



**BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2**  
RAPPORT ANNUEL 2014

ADDITIONNER LES FORCES  
**MULTIPLIER LES CHANCES**





## NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE AIFM

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

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


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



# SOMMAIRE

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	P.2
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	P. 18
COMPTES DE L'EXERCICE	P.21
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	P.28
RÉSOLUTIONS	P.31

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Mesdames, Messieurs,


Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter les comptes de l'exercice 2014, de votre Société BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2014,
- le marché des parts et les caractéristiques du sociétariat,
- la gouvernance de la Société,
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW Europe et AEW Europe,
- l'organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de NAMI-AEW Europe,
- l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- les principaux risques,
- les tableaux annexes.

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes de la Société vous feront part ensuite de leurs commentaires.

Enfin, nous passerons au vote des projets de résolutions que nous soumettons à votre approbation.



# CONJONCTURE IMMOBILIÈRE\*

## MARCHÉ RÉSIDENTIEL

### Déséquilibre structurel entre l'offre et la demande

Le marché immobilier résidentiel en France reste atone et fragilisé par un contexte économique toujours difficile (faible croissance du PIB, taux de chômage élevé, incertitudes fiscales, etc.).

Sur les prix des logements anciens (maisons et appartements confondus), les évolutions sont divergentes entre l'Ile-de-France et la province. D'après les données INSEE, en Ile-de-France, les prix sont restés relativement stables durant le 3<sup>e</sup> trimestre, alors qu'en province, les prix immobiliers anciens ont baissé en moyenne de - 0,5 % trimestriellement et de - 1 % sur un an.

Le prix moyen des appartements, spécifiquement, a reculé de - 1,6 % en un an dans la région parisienne (- 0,7 % en Petite Couronne et - 2,5 % en Grande Couronne). Dans Paris, le prix ressort à 8 110 € le m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> trimestre 2014, soit - 0,3 % en 3 mois et - 1,9 % en un an.

Les taux d'emprunt historiquement bas constituent un critère clé qui soutient la décision d'acquisition. Ils continuent de soutenir le marché de l'immobilier résidentiel, et permettent pour l'instant d'éviter un effondrement des volumes de vente.

En Ile-de-France, dans l'ancien, le léger mieux constaté dans les ventes au 3<sup>e</sup> trimestre est plus notable dans Paris (+ 7 %), mais s'estompe quand on s'éloigne du cœur de l'agglomération, avec une hausse limitée à + 3 % en Petite Couronne et une stabilité en Grande Couronne. L'activité reste atone dans le neuf.

En dépit d'un nombre de mises en chantier légèrement positif, + 0,1 % entre le second et troisième trimestre 2014, l'industrie de la construction immobilière reste dans une situation toujours difficile caractérisée par une baisse des volumes de création ou de construction de logements. Fin octobre 2014, sur les 12 derniers mois, environ 388 000 logements ont été construits, soit une baisse de - 12 % sur une année.

En 2015, les prix devraient continuer à baisser mais de manière marginale grâce au déséquilibre structurel entre l'offre et la demande dans la plupart des villes.

\* Sources : AEW Europe, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Environnement, Chambre des Notaires de Paris, Notaires de France, Crédit Foncier Immobilier.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures**

Le Plessis (94) - Vermansart

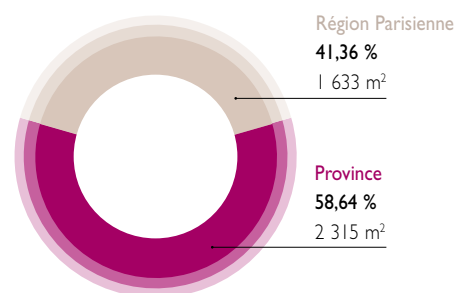


# COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

	Nombre	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur en €
Patrimoine en m <sup>2</sup> (surfaces pondérées)	-	3 948	14 880 000 <sup>(1)</sup>
Nombre d'immeubles ou parties d'immeubles	6	-	-
Paris	-	-	-
En région parisienne	3	1 633	7 170 000 <sup>(1)</sup>
En province	3	2 315	7 710 000 <sup>(1)</sup>
En pleine propriété	-	-	- <sup>(1)</sup>
En copropriété	6	3 948	14 880 000 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> valeur d'expertise au 31/12/2014 hors droits.



Implantation géographique en m<sup>2</sup>

## LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

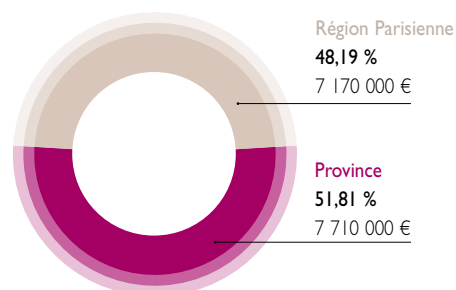
BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, visait à offrir aux particuliers l'accès à l'investissement locatif en habitation pour un montant inférieur à l'investissement en direct avec le bénéfice des atouts de la SCPI, et, notamment, la mutualisation du risque locatif et patrimonial et l'absence de souci de gestion.

Le patrimoine de votre société est diversifié en termes de localisation entre la région parisienne d'allocation d'actifs (appartements et pavillons et neufs).

Au total votre société est propriétaire de 6 opérations immobilières portant sur des maisons individuelles et des appartements en région parisienne et en province pour un montant total de 15 036 200 € en valeur d'achat TTC et frais d'acte inclus.

Votre société a acquis ses actifs dans le cadre du régime « de Robien recentré ».

Aussi les actifs doivent être loués durant au minimum 9 ans et conservés sur cette même durée. Dans ce cadre, votre société poursuivra durant cette période d'engagement l'exploitation de son patrimoine dans le respect du cadre fiscal « de Robien recentré ». Au terme de sa durée de vie fixée au 12 septembre 2018 et sauf décision contraire des associés, la cession des actifs sera engagée. Ce régime fiscal « de Robien recentré » vous est présenté dans la note d'information et ses principales caractéristiques sont rappelées en page 15.

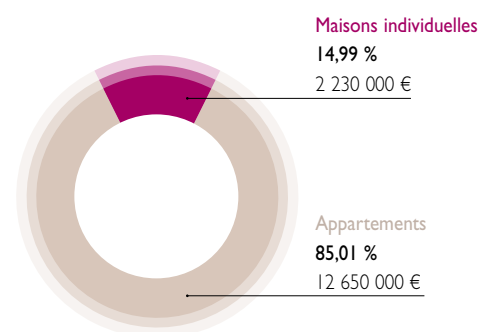


Répartition du patrimoine en valeur d'expertise

## Répartition du patrimoine immobilier

Le patrimoine de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 est diversifié dans sa localisation et sa nature. Ainsi il est réparti entre la région parisienne pour 48,19 % et la province pour 51,81 % en pourcentage de la valeur vénale des actifs.

Il est composé d'appartements et de maisons individuelles.



Répartition par nature en valeur d'expertise en %

# GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Nombre de baux	59
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenant	20
Surface totale	3 948 m <sup>2</sup>
Surface vacante	48,60 m <sup>2</sup>
Dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	2,10 %*

\* Contre 0,02 % au 31/12/2013

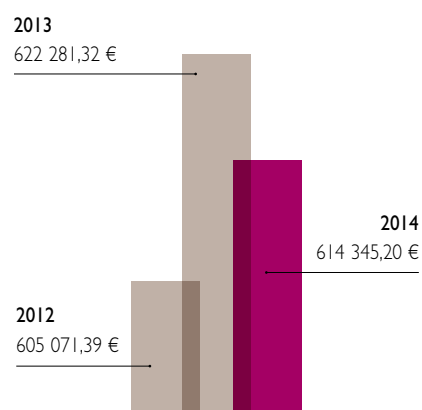
## ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux ressort au 31/12/2014 à 99,98 % contre 95,15 % au 31/12/2013, soit un niveau optimum.

Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

### Évolution de la situation locative

Les loyers facturés ont enregistré une très légère baisse de 1,28 % en 2014, passant de 622 281,32 € au 31/12/2013 à 614 345,20 € au 31/12/2014. Cette quasi stabilité provient des délais de relocation entre la libération d'appartements.



Évolution des loyers facturés en €

	Taux d'occupation		
	31 décembre 2014	Rappel 31 décembre 2013	Moyenne trimestrielle sur 2014*
Taux d'occupation financier (TOF) **	99,98 %	95,13 %	96,67 %
Taux d'occupation physique (TOP) ***	98,78 %	96,15 %	98,34 %

\* moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

\*\* Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

\*\*\* Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Lyon (69) - Teracota





### Congès reçus sur l'année 2014

Localisation Immeubles	Date de résiliation du bail	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Date d'effet du bail
"Le Teracota" - 7 rue Professeur René Guillet à Lyon (69003)	27/06/14	71,60	27/06/13
"Le Panama" - 20 rue de Suez à Marseille (13007)	21/05/14	65,65	09/12/10
"Le Panama" - 20 rue de Suez à Marseille (13007)	04/06/14	42,92	16/04/10
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	31/08/14	90,40	24/07/10
"Les Avirons" - Quai de l'Argonne / rue du Canal à Le Perreux sur Marne (94170)	30/06/14	40,00	10/08/10
"Les Avirons" - Quai de l'Argonne / rue du Canal à Le Perreux sur Marne (94170)	15/07/14	43,30	02/10/12
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	08/12/14	28,45	24/07/10
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	22/08/14	66,64	29/07/10
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	14/08/14	48,67	23/10/11
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	15/12/14	71,09	19/01/14
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	30/12/14	48,60	13/08/10
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	25/12/14	46,62	01/03/13
"Le Panama" - 20 rue de Suez à Marseille (13007)	18/02/15	42,97	14/05/12
"Le Teracota" - 7 rue Professeur René Guillet à Lyon (69003)	31/10/14	38,30	30/01/13
"Le Teracota" - 7 rue Professeur René Guillet à Lyon (69003)	31/12/14	71,50	02/04/12
<b>Total</b>		<b>816,71</b>	

Soit au total 816,71 m<sup>2</sup>, représentant **20,69 %** de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

### Locations / renouvellements d'immeubles intervenus en 2014 (baux signés)

Localisation Immeubles	Date d'effet du bail	Surface en m <sup>2</sup>
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	19/01/14	71,09
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	09/01/14	70,05
"Le Teracota" - 7 rue Professeur René Guillet à Lyon (69003)	07/03/14	71,50
"Les Avirons" - Quai de l'Argonne / rue du Canal à Le Perreux sur Marne (94170)	19/02/14	43,30
"Les Avirons" - Quai de l'Argonne / rue du Canal à Le Perreux sur Marne (94170)	20/03/14	40,50
"Le Panama" - 20 rue de Suez à Marseille (13007)	05/06/14	42,92
"Le Panama" - 20 rue de Suez à Marseille (13007)	30/06/14	65,65
"Les Avirons" - Quai de l'Argonne / rue du Canal à Le Perreux sur Marne (94170)	27/05/14	43,80
"Les Avirons" - Quai de l'Argonne / rue du Canal à Le Perreux sur Marne (94170)	03/06/14	40,15
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	02/08/14	90,43
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	05/09/14	66,64
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	01/09/14	48,67
"Les Avirons" - Quai de l'Argonne / rue du Canal à Le Perreux sur Marne (94170)	16/08/14	40,00
"Les Avirons" - Quai de l'Argonne / rue du Canal à Le Perreux sur Marne (94170)	09/09/14	43,30
"Le Panama" - 20 rue de Suez à Marseille (13007)	01/09/14	65,01
"Le Teracota" - 7 rue Professeur René Guillet à Lyon (69003)	02/07/14	71,60
"Le Teracota" - 7 rue Professeur René Guillet à Lyon (69003)	01/11/14	38,30
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	26/12/14	46,62
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	16/12/14	71,09
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	15/11/14	28,45
<b>Total</b>		<b>1 099,07</b>





### Locaux vacants au 31 décembre 2014

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à **48,60 m<sup>2</sup>** à la fin de l'exercice 2014, soit **1,23 %** du total du patrimoine en surface.

Localisation Immeubles	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Loyers potentiels en €
"Le Cyriade" - 40 rue Gabriel Péri à St Cyr l'Ecole (78210)	48,60	9 623
<b>Total</b>	<b>48,60</b>	<b>9 623</b>

Sur la base de la situation au 31/12/2014, le manque à gagner résultant des surfaces vacantes (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à **9 623 euros** sur l'ensemble du patrimoine.

## ENCAISSEMENT DES LOYERS

L'encaissement des loyers s'effectue dans des conditions satisfaisantes. Au 31 décembre 2014, les loyers facturés s'élevaient à 614 345,20 € contre 622 281,32 € en 2013. Les honoraires de la société de gestion sont de 75 401,85 € TTC.

### Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2014, le poste provisions pour créances douteuses a été doté pour un montant de 12 926,81 € (2,10 % des loyers quittancés), suite principalement à la défaillance d'un locataire.

Par ailleurs, une reprise de provision pour un montant de 623,67 € a été enregistrée. Le poste « provisions pour créances douteuses » s'élève ainsi au 31 décembre 2014 à un montant total de 12 969,00 €

### Contentieux

Les contentieux font l'objet d'un suivi vigilant de la société de gestion afin de préserver les droits des porteurs de parts de la SCPI.

## POLITIQUE DE TRAVAUX

### Travaux d'entretien / Grosses réparations

Au cours de l'exercice écoulé, compte tenu de la constitution récente du patrimoine, les travaux ont été très limités. Ainsi, les travaux d'entretien se sont élevés à 146,40 €. Ils portent en général sur des menus travaux d'entretien. Il a été réalisé des travaux pour grosses réparations en 2014 pour un montant de 22 511,96 €. Ces travaux portent sur la remise en état des appartements ou maisons libérés par leurs locataires en vue de leur relocation. Il s'agit

en général de travaux de peinture et de moquettes et le cas échéant d'interventions limitées.

Afin de pouvoir faire face aux travaux qui seront engagés dans l'avenir pour la remise en état des logements libérés par leurs occupants dans le cadre d'une rotation normale des locataires, la société de gestion a doté la provision pour grosses réparations d'un montant de 20 000 €.

Ainsi au total, au 31 décembre 2014, le montant des sommes provisionnées au titre des grosses réparations s'établit à 76 772,03 €.

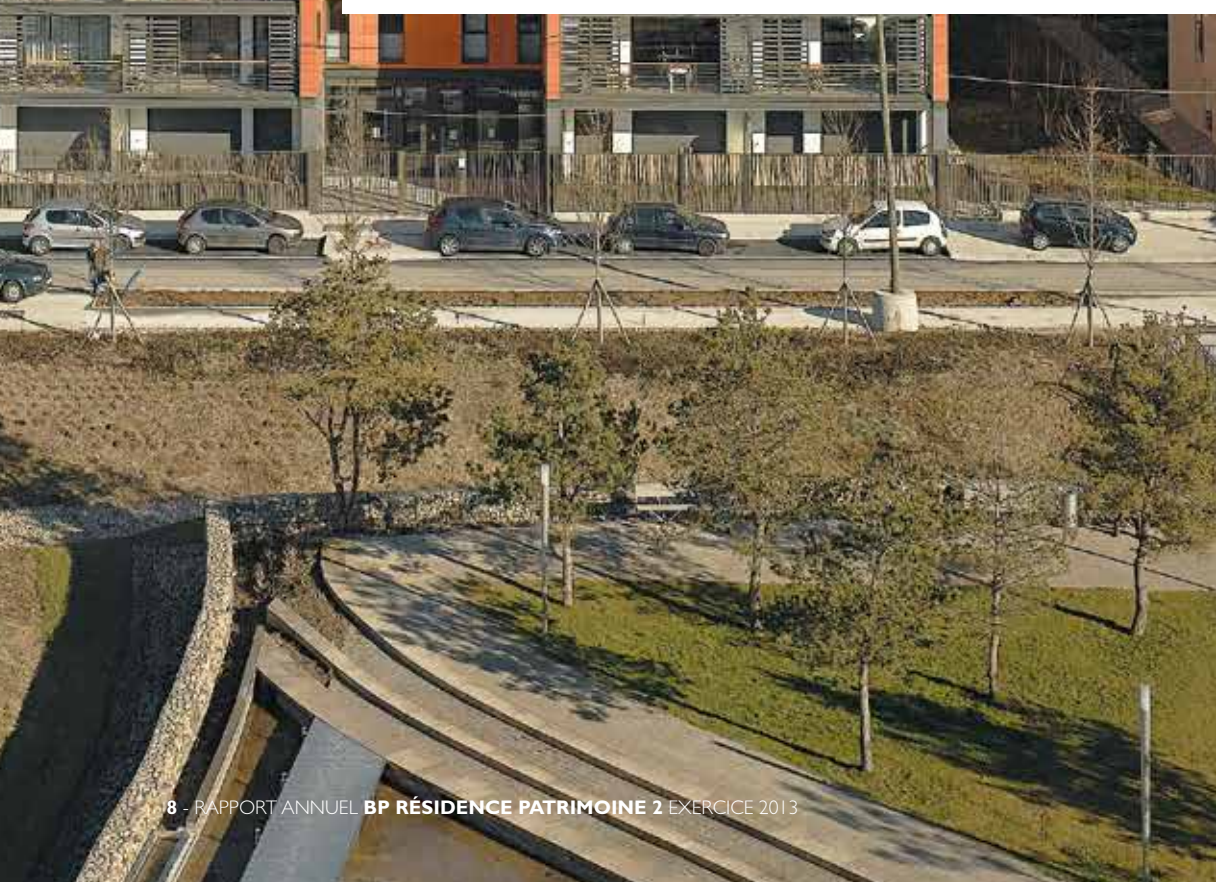
## ASSURANCES

Les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police multirisques, perte de loyers, RC propriétaire et terrorisme souscrite par AEW Europe et ses filiales (dont votre société de gestion NAMI-AEW Europe) pour le compte de votre SCPI auprès de ACE Europe. Cette police globale fait ressortir des conditions financières attractives.



**Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2014**

Immeubles	Date d'achat	Destination	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'achat	Travaux immobilisés
Rue des Hirondelles - (33) Bruges	15/06/07	Habitations	856	2 297 500,00	0,00
40 rue Gabriel Péri - (78) Saint-Cyr l'Ecole	03/12/08	Habitations	838	3 200 000,00	78 173,00
14 à 20 rue de Suez - (13) Marseille	29/07/08	Habitations	766	3 629 800,00	69 119,88
ZAC de la Buire - (69) Lyon	17/03/08	Habitations	693	2 717 200,00	68 822,75
41 rue Jean Kiffer - (94) Le Plessis-Tréville	27/07/09	Habitations	303	1 030 000,00	21 968,13
Quai de l'Argonne - (94) Le Perreux	06/02/09	Habitations	492	2 161 700,00	66 437,08
<b>Total</b>			<b>3 948</b>	<b>15 036 200,00</b>	<b>304 520 ,84</b>



Valeur en fin d'exercice	Expertise Valeur de réalisation HD 2014	Frais d'acquisition 2014	Valeur de reconstitution 2014	Expertise Valeur de réalisation HD 2013	Valeur en fin d'exercice 2013	Locataires	Surface disponible en m <sup>2</sup>
2 297 500,00	2 230 000,00	153 870,00	2 383 870,00	2 260 000,00	2 297 500,00	9	-
3 278 173,00	3 550 000,00	220 100,00	3 770 100,00	3 520 000,00	3 278 173,00	13	48,60 m <sup>2</sup>
3 698 919,88	3 100 000,00	213 900,00	3 313 900,00	3 200 000,00	3 698 919,88	13	-
2 786 022,75	2 380 000,00	164 220,00	2 544 220,00	2 390 000,00	2 786 022,75	10	-
1 051 968,13	1 160 000,00	80 040,00	1 240 040,00	1 170 000,00	1 051 968,13	4	-
2 228 137,08	2 460 000,00	169 740,00	2 629 740,00	2 490 000,00	2 228 137,08	10	-
<b>15 340 720,84</b>	<b>14 880 000,00</b>	<b>1 001 870,00</b>	<b>15 881 870,00</b>	<b>15 030 000,00</b>	<b>15 340 720,84</b>	<b>59</b>	<b>48,60 m<sup>2</sup></b>

# LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2014

## LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 ressort en 2014 à 352 398,24 € soit 26,69 € par part contre 354 931,43 € soit 26,88 € par part pour l'exercice 2013.

Cette stabilité du résultat de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 est liée à la baisse des loyers quittancés d'un exercice sur l'autre qui est compensée par des charges immobilières refacturées plus importantes. Il convient de noter, néanmoins, que les honoraires de relocation ont enregistré une hausse sensible compte tenu d'un nombre de relocations accru en lien avec l'amélioration du taux d'occupation ainsi que la provision pour clients douteux. Ces dernières devraient avoir un impact uniquement sur cet exercice. Les charges de structures restent stables.

Proposition d'affectation du résultat		
	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2014	352 398,24	26,69
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	46 309,24	3,50
<b>Total distribuable</b>	<b>398 707,48</b>	<b>30,19</b>
Total distribué	369 712,00	28,00
<b>Montant mis en report à nouveau</b>	<b>28 995,48</b>	<b>2,19</b>
Distribution de plus-value en 2014	-	-
<b>Total distribué en 2014</b>	<b>369 712,00</b>	<b>28,00</b>

## LA DISTRIBUTION

Ainsi et compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent de 46 309,24 €, le résultat distribuable s'élève à 398 707,48 € soit 30,20 € par part.

Dans ce contexte, il est proposé de répartir entre les associés un montant de 369 712,00 €, soit 28,00 € pour une part de pleine jouissance. Au vu de la conjoncture actuelle, le revenu prévisionnel 2014 s'établit à 28 €.

## EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La société de gestion de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 doit déterminer, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par CBRE VALUATION, expert indépendant.

La baisse des valeurs d'expertise tient compte de l'évolution du marché des logements. Il convient de préciser qu'il s'agit d'une expertise en bloc des logements occupés, approche qui fait ressortir généralement une décote d'environ 10 % par rapport à la valeur à l'unité, libre d'occupation.

Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2. Ces valeurs d'expertise sont établies dans le cadre d'une valorisation "en bloc" investisseur institutionnel. Elles sont inférieures à une valeur de cession par lot libre d'occupation, approche qui sera privilégiée au terme des engagements de mise en location.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2014 à :

	2014		Rappel 2013	Écart en %
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	
Valeur comptable	15 538 935,58	1 176,83	1 178,14	- 0,11
Valeur de réalisation	15 154 986,77	1 147,75	1 160,61	- 1,11
Valeur de reconstitution	17 007 217,65	1 288,03	1 295,99	- 0,61

L'approbation de chacune de ces valeurs fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'Assemblée Générale.

# MARCHÉ DES PARTS ET CARACTÉRISTIQUES DU SOCIÉTARIAT

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Date de création	4 septembre 2006
Capital social au 31/12/2014	13 204 000 €
Nombre de parts au 31/12/2014	13 204
Répartition du capital ( en % du nombre de parts)	53,29 % personnes physiques 46,71 % personnes morales
Nombre d'associés au 31/12/2014	182
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,31%
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	-

## MARCHÉ SECONDAIRE

La société de gestion procède à un rapprochement des ordres d'achat et de vente de parts pendant une période de trois mois pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 le prix d'exécution étant déterminé le dernier jour ouvré du trimestre à 15 heures. Ce prix résulte de la seule confrontation de l'offre et de la demande. Les ordres d'achat ou de vente sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi éviter une trop forte volatilité.

Une garantie de liquidité est offerte aux associés qui souhaiteraient céder leurs parts sur la base de 80 % de la valeur de réalisation, les droits d'enregistrement restant à la charge du cédant, soit pour 2015, une valeur de 874,48 € (hors droits d'enregistrement).

Il convient toutefois de rappeler que le dispositif fiscal attaché à la souscription de parts de SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 a comme corollaire un engagement de conservation des parts durant 9 ans à compter de la dernière mise en location.

Dans ce contexte, sauf évènements exceptionnels, il est recommandé de conserver les parts durant cette durée pour ne pas remettre en cause les amortissements fiscaux dont chaque porteur de parts a bénéficié.

Aucune part n'a été échangée en 2014.

### Évolution des conditions de cessions

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier 2014	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT <sup>(2)</sup>
2010	-	-	24	-
2011	8	0,06	34	-
2012	-	-	24	-
2013	22	0,17	-	143,75
2014	-	-	41	-

<sup>(1)</sup> Ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

<sup>(2)</sup> Hors montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit.

### Évolution du prix de la part en euros

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription ou valeur de la garantie de liquidité frais inclus au 1 <sup>er</sup> janvier	937,19	915,68	935,97	938,25	928,48	918,20
Dividende versé au titre de l'année	20	30	30	30	28	27/28*
Rentabilité de la part en % <sup>(1)</sup>	2,13	3,27	3,21	3,2	3,02	3,05
Report à nouveau cumulé par part	12,53	8,71	8,33	6,63	2,19	-

<sup>(1)</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de reconstitution au 1<sup>er</sup> janvier.

\* Revenu prévisionnel 2015 établi à ce jour, dans le contexte actuel de marché, compte tenu de la situation locative.

### Évolution du capital en euros

Année	Montant du capital nominal au 31/12 (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT de la société de gestion	Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2010	13 204 000	-	13 204	175	-	-
2011	13 204 000	-	13 204	177	-	950,57
2012	13 204 000	-	13 204	177	-	-
2013	13 204 000	-	13 204	180	-	-
2014	13 204 000	-	13 204	182	-	-

# GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons de renouveler pour une nouvelle durée de 3 ans, le mandat arrivant à échéance de Messieurs Jean-françois GAUTHIER et Bruno TALLON.

Par ailleurs, votre société de gestion a enregistré la candidature de Monsieur Pierre CAP au poste de membre du Conseil de Surveillance

## MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, le conseil de Surveillance de votre SCPI a notamment pour vocation, d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Il se réunit deux fois par an. Il examine à l'occasion de ses réunions, principalement les points particuliers ci-après :

- la situation locative ;
- les comptes trimestriels et annuels ainsi que les distributions d'acomptes et l'affectation des résultats ;
- les expertises immobilières et les valeurs de part qui en découlent, en fin d'année ;
- la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts.

Par ailleurs, le Conseil procède une fois par an à la visite d'actifs de la société afin de s'assurer de l'état du patrimoine et de la gestion retenue. Le Conseil de Surveillance peut aussi, sur simple demande, obtenir toutes autres informations complémentaires.

# CONVENTION D'ASSISTANCE ET DE CONSEIL ENTRE NAMI-AEW EUROPE ET AEW EUROPE

NAMI-AEW Europe a confié à AEW Europe dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions à cette dernière.

Ces missions portent, pour l'essentiel, sur :

- une assistance lors des acquisitions et des cessions immobilières, étant précisé que la décision d'investir ou d'arbitrer relève uniquement de la société de gestion ;
- conseil en gestion de portefeuille ;
- assistance dans la gestion des actifs immobiliers ;
- assistance dans la gestion administrative, financière et juridique des SCPI et des OPCI.

Bien entendu, les coûts afférents à cette convention sont supportés par la société de gestion et tous les frais qui pourraient être supportés directement par la SCPI feraient l'objet d'une résolution spécifique.

NAMI-AEW Europe a recours aux services d'AEW Europe, son actionnaire, pour bénéficier de ses compétences et de son savoir faire liés à la gestion d'un patrimoine immobilier particulièrement significatif pour le compte de grands institutionnels de la place en France et en Europe.



Marseille (13) - Cyriade

# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE NAMI-AEW EUROPE, SOCIÉTÉ DE GESTION DE SCPI

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI-AEW Europe, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007. (Agrément du 17 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE dite "Directive AIPM").

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, NAMI-AEW Europe a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par NAMI-AEW Europe. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de NAMI-AEW Europe afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

## Le dispositif de contrôle NAMI-AEW Europe

est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- La couverture de l'ensemble des activités et des risques,
- La responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- Des normes et procédures formalisées,
- Des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

## Le système de contrôle s'organise en trois niveaux

- **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne ;
- **Les contrôles permanents de second niveau** sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures, ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau ;
- **Les contrôles périodiques de troisième niveau** par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de AEW EUROPE mais également de NGAM.

Le RCCI présente à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe, à la Direction Compliance et Risques de AEW EUROPE et de NGAM et au Conseil d'Administration de NAMI-AEW Europe le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées.

# APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF PAR NAMI-AEW EUROPE

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007. La Directive MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, entre dans le champ d'application de la directive. À ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses porteurs de parts en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI « en client non professionnel » et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie.

À leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients, ils sont également classés par défaut « en client non professionnel ». Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI-AEW Europe s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour gérer de tels conflits. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide et efficace des réclamations des investisseurs.

En particulier, NAMI-AEW Europe gère différentes SCPI et un OPCI. À ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies. Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires.

Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés. Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique.

Les dispositions prises par NAMI-AEW Europe concernent actuellement les parts de SCPI et d'OPCI.





# LES PRINCIPAUX RISQUES

## FACTEURS DE RISQUES GÉNÉRAUX

- **Les risques généraux** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.
- **Le risque immobilier** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobilier étant précisé que, par exemple, le marché des actifs d'habitation est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. À cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.
- **Le risque lié à la liquidité** : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. Toutefois, sur votre SCPI, une garantie est offerte au cédant de pouvoir, dans le cadre des confrontations trimestrielles, céder leurs parts à 80 % de la dernière valeur de réalisation connue, les droits d'enregistrement restant à leur charge.

## FACTEURS DE RISQUES SPÉCIFIQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Robien recentré », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ - Régime fiscal « Robien recentré » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts ne sera significative que si votre taux d'imposition est élevé ;

- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.
- la liquidité du placement sera très limitée sauf recours à l'offre d'acquisition des parts de la société par ABP Vie exposée au CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE - Dispositions générales de la note d'information. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne pouvant à ce jour être transmis, les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ainsi que de la politique de distribution ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI prévue au CHAPITRE V - ADMINISTRATION - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ - I - LA SOCIÉTÉ - Durée de la société de la note d'information. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

## PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2015 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine par la location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires. Par ailleurs, la réflexion sur la cession éventuelle des actifs au terme des engagements de conservation et de location souscrits sera poursuivie.

# TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros hors taxe)

	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
- Recettes locatives brutes	35,81	99,11 %	50,55	99,20 %	50,93	99,61 %	51,81	99,88 %	53,07	99,92 %
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,32	0,89 %	0,41	0,80 %	0,20	0,39 %	0,06	0,12 %	0,04	0,08 %
- Produits divers*	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Total</b>	<b>36,13</b>	<b>100,00 %</b>	<b>50,96</b>	<b>100,00 %</b>	<b>51,13</b>	<b>100,00 %</b>	<b>51,87</b>	<b>100,00 %</b>	<b>53,11</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
- Commissions de gestion	3,69	10,21 %	5,51	10,81 %	5,48	10,71 %	6,01	11,58 %	5,71	10,75 %
- Autres frais de gestion*	6,51	18,03 %	6,00	11,78 %	9,22	18,03 %	10,36	19,97 %	11,20	21,09 %
- Entretien du Patrimoine	0,08	0,22 %	1,07	2,10 %	0,36	0,70 %	0,86	1,66 %	1,72	3,24 %
- Charges locatives non récupérables	8,23	22,77 %	7,95	15,60 %	6,22	12,17 %	7,03	13,56 %	7,06	13,29 %
<b>Sous total charges externes</b>	<b>18,51</b>	<b>51,24 %</b>	<b>20,53</b>	<b>40,29 %</b>	<b>21,29</b>	<b>41,63 %</b>	<b>24,26</b>	<b>46,77 %</b>	<b>25,69</b>	<b>48,37 %</b>
Amortissements nets										
• Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
• Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
• Pour travaux	1,45	4,01 %	0,78	1,53 %	1,51	2,95 %	0,74	1,43 %	- 0,20	- 0,38 %
• Autres	0,00	0,00 %	0,03	0,06 %	0,03	0,06 %	- 0,01	- 0,02 %	0,93	1,75 %
<b>Sous total charges internes</b>	<b>1,45</b>	<b>4,01 %</b>	<b>0,81</b>	<b>1,58 %</b>	<b>1,54</b>	<b>3,03 %</b>	<b>0,73</b>	<b>1,41 %</b>	<b>0,73</b>	<b>1,37 %</b>
<b>Total</b>	<b>19,96</b>	<b>55,23 %</b>	<b>21,34</b>	<b>41,88 %</b>	<b>22,83</b>	<b>44,65 %</b>	<b>24,99</b>	<b>48,18 %</b>	<b>26,42</b>	<b>49,75 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>16,17</b>	<b>44,77 %</b>	<b>29,62</b>	<b>58,12 %</b>	<b>28,30</b>	<b>55,35 %</b>	<b>26,88</b>	<b>51,82 %</b>	<b>26,69</b>	<b>50,25 %</b>
- Variation du report à nouveau	- 3,83	- 10,59 %	- 0,38	- 0,75 %	- 1,70	- 3,32 %	- 3,12	- 6,02 %	- 1,31	- 2,47 %
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	20,00	55,36 %	30,00	58,87 %	30,00	58,67 %	30,00	57,84 %	28,00	52,72 %
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	19,90	55,08 %	25,00	49,06 %	25,00	48,88 %	30,00	57,84 %	28,00	52,72 %

\* Les charges de gestion sont principalement constituées des frais d'augmentation de capital et d'acquisition d'immeubles. Ces sommes étant prélevées sur la prime d'émission, ces frais sont également comptabilisés dans les produits divers afin de neutraliser tout impact sur le résultat.

## EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31/12/2013 (*)	Depuis le début de l'année 2014	Total au 31/12/2014 (*)
Fonds collectés	16 372 000,00	0,00	16 372 000,00
+ Cessions d'immeubles	0,00	0,00	0,00
+ Divers (préciser)	(24 265,63)	0,00	(24 265,63)
- Commission de souscription	(777 638,00)	0,00	(777 638,00)
- Achat d'immeubles	(15 036 200,00)	0,00	(15 036 200,00)
- Frais d'acquisition (non récupérable)	(60 156,27)	0,00	(60 156,27)
- Frais de fusion (non récupérable)	0,00	0,00	0,00
- Divers			
- Travaux immobilisés	(304 520,84)	0,00	(304 520,84)
- Agencements, aménagements	0,00	0,00	0,00
- Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00
- Engagements sur constructions	0,00	0,00	0,00
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>169 219,26</b>	<b>0,00</b>	<b>169 219,26</b>

\* Depuis l'origine de la société.



## VALEURS COMPTABLES DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

	Global au 31/12/2014	31/12/2014 par part	31/12/2013 par part	Écart 2014/2013 en %
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>15 538 935,58</b>	<b>1 176,83</b>	<b>1 178,14</b>	<b>- 0,11 %</b>
Provisions pour grosses réparations	76 772,03	-	-	-
Valeur comptable des immeubles	15 340 720,84	-	-	-
Valeur de réalisation des immeubles	14 880 000,00	-	-	-
Écart de réévaluation	- 460 720,84	-	-	-
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>15 154 986,77</b>	<b>1 147,75</b>	<b>1 160,61</b>	<b>- 1,11 %</b>
Frais d'acquisition des immeubles	1 001 870,00	-	-	-
Frais de collecte	850 360,88	-	-	-
<b>Valeur de reconstitution brute</b>	<b>17 007 217,65</b>	<b>1 288,03</b>	<b>1 295,99</b>	<b>- 0,61 %</b>
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Amortissement des frais de collecte	-	-	-	-
<b>Valeur de reconstitution nette</b>	<b>17 007 217,65</b>	<b>1 288,03</b>	<b>1 295,99</b>	<b>- 0,61 %</b>



Marseille (13) - Cyriade

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

*Mesdames, Messieurs,*

*Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, clos le 31 décembre 2014.*

*Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de notre Société.*

*Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :*

## GESTION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier de notre Société s'établit au 31 décembre 2014 à 99,98 % contre 95,13 % au 31 décembre 2013. Le taux d'occupation physique de notre Société s'établit au 31 décembre 2014 à 98,78 %.

L'encaissement des loyers s'effectue dans des conditions satisfaisantes. Au 31 décembre 2014, les loyers facturés s'élevaient à 614 345,20 € contre 622 281,32 € en 2013. Notre Société a doté le poste « provisions pour créances douteuses » à hauteur de 12 926,81 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2014. La « provision pour dépréciation des créances » représente ainsi au 31 décembre 2014 un montant total de 12 969,00 €.

Notre Société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 20 000,00 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, et ce, en vue de lui assurer la capacité dans l'avenir à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

## COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux qui vous ont été présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont fait l'objet d'un examen de la part de notre Conseil.

Le résultat de notre Société ressort à 352 398,24 € soit 26,69 € par part contre 26,88 € par part en 2013.

Sur le montant distribuable de 398 707,48 € soit 30,20 € par part, notre Société de gestion a décidé au regard des perspectives à moyen terme, de pro-

poser à notre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 28,00 € par part et de reporter à nouveau 2,19 € par part.

Nous approuvons cette décision.

Par ailleurs, la rémunération perçue par notre société de gestion, NAMI-AEW Europe, au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a représenté, conformément aux statuts, 75 401,85 €, soit 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Notre société de gestion de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 doit déterminer, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de notre Société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant, la société CBRE VALUATION.

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 27 février 2015, du résultat de l'expertise immobilière réalisée fin 2014 par la société CBRE VALUATION, ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion. Elles s'établissent respectivement à 1 147,75 € par part et 1 288,03 € par part contre 1 160,61 € par part et 1 295,99 € par part en 2013.

## MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts de notre SCPI à capital fixe est organisé sur la base :

- de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente ;
- de la détermination, à échéances régulières, d'un prix résultant de leur seule confrontation ; seuls les ordres de vente inscrits à un prix inférieur au prix d'exécution et les ordres d'achat inscrits à un prix supérieur sont susceptibles d'être exécutés.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est de trois mois pour BP RÉSIDENCE PATRIMOINE et la confrontation est fixée au dernier jour ouvré du trimestre calendaire à 15 heures.

A noter qu'une garantie de liquidité est offerte aux associés qui souhaiteraient céder leurs parts sur la base de 80 % de la valeur de réalisation, les droits d'enregistrement restant à la charge du cédant, soit 874,48 € par part pour l'exercice 2015.

Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2014.

## COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de ses membres est de 16.

Nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Bruno TALLON et Jean-François GAUTHIER pour une durée de trois ans.

Par ailleurs, la Société de Gestion a enregistré la candidature à un poste de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Pierre CAP.

D'une manière générale, les documents qui sont soumis à votre approbation n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité.

*Pierre NOBLET*  
**Président du Conseil de Surveillance**

*Marseille (13) - Panama*







# COMPTES DE L'EXERCICE

ÉTAT DU PATRIMOINE	P.22
ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	P.22
COMPTE DE RÉSULTAT	P.23
ANNEXE AUX COMPTES	P.24

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs bilantielles 31/12/2014	Valeurs estimées 31/12/2014	Valeurs bilantielles 31/12/2013	Valeurs estimées 31/12/2013
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions	15 036 200,00	14 880 000,00	15 036 200,00	15 030 000,00
Agencements et installations	304 520,84		304 520,84	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-		-	
Frais de recherche des immeubles	-		-	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-		-	
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 76 772,03		- 79 283,99	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>Total I</b>	<b>15 263 948,81</b>	<b>14 880 000,00</b>	<b>15 261 436,85</b>	<b>15 030 000,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation		0,00		0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	19 948,89	19 948,89	6 425,68	6 425,68
Autres créances	45 049,91	45 049,91	73 855,38	73 855,38
Provisions pour dépréciation des créances	- 12 969,00	- 12 969,00	- 665,86	- 665,86
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	207 921,30	207 921,30	456 531,79	456 531,79
Fonds de remboursement		0,00		0,00
Autres disponibilités	328 527,60	328 527,60	125 353,61	125 353,61
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 52 066,00	- 52 066,00	- 53 636,00	- 53 636,00
Dettes d'exploitation	- 36 050,90	- 36 050,90	- 36 050,90	- 36 050,90
Dettes diverses	- 225 375,03	- 225 375,03	- 277 001,21	- 277 001,21
<b>Total II</b>	<b>274 986,77</b>	<b>274 986,77</b>	<b>294 812,49</b>	<b>294 812,49</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>15 538 935,58</b>		<b>15 556 249,34</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine <sup>(1)</sup></b>		<b>15 154 986,77</b>		<b>15 324 812,49</b>

<sup>(1)</sup> Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 du code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71 - 524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-I	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	13 204 000,00			13 204 000,00
Capital souscrit non appelé	0,00			0,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	3 168 000,00			3 168 000,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvements sur primes d'émission	- 862 059,90			- 862 059,90
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation	0,00			0,00
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
	0,00			0,00
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
	0,00			0,00
<b>Prime de fusion</b>				
	0,00			0,00
<b>Prélèvement sur prime de fusion</b>				
	0,00			0,00
<b>Réserves sur capital amorti</b>				
	0,00			0,00
<b>Report à nouveau</b>				
	87 497,81	- 41 188,57		46 309,24
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
	0,00			0,00
<b>Résultat de la période</b>				
Résultat de la période	354 931,43	- 354 931,43	352 398,24	352 398,24
Acomptes sur distribution	- 396 120,00	396 120,00	- 369 712,00	- 369 712,00
<b>Total général</b>	<b>15 556 249,34</b>	<b>0,00</b>	<b>- 17 313,76</b>	<b>15 538 935,58</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Charges (hors taxe)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/2014	Totaux partiels	31/12/2013	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>		<b>210 523,52</b>		<b>186 962,03</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	146,40		1 184,75	
Grosses réparations	22 511,96		10 168,49	
Autres charges immobilières	187 865,16		175 608,79	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>161 575,67</b>		<b>153 465,85</b>
Honoraires de gérance	75 401,85		79 338,13	
Frais d'actes et de contentieux	2 488,89		3 929,56	
Publicité, publications	20 721,41		19 309,26	
Impôts et taxes	0,00		0,00	
Autres charges d'exploitation	30 036,71		30 741,90	
Dotations aux amortissements				
- Frais d'augmentation de capital	0,00		0,00	
- Frais d'acquisition	0,00		0,00	
- Frais de constitution	0,00		0,00	
- Aménagements et installations	0,00		0,00	
Dotations aux provisions				
- Provisions pour créances douteuses	12 926,81		147,00	
- Provisions pour grosses réparations	20 000,00		20 000,00	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Charges financières</b>	0,00	<b>0,00</b>	9,74	<b>9,74</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>0,01</b>		<b>0,00</b>
- Commissions de souscription	0,00		0,00	
- Autres charges exceptionnelles	0,01		0,00	
<b>Total des charges</b>	<b>372 099,20</b>	<b>372 099,20</b>	<b>340 437,62</b>	<b>340 437,62</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>352 398,24</b>	<b>352 398,24</b>	<b>354 931,43</b>	<b>354 931,43</b>
<b>Total général</b>	<b>724 497,44</b>	<b>724 497,44</b>	<b>695 369,05</b>	<b>695 369,05</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Produits (hors taxe)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/2014	Totaux partiels	31/12/2013	Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>700 789,46</b>		<b>684 155,79</b>
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	614 345,20		622 281,32	
- Charges locatives facturées	70 873,93		61 663,44	
- Charges contractuelles facturées	15 570,33		211,00	
- Produits annexes	0,00		0,03	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>23 135,63</b>		<b>10 480,50</b>
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	623,67		312,01	
- Provisions pour grosses réparations	22 511,96		10 168,49	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Produits financiers</b>		<b>572,35</b>		<b>732,76</b>
Produits financiers	572,35		732,76	
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
- Transfert de charges exceptionnelles	0,00		0,00	
- Produits exceptionnels divers	0,00		0,00	
<b>Total des produits</b>	<b>724 497,44</b>	<b>724 497,44</b>	<b>695 369,05</b>	<b>695 369,05</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>Total général</b>	<b>724 497,44</b>	<b>724 497,44</b>	<b>695 369,05</b>	<b>695 369,05</b>

# ANNEXE AUX COMPTES

Les comptes de la société ont été établis dans le respect des dispositions de la loi n°93-1444 du 31 décembre 1993 et en application des règles du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier fixées par l'arrêté du 14 décembre 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995.

Lyon (69) - Teracota

## I – FAITS SIGNIFICATIFS

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

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

### a - 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. Au titre de l'exercice écoulé, CBRE valuation a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

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

- **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur

et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. 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.

### b - Présentation du plan d'entretien et des méthodes ayant servi à son élaboration

Il a été constitué au titre de cet exercice une provision pour grosses réparations de 20 K€ pour couvrir les éventuels travaux de remise en état à effectuer en cas de départ anticipé de locataires.

## 3 – INFORMATIONS DIVERSES

### État du patrimoine au 31 décembre 2014

#### 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.

#### **- Immobilisations en cours**

Pour les immeubles acquis en état futur d'achèvement, il a été pris en compte le montant des versements effectués.

#### **Provisions liées aux placements immobiliers**

Figure normalement dans cette rubrique la Provision pour Grosses Réparations qui est destinée à faire face aux dépenses à engager, au cours des années à venir, pour le maintien en bon état locatif de l'ensemble du patrimoine immobilier.

### **Autres actifs et passifs d'exploitation**

#### **Actifs immobilisés**

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer
- des créances sur l'État
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les valeurs 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 comptes à terme ou certificats de dépôts.

#### **Provisions générales pour risques et charges**

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

#### **Dettes financières**

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

#### **Dettes d'exploitation**

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

#### **Dettes diverses**

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

### **Capitaux propres comptables**

Ils correspondent à l'actif net.

La Valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

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

### **Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres**

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

### **Compte de résultat**

#### **Produits de l'activité immobilière**

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

#### **Autres produits d'exploitation**

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.

#### **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). Les grosses réparations effectuées figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'elles ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.

#### **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 12,00 % TTC) sur le montant des loyers H.T. et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

#### **Engagements Hors Bilan**

Les cautions reçues s'élèvent à 194 466,60 euros.

## **4 – TABLEAUX CHIFFRÉS**

- 4.1 - État de l'actif immobilisé avec entrées et sorties
- 4.2 - Tableau récapitulatif des placements immobiliers
- 4.3 - Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 4.4 - État des provisions
- 4.5 - État des créances et des dettes
- 4.6 - Affectation du résultat de l'exercice de 2013

#### 4.1 - ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ AVEC ENTRÉES ET SORTIES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Situations et mouvements	A	B	C	D
Rubriques	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	15 036 200,00	0,00		15 036 200,00
Agencements et installations	304 520,84	0,00		304 520,84
Constructions en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>15 340 720,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 340 720,84</b>

#### 4.2 - TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Exercice 2014	Valeurs estimées	Exercice 2013	Valeurs estimées
<b>Récapitulation des placements immobiliers</b>				
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Habitations	15 340 720,84	14 880 000,00	15 340 720,84	15 030 000,00
Locaux d'activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrepôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>15 340 720,84</b>	<b>14 880 000,00</b>	<b>15 340 720,84</b>	<b>15 030 000,00</b>

#### 4.3 - INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Habitations</b>				
Rue des Hirondelles - (33) Bruges	2 297 500,00	2 230 000,00	2 297 500,00	2 260 000,00
40 rue Gabriel Péri - (78) Saint-Cyr l'École	3 278 173,00	3 550 000,00	3 278 173,00	3 520 000,00
14 à 20 rue de Suez - (13) Marseille	3 698 919,88	3 100 000,00	3 698 919,88	3 200 000,00
ZAC de la Buire - (69) Lyon	2 786 022,75	2 380 000,00	2 786 022,75	2 390 000,00
41 rue Jean Kiffer - (94) Le Plessis-Trévisé	1 051 968,13	1 160 000,00	1 051 968,13	1 170 000,00
Quai de l'Argonne - (94) Le Perreux	2 228 137,08	2 460 000,00	2 228 137,08	2 490 000,00
<b>Total</b>	<b>15 340 720,84</b>	<b>14 880 000,00</b>	<b>15 340 720,84</b>	<b>15 030 000,00</b>

#### 4.4 - ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Provisions	Au 01/01/2014	Dotations	Reprises	Au 31/12/2014
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations	79 283,99	20 000,00	22 511,96	76 772,03
Créances douteuses	665,86	12 926,81	623,67	12 969,00
<b>Total</b>	<b>79 949,85</b>	<b>32 926,81</b>	<b>23 135,63</b>	<b>89 741,03</b>

#### 4.5 - ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Créances		Dettes	
Créances locataires	19 949	Dépôts reçus	52 066
Charges locatives	0	<b>Dettes financières</b>	<b>52 066</b>
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>19 949</b>	Locataires créditeurs	0
Créances fiscales	0	Provisions charges locatives	0
Fournisseurs débiteurs	41 323	Gérants	0
Syndics	3 727	Fournisseurs	36 051
Autres débiteurs	0	Dettes fiscales	0
<b>Autres créances</b>	<b>45 050</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>36 051</b>
Provisions pour locataires douteux	- 12 969	Associés	183 109
		Autres créditeurs	42 266
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>- 12 969</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>225 375</b>
<b>Total général</b>	<b>52 030</b>	<b>Total général</b>	<b>313 492</b>

#### 4.6 - AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2013 (en euros)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	396 120,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	87 497,81
Montant mis en report à nouveau	46 309,24	Résultat de l'exercice 2013	354 931,43
<b>Total</b>	<b>442 429,24</b>	<b>Total</b>	<b>442 429,24</b>

Le Plessis (94) - Vermansart



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

**Exercice clos le 31 décembre 2014**

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société CBRE Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 10 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par la société de gestion, ont consisté à en vérifier la cohérence avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

*Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2015*  
Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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 à l'approbation de l'assemblée générale

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

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

#### Conventions conclues avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

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

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 5,016 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).  
Au titre de l'exercice 2014, le montant prélevé sur la prime d'émission est nul.
- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission de 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.  
Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 75 401,85 euros TTC.
- Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.  
Au titre de l'exercice 2014, le montant comptabilisé est nul.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2015

1. Lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2014.
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. Présentation de la valeur comptable déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
7. Quitus à la Société de Gestion.
8. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
9. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.
10. Questions diverses.



# RÉSOLUTIONS

## Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2014.

## Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires approuve l'affectation et la répartition du résultat de 352 398,24 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Le montant distribuable s'établit à 398 707,48 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 46 309,24 €.

Elle convient de répartir aux associés une somme de 369 712,00 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 28 995,48 €.

En conséquence, le dividende unitaire de l'exercice 2014 revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 28,00 €.

## Troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-106 de la partie législative du Code monétaire et financier; et en approuve les conclusions.

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de :

- la valeur nette comptable qui ressort à 15 538 935,58 €, soit 1 176,83 € pour une part.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de :

- la valeur de réalisation qui ressort à 15 154 986,77 €, soit 1 147,75 € pour une part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires prend acte, telle qu'elle

a été déterminée par la Société de Gestion de :

- la valeur de reconstitution qui ressort à 17 007 217,65 €, soit 1 288,03 € pour une part.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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 statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide, de renouveler en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les 3 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
M. Jean-François GAUTHIER - (R)			
M. Bruno TALLON - (R)			
M. Pierre CAP - (C)			

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

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

## Neuvième résolution

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

# GOUVERNANCE DE LA SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2 AU 31 DÉCEMBRE 2014

## **Société de gestion**

NAMI - AEW Europe

## **Directeur Général**

Serge BATAILLIE

## **Directeur Général Délégué**

Philippe AGENIS-NEVERS (jusqu'au 31/03/2015)  
Arsène MARQUES (depuis le 01/04/2015)

## **Responsable de la conformité et du contrôle interne**

Valérie LAUMET

## **Conseil de surveillance**

### **Président**

Monsieur Pierre NOBLET

### **Membres**

Monsieur Frédéric ALLIOT

Monsieur Bruno TALLON

Monsieur Jean-François GAUTHIER

Monsieur Patrice PERNOT

Monsieur Jean-Yves VERNEDAL

Monsieur Arnaud NICOLLON DES ABBAYES

## **Commissaires aux comptes**

DELOITTE et Associés, titulaire,  
représenté par Monsieur Sylvain GIRAUD,

BEAS, suppléant

## **Expert externe en évaluation**

(au sens de la réglementation applicable  
aux SCPI)

CBRE VALUATION

*Le Perreux (94) - Avirons*







Réalisation / Impression : SOlink - Crédits photos : Brice Desrez. Photos couverture : Le Plessis (94) - Vermansart / Lyon (69) - Teracota

## **BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 2**

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER au capital social de 13 204 000 €

Siège social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy - 75012 PARIS

RCS Paris 491 844 247 - Visa de l'Autorité des Marchés Financiers SCPI N° 10-19 en date du 16 juillet 2010

### **Société de gestion : NAMI - AEW Europe**

Agrément AMF de la Société de Gestion de Portefeuille NAMI-AEW Europe n° GP-10000007  
en date du 9 février 2010 - Agrément AIFM en date du 17 juin 2014

Siège social : 8-12 rue des Pirogues de Bercy - 75012 PARIS

Téléphone : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

Internet : [www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com)



**ADDITIONNER LES FORCES  
MULTIPLIER LES CHANCES**

