22 380	- 7 282	15 098

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Compte tenu des ventes de logements et des acomptes sur liquidation intervenus durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 15 098 € au 31 décembre 2021.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société CBRE VALUATION, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée Générale du 12 juin 2019, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI BP 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).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	4 554 337
Valeur comptable nette	4 554 337
Valeur actuelle (<i>valeur vénale hors droits</i>)	4 680 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	4 554 337		
- Provisions pour gros entretien			
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées			
- Autres éléments d'actifs	57 574	57 574	57 574
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		4 680 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			4 990 000
- Commission de souscription théorique			266 557
TOTAL GLOBAL	4 611 911	4 737 574	5 314 131
NOMBRE DE PARTS	13 204	13 204	13 204
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	349,28	358,80	402,46

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

Immobilisations	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Ecart Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %	périmètre constant	périmètre constant
Ile-de-France (hors Paris)	2 240 854	2 500 000	11,56	2 670 000	6 070 000	-58,81	2 698 790	-7,37%
Province	2 313 483	2 180 000	-5,77	2 320 000	3 810 000	-42,78	2 055 847	6,04%
TOTAUX	4 554 337	4 680 000	2,76	4 990 000	9 880 000	-52,63	4 754 637	-1,57%

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 4 680 000 €, en diminution globale de 53% par rapport à 2020, compte tenu des 20 logements vendus durant l'exercice.

Les performances de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 ont quelque peu marqué le pas durant cet exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) se contractant à périmètre constant (hors cessions de l'exercice) de -1,57%.

Si les logements situés en province enregistrent globalement une valorisation en hausse de 6%, les logements d'Ile-de-France ont consolidé de 7%.

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 2021, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 3% à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 10% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2021 diminue de 36% (-124 K€) à 217 321 €, affecté par la liquidation du patrimoine en cours, et est inférieur de 52% à la moyenne des cinq derniers exercices. Le taux d'encaissement des loyers demeure à un excellent niveau, à 100%.

Durant l'année 2021, 13 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 4 logements sont vacants en fin d'année, dont 2 sont en cours de vente.

13 logements de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 ont été libérés durant l'année 2021 (845 m²). Les congés reçus ont été plus nombreux au premier semestre (8 congés sur 13).

Les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie 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 2021, les 4 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2021, le nombre d'appartements loués est de 13 sur 17 (76% du nombre de logements), contre 26 en début d'année (70%).

Les 4 logements vacants représentent 310 m², soit 27% de la superficie restante. Parmi ces logements vacants, 2 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice.

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

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

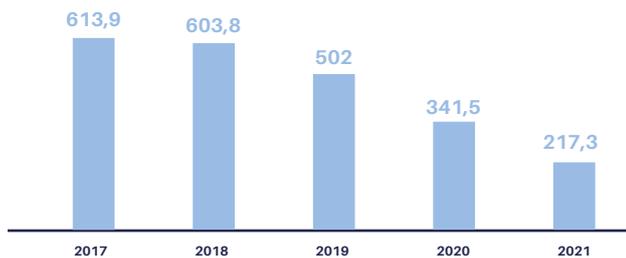
Au quatrième trimestre 2021, le taux d'occupation financier s'établit à 75,57% en nette augmentation par rapport à l'exercice précédent (52,60%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2021, ce taux s'établit à 72,61%, également en nette hausse par rapport à 2020 (62,72%), la proportion des logements vacants étant globalement moindre.

Le taux d'occupation physique suit la même tendance, dans des proportions moindres, et passe de 70,62% à 72,69% entre le début et la fin de l'exercice.

Les loyers facturés sur l'exercice 2021 s'établissent à 217 321 €, en contraction de 36% par rapport à l'exercice précédent (-84 K€).

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

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (K€)



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 5 203 € (0,39 € par part), dont 3 554 € dans 1 logement (travaux de peinture).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2021 pour atteindre en cumulé la somme de 70 637 €, couvrant les créances de 22 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de 1119 € comparée à celle du 31 décembre 2020. Une dotation complémentaire de 2 762 € et une reprise sur provision de 3 881 € ont été effectuées sur l'exercice.

17 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 73 192 €, largement provisionnée en créances douteuses.

Dans le détail, 4 locataires représentent un impayé global de 69 703 €, soit 95% de la créance globale.



Les résultats et la distribution

Le résultat de l'exercice s'établit à 22 535 €, en diminution de 79% (-84 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-124 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 2,40 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2021, pour un résultat de 1,71 €. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 3,22 € par part.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 22 535 €, en diminution de 79% (-84 K€) par rapport à l'exercice précédent. Les loyers facturés se sont en effet contractés de 36% par rapport à l'exercice précédent (- 124 K€), impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

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

Si aucun revenu n'a été distribué au titre du premier semestre 2021, le revenu brut courant distribué par part a été fixé à 2,40 € au titre du second semestre.

En période de liquidation, la distribution de revenus 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 2021 s'élève à 2,40 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 1,71 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,69 € par part (29% du montant distribué). Ainsi, au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 42 516,88 €, soit 3,22 € par part.

Le taux de distribution, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2021, est de 0,19%.

La nature fiscale et les caractéristiques liquidatives de BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 ne permettent 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 en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2017	974,02	24,00	950,78	-	1,92%	8,06
2018	950,77	29,00	1 250,00	3,05%	2,32%	6,50
2019	-	19,20	1 272,54	1,54%	1,54%	3,96
2020	1 272,54	8,10	-	0,64%	0,65%	3,91
2021	-	2,40	-	-	0,19%	3,22

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

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

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

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

Le marché des parts

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2017	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
Au 31/12/2021	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

En euros	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⁾
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	-	-
2021	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 lors des 4 confrontations trimestrielles de l'exercice.

Au 31 décembre 2021, 56 parts sont en attente de vente.

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

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'exercice 2021 n'est constituée que de frais de dossier relatifs à une succession.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	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
2017	40	0,30%	-	348
2018	-	-	40	-437
2019	2	0,02%	56	257
2020	0	-	16	178
2021	0	-	56	150

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	4 554 337	4 680 000	9 429 487	9 880 000
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)	4 554 337	4 680 000	9 429 487	9 880 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
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	75 005	75 005	79 897	79 897
Autres créances	130 237	130 237	105 157	105 157
Provisions pour dépréciation des créances	-70 637	-70 637	-71 756	-71 756
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	2 322 133	2 322 133	2 797 183	2 797 183
TOTAL III	2 456 739	2 456 739	2 910 481	2 910 481
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-16 882	-16 882	-22 917	-22 917
Dettes d'exploitation	-36 101	-36 101	-36 101	-36 101
Dettes diverses	-2 346 182	-2 346 182	-2 777 452	-2 777 452
TOTAL IV	-2 399 165	-2 399 165	-2 836 470	-2 836 470
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)	4 611 911		9 503 498	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		4 737 574		9 954 011

(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 2021

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
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
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	455 460		82 272	537 732
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	52 346	-715	0	51 631
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	106 237	-106 237	22 535	22 535
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-106 952	106 952	-31 690	-31 690
Acomptes sur liquidation ⁽¹⁾	-4 268 853	0	-4 964 704	-9 233 557
TOTAL GÉNÉRAL	9 503 498	0	-4 891 587	4 611 911

(1) y compris les acomptes versés au mois de janvier 2022.

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	217 321	341 452
Charges facturées	54 539	59 004
Produits annexes	0	0
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	3 881	1 227
TOTAL I : Produits immobiliers	275 741	401 683
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-54 111	-59 204
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-5 203	-24 221
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-111 261	-111 224
Dépréciation des créances douteuses	-2 762	-16 647
TOTAL II : Charges immobilières	-173 337	-211 296
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	102 404	190 387
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	177 923	101 717
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	177 923	101 717
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-183 825	-147 371
Charges d'exploitation de la société	-64 005	-28 496
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	-257 830	-185 867
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-79 908	-84 150

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
Produits financiers		
Autres produits financiers	38	0
TOTAL I : Produits financiers	38	0
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	38	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	22 535	106 237

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué. Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la 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 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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.

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Au cours de l'exercice 2021, BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 a cédé :

- 1 lot sur l'actif DEMEURES DE SALANGANES à BRUGES pour un montant de 343 K€
- 3 lots sur l'actif LES AVIRONS au PERREUX pour 649 K€
- 3 lots sur l'actif LE VERMANSART au PLESSIS TREVISE pour 912 K€
- 2 lots sur l'actif LE TERACOTA à LYON pour 829 K€
- 4 lots sur l'actif LE PANAMA à MARSEILLE pour 732 K€
- 7 lots sur l'actif LE CYRIADE à SAINT CYR L'ECOLE pour 1 663 K€

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant, ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

INFORMATIONS SUR LES RÉGLES 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 générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

INFORMATIONS DIVERSES

État du patrimoine au 31 décembre 2021

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.

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.

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 syndics et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

Capitaux propres comptables : ils correspondent à l'actif net.

Valeur estimée du patrimoine : 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, objets 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.

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 -29,47 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats

en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31 décembre 2021

Rubriques	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	9 230 748	0	4 768 407	4 462 342
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	198 738	0	106 743	91 995
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL	9 429 487	0	4 875 150	4 554 337

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

	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 2021

Adresse	Localisation et Zonage Robien ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre de logements
BRUGES (33) 17, rue des Hirondelles	PR - B	M	196	2
MARSEILLE (13) 14 à 20 rue de Suez	PR - B	Ap	311	5
SAINT-CYR L'ECOLE (78) 40 rue Gabriel Péri	IDF - A	Ap	347	5
LYON (69) ZAC de la Buire	PR - B	Ap	71	1
LE PERREUX SUR MARNE (94) Quai de l'Argonne	IDF - A	Ap	145	3
LE PLESSIS-TREVISSE (94) 41 rue Jean Kiffer	IDF - A	Ap	69	1
TOTAL			1 139	17

(1) P: Paris IDF: Ile-de-France hors Paris PR: Province A - B: Zones Robien
(2) Ap: Appartements M: Maisons

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.

Date de livraison	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
22/07/2008	528 172	0	528 172	793 236
19/01/2010	1 468 920	27 972	1 496 892	2 421 453
07/06/2010	1 322 270	32 302	1 354 572	2 983 497
11/06/2009	281 294	7 125	288 418	956 550
06/03/2010	629 851	19 652	649 504	1 222 783
24/07/2009	231 834	4 945	236 779	1 051 968
	4 462 342	91 995	4 554 337	9 429 487

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	75 005	79 897	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	16 882	22 917
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	75 005	79 897	DETTES FINANCIÈRES	16 882	22 917
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	0	0
Fournisseurs débiteurs	97 950	82 548	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	10 502	10 502	Gérants	0	0
Autres débiteurs	21 785	12 108	Fournisseurs	36 101	36 101
			Dettes fiscales	0	0
AUTRES CREANCES	130 237	105 157	DETTES D'EXPLOITATION	36 101	36 101
Provisions pour locataires douteux	-70 637	-71 756	Autres dettes d'exploitation	91 982	80 008
			Associés	2 254 200	2 697 444
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CREANCES	-70 637	-71 756	DETTES DIVERSES	2 346 182	2 777 452
TOTAL GÉNÉRAL	134 606	113 299	TOTAL GÉNÉRAL	2 399 165	2 836 470

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

PROVISIONS	Au 31.12.2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2021
Provisions liées aux placements immobiliers					
Grosses réparations	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0
Créances douteuses	71 756	2 762	3 881	0	70 637
TOTAL	71 756	2 762	3 881	0	70 637

VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
Charges immobilières non récupérables		
Impôts & taxes non récupérables	38 583	51 112
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	5 203	24 221
Charges non récupérables	72 678	60 112
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Dotations pour créances douteuses	2 762	16 647
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	119 226	152 092
CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	-	-
Charges immobilières refacturables	-	-
Autres charges refacturables	54 111	59 204
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	54 111	59 204
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	15 674	15 906
Honoraires Notaires	0	-
Honoraires Dépositaire	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Autres frais	48 331	12 590
Contribution Economique Territoriales	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	64 005	28 496
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 VERSEES A LA SOCIETE DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	29 971	45 654
Commissions sur arbitrages	153 854	101 717
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	183 825	147 371

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente	2 182 276	1 796 500
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	0	61 961



Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	51,42	100,00%	45,73	100,00%	38,02	86,00%	25,86	78,00%	16,46	55,00%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	6,70	14,98%	7,70	22,96%	13,47	45,01%
TOTAL	51,42	100,00%	45,73	100,00%	44,72	101,00%	33,56	101,00%	29,94	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	5,57	10,83%	5,48	11,99%	10,87	24,32%	11,16	33,26%	13,92	46,50%
- Autres frais de gestion	3,94	7,66%	4,20	9,20%	3,73	8,36%	2,92	8,70%	5,60	18,73%
- Entretien du Patrimoine	1,48	2,88%	1,17	2,56%	1,59	3,56%	1,83	5,46%	0,39	1,31%
- Charges locatives non récupérables*	15,93	30,98%	6,86	15,00%	11,11	24,84%	8,42	25,10%	8,43	28,14%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	26,92	52,35%	17,72	38,76%	27,31	61,08%	24,33	72,52%	28,35	94,68%
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	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,63	1,23%	0,56	1,23%	0,75	1,67%	1,17	3,48%	-0,08	-0,28%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,63	1,23%	0,56	1,23%	0,75	1,68%	1,17	3,48%	-0,08	-0,29%
TOTAL DES CHARGES	27,56	53,58%	18,29	39,99%	28,06	62,76%	25,51	76,00%	28,27	94,39%
RÉSULTAT COURANT	23,86	46,42%	27,44	60,02%	16,66	37,27%	8,05	24,00%	1,71	5,73%
Variation du report à nouveau	-0,14	-0,25%	-1,56	-3,39%	-2,54	-5,66%	-0,05	-0,13%	-0,69	-2,28%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	24,00	46,67%	29,00	63,42%	19,20	42,94%	8,10	24,14%	2,40	8,02%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	24,00	46,67%	29,00	63,42%	19,20	42,93%	8,10	24,14%	2,40	8,02%

(*) 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.

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« 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 délégués.

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 2021.

Depuis le début de l'exercice 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni les 19 mars et 18 octobre 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), le 23 mars 2022 en présentiel.

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

Les contraintes sanitaires 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 et ses associés.

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

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages ainsi que la résilience du secteur résidentiel ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures. D'une manière générale, les grilles de prix établies par le Liquidateur pour la vente de notre patrimoine ont été tenues, et le nombre de ventes actées a nettement augmenté (20 transactions réalisées contre 13 en 2020).

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Si les qualités intrinsèques du secteur résidentiel ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose de rester prudents.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le second semestre 2019. En 2021, les ventes de logements ont été poursuivies.

Les négociations ont encore essentiellement porté sur des logements vacants.

Le Liquidateur a engagé les ventes sur des logements occupés. Cela a nécessité sur plusieurs sites la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires). Parallèlement, des congés pour vente ont été envoyés à certains locataires, six mois avant la fin de leur bail.

Au total, 20 logements ont été vendus en 2021 (dont 4 à leur locataire et 1 à un particulier investisseur), contre 13 logements en 2020, pour un montant de 5 128 461 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 229 243 €, soit près de + 5%. Depuis le début de la vente du patrimoine (43 logements), les prix de vente sont globalement supérieurs de 8% aux prix d'acquisitions historiques.

Au 31 décembre 2021, 4 logements sont vacants, prêts à être cédés. 12 logements (dont 2 occupés) font l'objet de promesses de ventes ou de prix négociés, qui laissent augurer un prix de cession inférieur de 9% au prix de revient comptable.

Ainsi, à cette même date, en supposant que les ventes en cours se concrétisent, il resterait 5 logements à vendre, 3 occupés par un locataire et 2 vacants.

L'enjeu pour envisager une clôture de la liquidation en 2022 réside donc dans la vente des 3 logements occupés.

Il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, approuvée par l'Assemblée Générale de Liquidation, d'un montant de 153 854 € 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 (29 971 € en 2021 contre 45 654 € en 2020, 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 2021 nous avons ainsi reçu la somme totale de 376 € pour les 20 logements vendus. Rappelons que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire (en contrepartie d'un prêt pour acquérir les parts), il est indispensable que vous fassiez parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement bancaire. Faute de ce document vous ne pouvez percevoir les acomptes.

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 869,30 €, soit 70% du prix de souscription initial.

A l'heure actuelle, les estimations de ventes avoisinent le prix de souscription initial : la valeur de réalisation 2021 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 1 228 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 250 €. Ce montant de 1 228 € 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 1 228 € 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.

Toutefois, en première approche, le taux de rendement interne de notre investissement depuis la souscription, avant imposition à l'impôt sur le revenu et avec prise en compte de l'avantage fiscal, se situerait entre 2,4% et 3,7% en fonction de la tranche d'imposition.

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 2021, l'expertise du patrimoine (15 appartements et 2 maisons) est de 4,68 M€, supérieure de 2,8% au prix de revient comptable.

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 2021, 4 logements sont ainsi vacants en attente de pouvoir être vendus (2 sont d'ailleurs sous promesse).

Le niveau des loyers facturés a continué de se réduire fortement, à 217 K€ contre 341 K€ en 2020 (-36%), 502 K€ en 2019 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 22 535 €, en baisse de 79%.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 4,50 € par part, soit 30% du dividende 2020.

Il est probable que dans un futur proche, les produits d'exploitation ne couvrent plus les charges liées aux logements restants et les charges de structure de la SCPI, ce qui devrait conduire à une forte diminution, voire à une absence, des dividendes. Cette diminution est compensée par les remboursements que nous recevrons 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 70 637 €, le montant de ces provisions influera sur la somme que nous recevrons à la clôture de la liquidation.

A cet égard, nous avons demandé au Liquidateur de se rapprocher d'un organisme spécialisé afin de céder ces créances. Toutefois, nous ne pourrions le faire uniquement que si ces créances ont fait l'objet d'un jugement et à un prix très fortement décoté.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé.

Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Dans un contexte de liquidation et de vente progressive du patrimoine, 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, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs 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, 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 ordinaires 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 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 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 20 mai 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés

Virginie GAITTE

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

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 2021 ;
- 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 2021, cette commission s'élève à 29 971 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 2021, cette commission s'élève à 153 854 euros.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés

Virginie GAITTE

L'Assemblée Générale ordinaire

du 15 juin 2022

L'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 2021.
- 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 RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports du liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2021.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, constate l'existence d'un bénéfice de 22 534,96 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 51 630,89 €, forme un revenu distribuable de 74 165,85 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 31 689,60 €,
- au report à nouveau, une somme de 42 476,25 €.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur nette comptable qui ressort à 4 611 911 €, soit 349,28 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur de réalisation qui ressort à 4 737 574 €, soit 358,80 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur de la valeur de reconstitution qui ressort à 5 314 131 €, soit 402,46 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

Huitième résolution

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



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.aewpatrimoine.com

Signatory of:

