

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT
ANNUEL
2022

BP RÉSIDENCE
PATRIMOINE

SCPI DE TYPE « ROBIEN »
SCPI EN LIQUIDATION



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

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

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE EN COURS DE LIQUIDATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Jean-François LANORE

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Philippe BAILLOT

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Pierre CAP

Monsieur Marc CHAMPION

Monsieur Didier DAVID

Monsieur Éric SCHOTT

Monsieur Bernard TETIOT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

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

Suppléant :

Cabinet BEAS

EXPERT EXTERNE

EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

ROUX REAL ESTATE VALUATION FRANCE

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION 4

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

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 15

| | |
|------------------------------|----|
| Les comptes | 15 |
| L'annexe aux comptes annuels | 18 |

03

LES AUTRES INFORMATIONS 23

| | |
|--|----|
| Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices | 23 |
| Non-application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM » | 23 |
| Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie ») | 23 |

04

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

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 25

06

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 27

| | |
|---|----|
| Les rapports sur les comptes annuels | 27 |
| Le rapport spécial sur les conventions réglementées | 29 |

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 15 JUIN 2023 30

| | |
|-----------------|----|
| Ordre du jour | 30 |
| Les résolutions | 30 |

RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2022.

► Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'établit à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes). Si les prix au m² ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-Covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement sur-performer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %. Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché. Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre. La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Toutefois, à compter du 1^{er} février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m², et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m². En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€). Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

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

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

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

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

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

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

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

• Ainsi, 8 logements ont été vendus (13 en 2021). Au 31 décembre 2022, compte tenu d'un accord négocié avec un acquéreur pour 1 logement occupé, il resterait 2 logements occupés à vendre. L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint donc 97 %.

• Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 2 182 401 €, montant supérieur de 10 % à la valeur comptable d'origine et de 4 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2021.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 75 logements ont été vendus (96 % des 78 logements acquis et 96 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 20,24 M€, supérieur de 9 % au prix de revient.

• Les expertises des 3 logements du patrimoine, réalisées à la fin de l'année 2022, font ressortir une valorisation de 870 000 €.



- Durant l'année 2022, 4 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. Le montant des loyers facturés en 2022 diminue de 58 % (-98 k€), à 71 k€. Le taux d'encaissement annuel des loyers demeure très satisfaisant, à 94 %.
- Le résultat de l'exercice s'établit à -2 179 €, soit un différentiel de -66 k€ par rapport à l'exercice précédent. En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse ou de l'absence des produits locatifs.
- Deux acomptes sur liquidation, d'un montant global de 154 € par part, ont été versés au titre de l'exercice 2022. Au total depuis les premières ventes de logements, 1 357 € ont été remboursés aux associés, soit 90 % du prix de souscription initial. Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE en date du 30 janvier 2018 a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation. Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, les dispositions juridiques imposent de proroger annuellement les opérations de liquidation.

Ainsi, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** nous vous proposons de proroger pour une nouvelle durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023 et de renouveler en conséquence le mandat du Liquidateur AEW dans toutes ses dispositions pour la même durée. Nous vous remercions par avance pour votre confiance, et vous précisons que cette durée d'un an est un délai juridique qui ne préjuge pas de la vente des logements restant avant ce terme.



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Année de création :
26 mars 2004

En liquidation :
depuis le 30 janvier 2018

Nombre d'associés :
378

Nombre de parts :
14 134

Valeur de réalisation :
1 036 780 €
(soit 73,35 € par part)

Revenu brut distribué
par part 2022 :
0,00 €

Acomptes sur liquidation
par part 2022 :
154,00 €

Remboursement de
capital cumulé par part :
1 357,00 €

PATRIMOINE

Logements acquis :
78

Logements vendus :
75

Logement en patrimoine :
3

Indicateur de liquidation
(en % du nombre de logement) :
97 %

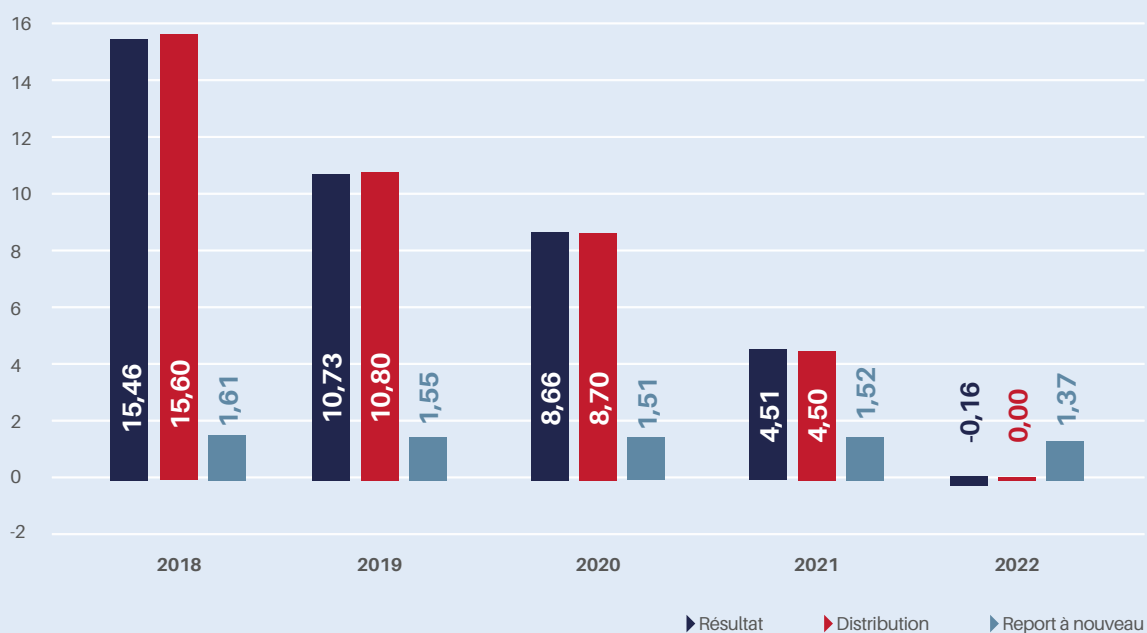
VALEURS SIGNIFICATIVES

| EN EUROS | GLOBAL | PAR PART | VARIATION 2022/2021 |
|------------------------------|------------------|--------------|---------------------|
| Valeur comptable | 1 191 569 | 84,31 | -63,94 % |
| Valeur vénale/expertise | 870 000 | 61,55 | -73,15 % |
| VALEUR DE RÉALISATION | 1 036 780 | 73,35 | -70,61 % |
| Valeur de reconstitution | 1 154 700 | 81,69 | -70,82 % |



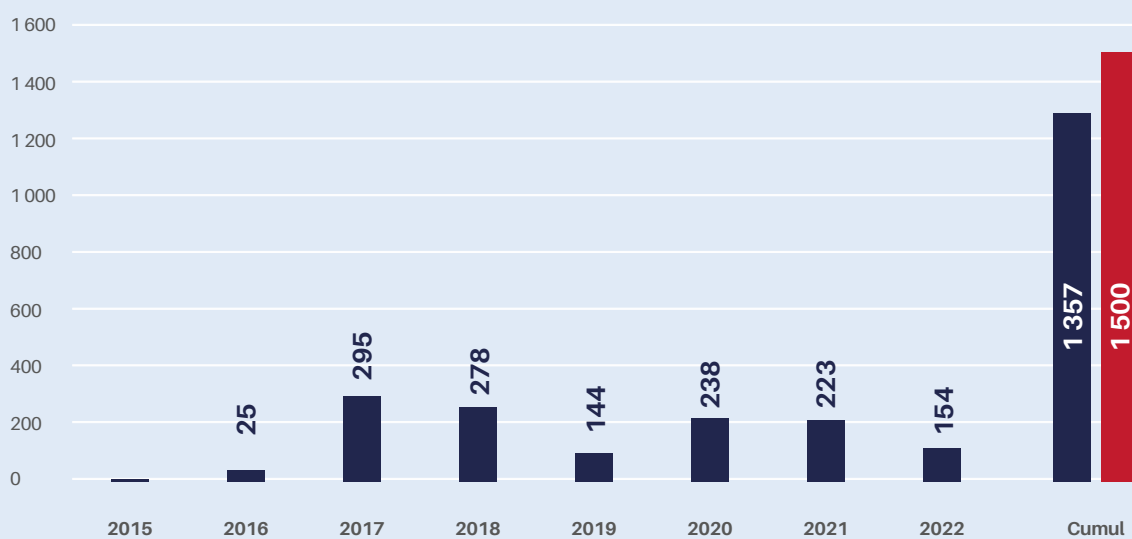
RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



REMBOURSEMENTS DE CAPITAL ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(en €/part)



► Remboursement du capital

► Prix de souscription

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, le patrimoine résiduel de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE est composé de 3 logements sur 2 sites (219 m²).

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 75 % Province
650 000 €
- 25 % Île-de-France
(hors Paris)
220 000 €

Total : 870 000 €

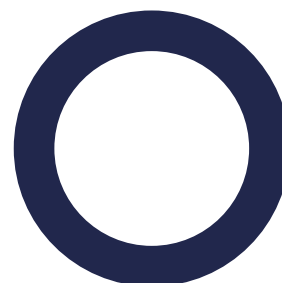


Ils sont répartis en valeur vénale à 25 % en région parisienne et 75 % en province, et à 100 % en zone A.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 100 % Zone A
dispositif « Robien »
870 000 €
- 0 % Zone B
dispositif « Robien »
0 €

Total : 870 000 €



LES CESSIONS

Les cessions de logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE se sont poursuivies en 2022 à un rythme satisfaisant : 8 logements ont été vendus contre 13 en 2021. Avec prise en compte d'un accord négocié, au 31 décembre 2022 il resterait 2 logements occupés à vendre.

Initiée en 2015, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2022.

Durant l'exercice, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a négocié et cédé 8 appartements sur les 11 logements de son patrimoine encore présents au 1^{er} janvier 2022. Sur ces 8 logements, 4 ont été vendus vacants et 4 à des particuliers investisseurs.

Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 2 182 401 €, montant supérieur de 10 % à la valeur comptable d'origine et de 4 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2021.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (55 040 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 131 278 € (9,29 € par part) a été dégagée, soit +7 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Des plus-values fiscales imposables ont été constatées sur 2 ventes et ont donné lieu au paiement d'un impôt pour un montant global de 4 299 €.



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 65 472 € TTC.

| ADRESSE | LOCALISATION ET ZONAGE « ROBIEN » | TYPE | SURFACE M ² HABITABLES | NOMBRE DE LOGEMENTS | PRIX D'ACHAT HORS DROITS À LA LIVRAISON | PRIX DE VENTE ACTÉ ^[1] | IMPÔT PLUS-VALUE | PLUS OU MOINS-VALUE COMPTABLE | COMMISSION DE CESSION FIXE TTC | ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HORS DROITS | ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2021 |
|---|-----------------------------------|------|-----------------------------------|---------------------|---|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|--|
| Herblay (95) Rue du Port aux Vins | IDF - A | Ap | 122 | 2 | 326 161 | 416 985 | 2 475 | 88 349 | 12 510 | 27,85 % | -3,00 % |
| Bussy-Saint-Georges (77) Boulevard Louis Guibert | IDF - A | M | 256 | 2 | 760 000 | 839 161 | - | 60 611 | 25 175 | 10,42 % | -0,15 % |
| Bordeaux (33) Rue Moulis | PR - B | Ap | 95 | 1 | 344 580 | 307 924 | - | -51 436 | 9 238 | -10,64 % | -21,76 % |
| Toulouse (31) Chemin de la Garonne | PR - B | Ap | 179 | 3 | 561 044 | 618 331 | 1 824 | 33 753 | 18 550 | 10,21 % | 39,19 % |
| TOTAL | | | 653 | 8 | 1 991 785 | 2 182 401 | 4 299 | 131 278 | 65 472 | 10 % | 4 % |

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

En fin d'année, sur les 3 logements encore en patrimoine, 1 appartement occupé à Herblay fait l'objet d'un prix négocié avec l'acquéreur, pour un prix de 221 k€ supérieur de 26 % au prix de revient.

Au 31 décembre, il resterait donc 2 logements loués à Nice à vendre.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 75 logements ont été vendus (96 % des 78 logements acquis et 96 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 20,24 M€, supérieur de 9 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2022, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 765 658 € (54,17 € par part).

INDICATEUR EN LIQUIDATION (en % de logements)

- 96 % Logements vendus
- 3 % Logements loués
- 1 % Logements en cours de vente (promesses, négociés)



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (accord négocié), atteint 97 %.

Un acompte sur liquidation de 119,00 € par part a été versé en juillet 2022 au titre des ventes réalisées durant le premier semestre de l'exercice.

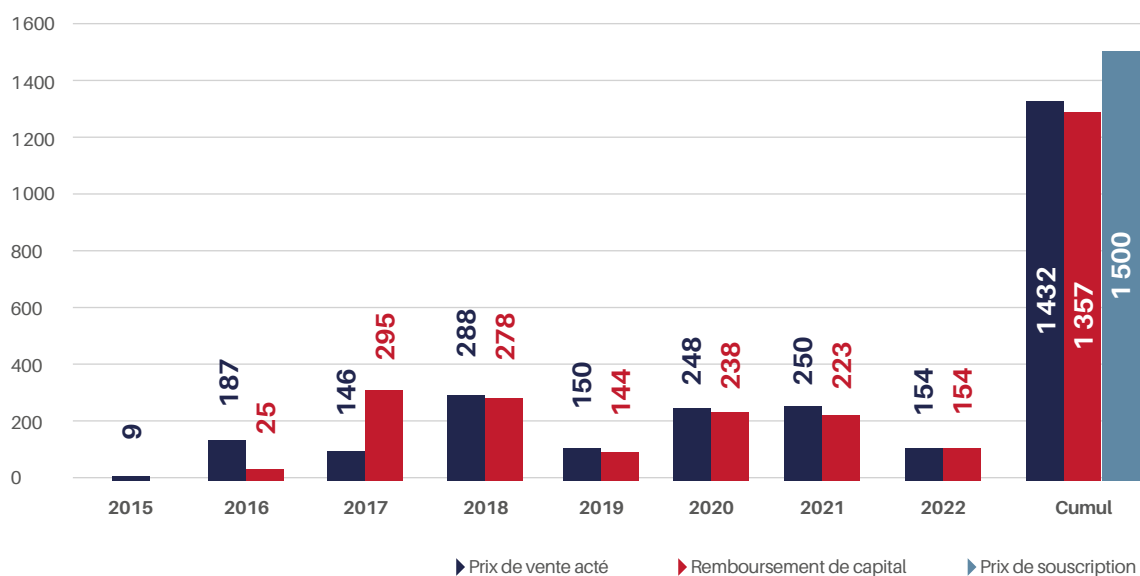
Un acompte sur liquidation de 35,00 € par part a été versé en janvier 2023 au titre des ventes réalisées durant le second semestre de l'exercice 2022.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 2 176 636 € sur l'exercice (154 € par part), sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

Au total depuis les premières ventes de logements, 1 357 € par part ont été remboursés aux associés (sous la forme de prélèvements sur le compte « prime d'émission » et d'acomptes sur liquidation), soit 90 % du prix de souscription initial.

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

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



L'EMPLOI DES FONDS

| EN EUROS | TOTAL AU 31/12/2021 | DURANT L'ANNÉE 2022 | TOTAL AU 31/12/2022 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| FONDS COLLECTÉS | 8 360 678 | -2 176 636 | 6 184 042 |
| + Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles | 429 124 | 65 777 | 494 902 |
| + Divers | - | - | - |
| - Commissions de souscription | -1 000 050 | - | -1 000 050 |
| - Achat d'immeubles | -19 629 222 | - | -19 629 222 |
| - Titres de participations contrôlées | - | - | - |
| + Vente d'immeubles | 16 883 404 | 1 991 785 | 18 875 189 |
| - Frais d'acquisition | -254 562 | - | -254 562 |
| - Divers ^[1] | -4 522 880 | - | -4 522 880 |
| = SOMMES RESTANT À INVESTIR | 266 492 | -119 074 | 147 418 |

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



VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société ROUX REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée Générale du 11 juin 2021, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 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 :**

1 024 789 €

Valeur comptable nette :

1 024 789 €

Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :

870 000 €

| EN EUROS | VALEUR COMPTABLE | VALEUR DE RÉALISATION | VALEUR DE RECONSTITUTION |
|---|------------------|-----------------------|--------------------------|
| Valeur nette comptable des immeubles | 1 024 789 | - | - |
| Provisions pour gros entretien | - | - | - |
| Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées | - | - | - |
| Autres éléments d'actifs | 166 780 | 166 780 | 166 780 |
| Valeur des immeubles (expertises) hors droits | - | 870 000 | - |
| Valeur des immeubles (expertises) droits inclus | - | - | 930 000 |
| Commission de souscription théorique | - | - | 57 920 |
| TOTAL GLOBAL | 1 191 569 | 1 036 780 | 1 154 700 |
| Nombre de parts | 14 134 | 14 134 | 14 134 |
| TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART | 84,31 | 73,35 | 81,69 |

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

| | PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS | ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS | ÉCART EXPERTISE / PRIX DE REVIENT EN % | ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS | ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS | VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN % |
|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Île-de-France (hors Paris) | 174 842 | 220 000 | 25,83 | 240 000 | 1 520 000 | -85,53 |
| Province | 849 947 | 650 000 | -23,52 | 690 000 | 1 720 000 | -62,21 |
| TOTAUX | 1 024 789 | 870 000 | -15 | 930 000 | 3 240 000 | -73 |

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2022 font ressortir une valorisation de 870 000 €, en diminution globale de 73 % par rapport à 2021, compte tenu des 8 logements vendus durant l'exercice.

Rappelons par ailleurs 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 2022, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 15 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2022, 4 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. En fin d'exercice, les 3 logements encore en patrimoine sont loués.

Le montant des loyers facturés en 2022 diminue de 58 % (-98 k€), à 71 k€. Le taux d'encaissement annuel des loyers demeure très satisfaisant, à 94 %.

4 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE ont été libérés durant l'année 2022 (354 m²), et aucun n'a été reloué.

Au 31 décembre 2022, les 3 appartements encore en patrimoine (2 à Nice et 1 à Herblay), sont loués. Si le logement d'Herblay fait l'objet d'un accord négocié avec un acquéreur, les deux logements de Nice ont des échéances de baux en avril 2025 et 2026.

Par ailleurs, l'un des logements de Nice est sinistré suite à un dégât des eaux relatif au chauffe-eau dans la cuisine. Des travaux correctifs sont en cours de chiffrage.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine. Il passe de 65,68 % à 100 % entre le début et la fin de l'exercice.

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

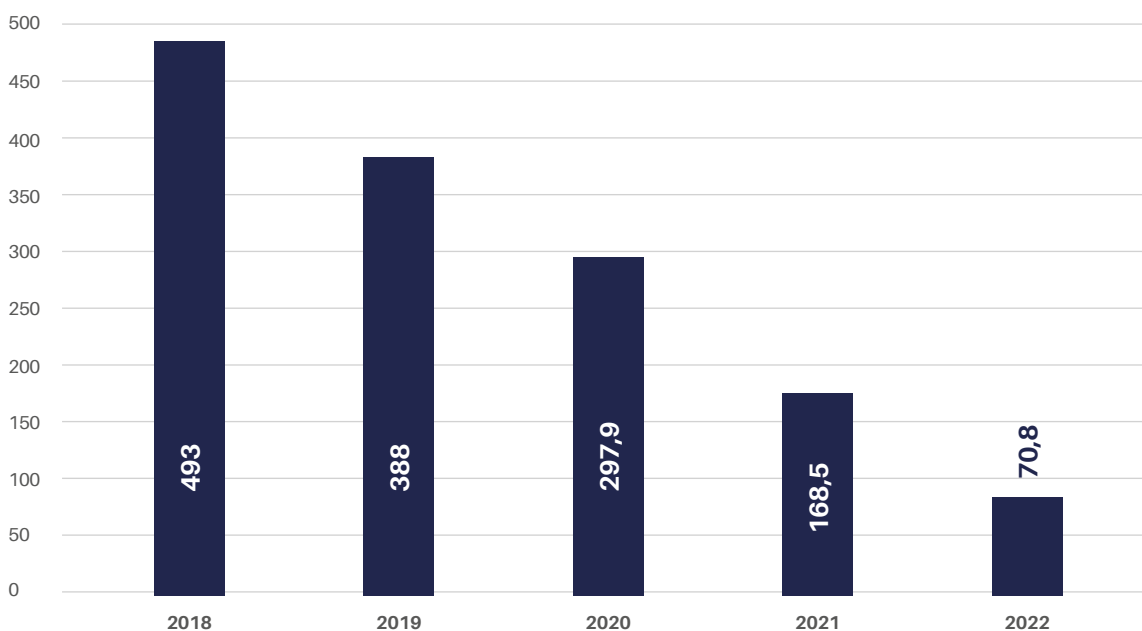
Au quatrième trimestre 2022, le taux d'occupation financier s'élève à 99,61 %. Calculé sur l'ensemble de l'année 2022, ce taux s'établit à 77,37 %, en hausse par rapport à 2021 (73,65 %).

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 70 872 €, en contraction de 58 % par rapport à l'exercice précédent (-98 k€).

Le taux d'encaissement des loyers demeure très satisfaisant, à 94 % sur l'année.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS



Durant l'exercice, des travaux d'entretien dans les parties communes ont été engagés pour un montant total de 737 €. Aucuns travaux d'entretien n'ont été engagés dans les appartements.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2022 pour atteindre en cumulé la somme de 51 158 €, couvrant les créances de 17 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de -7 035 € comparée à celle du 31 décembre 2021 (58 193 €). Une dotation complémentaire de 5 409 € et une reprise sur provision de 12 443 € ont été effectuées sur l'exercice.

7 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 59 036 € (provisionnée en grande partie en créances douteuses).

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à -2 179 €, soit un différentiel de -66 k€ par rapport à l'exercice précédent. En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse ou de l'absence des produits locatifs.

Dans un contexte de fin de liquidation, le résultat de l'exercice s'établit à -2 179 € contre 63 784 € l'exercice précédent, soit un différentiel de -66 k€, les produits de l'exploitation ne couvrant désormais plus les charges.

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

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

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2022 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 19 362 €, soit 1,37 € par part.

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 |
|-------------|---|---|--|--|---|----------------------------------|
| 2018 | 917,73 | 15,60 | 824,44 | 1,53 % | 1,04 % | 1,61 |
| 2019 | 728,87 | 10,80 | 657,08 | 1,31 % | 0,72 % | 1,55 |
| 2020 | 656,73 | 8,70 | 552,92 | 1,32 % | 0,58 % | 1,51 |
| 2021 | 552,92 | 4,50 | - | 0,81 % | 0,30 % | 1,52 |
| 2022 | - | 0,00 | 207,30 | 0,00 % | 0,00 % | 1,37 |

[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 (1 500 €/part).



LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

| EN EUROS | OPÉRATIONS | NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ) | CAPITAL SOCIAL (NOMINAL) | CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION) |
|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|---|
| Au 31/12/2018 | Société fermée | 14 134 | 14 134 000 | 20 841 000 |
| Au 31/12/2019 | Société fermée | 14 134 | 14 134 000 | 20 841 000 |
| Au 31/12/2020 | Société fermée | 14 134 | 14 134 000 | 20 841 000 |
| Au 31/12/2021 | Société fermée | 14 134 | 14 134 000 | 20 841 000 |
| AU 31/12/2022 | SOCIÉTÉ FERMÉE | 14 134 | 14 134 000 | 20 841 000 |

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

► **Date de création** : 26 mars 2004

► **Capital initial** : 800 000 €

► **Nominal de la part** : 1 000,00 €

| 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] |
|-------------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|--|--|
| 2018 | 14 134 000 | - | 14 134 | 374 | - | 728,87 |
| 2019 | 14 134 000 | - | 14 134 | 374 | - | 656,73 |
| 2020 | 14 134 000 | - | 14 134 | 374 | - | 552,92 |
| 2021 | 14 134 000 | - | 14 134 | 375 | - | - |
| 2022 | 14 134 000 | - | 14 134 | 378 | - | 207,3 |

[1] Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession (prix acquéreur du marché secondaire)

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 6 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 1 244 €.

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

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 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 connue.

6 parts ont été échangées lors de la seule confrontation de décembre, pour un montant total de 1 244 €.

Au 31 décembre 2022, 52 parts sont en attente de vente.

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

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

| EN EUROS | NOMBRE DE PARTS CÉDÉES | % PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER | DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ^[1] | RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, (EN € HT) |
|-------------|------------------------|--|--|---|
| 2017 | 295 | 2,09 % | 75 | 700 |
| 2018 | 134 | 0,95 % | 14 | 1 337 |
| 2019 | 128 | 0,91 % | 10 | 3 268 |
| 2020 | 10 | 0,07 % | 0 | 1 346 |
| 2021 | 0 | - | 18 | 512 |
| 2022 | 6 | 0,04 % | 80 | 913 |

[1] Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

| ÉTAT DU PATRIMOINE | EXERCICE 2022 | | EXERCICE 2021 | |
|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| | VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022 | VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022 | VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021 | VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021 |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 1 024 789 | 870 000 | 3 016 573 | 3 240 000 |
| TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS) | 1 024 789 | 870 000 | 3 016 573 | 3 240 000 |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ACTIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 57 469 | 57 469 | 61 649 | 61 649 |
| Autres créances | 147 387 | 147 387 | 178 643 | 178 643 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -51 158 | -51 158 | -58 193 | -58 193 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Autres disponibilités | 1 092 420 | 1 092 420 | 2 753 161 | 2 753 161 |
| TOTAL III | 1 246 118 | 1 246 118 | 2 935 260 | 2 935 260 |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -8 159 | -8 159 | -13 830 | -13 830 |
| Dettes d'exploitation | -2 701 | -2 701 | -3 511 | -3 511 |
| Dettes diverses | -1 068 478 | -1 068 478 | -2 629 886 | -2 629 886 |
| TOTAL IV | -1 079 338 | -1 079 338 | -2 647 227 | -2 647 227 |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| TOTAL V | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | 1 191 569 | - | 3 304 607 | - |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2] | - | 1 036 780 | - | 3 528 033 |

[1] Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

[2] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.



LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE | SITUATION DE CLÔTURE 2021 | AFFECTATION RÉSULTAT 2021 | AUTRES MOUVEMENTS | SITUATION DE CLÔTURE 2022 |
|--|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 14 134 000 | - | 0 | 14 134 000 |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Primes d'émission et/ou de fusion | 6 707 000 | - | 0 | 6 707 000 |
| Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion | -5 777 492 | - | 0 | -5 777 492 |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés | 699 880 | - | 65 777 | 765 658 |
| Report à nouveau | 21 360 | 181 | - | 21 541 |
| Résultat de l'exercice | 63 784 | -63 784 | -2 179 | -2 179 |
| Acomptes sur distribution | -63 603 | 63 603 | 0 | 0 |
| Acomptes sur liquidation | -12 480 322 | - | -2 176 636 | -14 656 958 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 3 304 607 | 0 | -2 113 038 | 1 191 569 |



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

| COMPTE DE RÉSULTAT | EXERCICE 2022 31/12/2022 | EXERCICE 2021 31/12/2021 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 70 872 | 168 574 |
| Charges facturées | 15 207 | 26 536 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 12 443 | 7 369 |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 98 522 | 202 479 |
| CHARGES IMMOBILIÈRES | | |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | -15 207 | -25 934 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | -737 | -3 844 |
| Autres charges immobilières | -22 261 | -45 763 |
| Dépréciation des créances douteuses | -5 409 | -14 014 |
| TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES | -43 613 | -89 556 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) | 54 909 | 112 923 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| Transferts de charges d'exploitation | 120 540 | 131 507 |
| TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION | 120 540 | 131 507 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Commissions de la Société de gestion | -74 222 | -109 902 |
| Charges d'exploitation de la Société | -93 406 | -60 745 |
| Diverses charges d'exploitation | -10 000 | -10 000 |
| TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION | -177 628 | -180 646 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) | -57 088 | -49 139 |
| PRODUITS FINANCIERS | 0 | 0 |
| TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS | 0 | 0 |
| CHARGES FINANCIÈRES | 0 | 0 |
| TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES | 0 | 0 |
| RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) | 0 | 0 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 0 | 0 |
| TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS | 0 | 0 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 0 | 0 |
| TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES | 0 | 0 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 0 | 0 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II) | 0 | 0 |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | -2 179 | 63 784 |

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + Frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La totalité des fonds reçus ont été investis et aucune nouvelle acquisition n'a été faite.

Au cours de l'exercice 2022, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a cédé ;

- ▶ 2 lots sur l'actif Villa Marjolaine à Herblay pour un montant de 417 k€ ;
- ▶ 1 lot sur l'actif à Bordeaux pour 308 k€ ;
- ▶ 2 lots sur l'actif à Bussy-Saint-Georges pour 839 k€ ;
- ▶ 3 lots sur l'actif à Toulouse pour un montant de 618 k€.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été renouvelée à la société ROUX REAL ESTATE VALUATION, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale du 11 juin 2021 (fin de mandat le 31/12/2025). Au titre de l'exercice écoulé, ROUX REAL ESTATE 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. À l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations locatives

- ▶ Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

- ▶ Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- ▶ des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer ;
- ▶ des créances sur l'État ;
- ▶ des sommes avancées par votre Société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les **valeurs mobilières de placement et disponibilités** intègrent la contrepartie des dépôts de garantie, reçus des locataires, et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées sur des OPCVM monétaires, des comptes à terme ou des certificats de dépôts.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES

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

DETTES FINANCIÈRES

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

DETTES D'EXPLOITATION

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

DETTES DIVERSES

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

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES

Ils correspondent à l'actif net.

La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

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.

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 % HT sur le montant des loyers HT et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1 147,16 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

| | VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE |
|--|--|---------------|------------------|---|
| Constructions | 2 997 586 | 0 | 1 985 800 | 1 011 785 |
| Rénovations, réfections, travaux immobiliers | 18 988 | 0 | 5 985 | 13 003 |
| TOTAL | 3 016 573 | 0 | 1 991 785 | 1 024 789 |

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

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

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

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

| ADRESSE | LOCALISATION ET ZONAGE « ROBIEN » ^[1] | TYPE ^[2] | SURFACE TOTALE EN M ² | NOMBRE DE LOGEMENTS | DATE DE LIVRAISON | PRIX D'ACHAT HORS DROITS | TRAVAUX | PRIX DE REVIENT 2022 | PRIX DE REVIENT 2021 |
|---|--|------------------------|--|------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Herblay (95) Rue du Port aux Vins | IDF - A | Ap | 61 | 1 | 29/03/2006 | 171 836 | 3 006 | 174 842 | 501 003 |
| Nice (06) 224, avenue de la Californie | PR - A | Ap | 158 | 2 | 18/05/2006 | 839 950 | 9 997 | 849 947 | 849 947 |
| Bussy-Saint-Georges (77) Boulevard Louis Guibert | IDF - A | M | - | - | 11/06/2007 | - | - | - | 760 000 |
| Bordeaux (33) Rue Moulis | PR - B | Ap | - | - | 31/05/2007 | - | - | - | 344 580 |
| Toulouse (31) Chemin de la Garonne | PR - B | Ap | - | - | 02/07/2007 et 19/12/2007 | - | - | - | 561 044 |
| TOTAL | | | 219 | 3 | | 1 001 786 | 13 003 | 1 024 789 | 3 016 73 |

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

[2] Ap : Appartements ; M : Maisons



ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

| CRÉANCES | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|----------------|----------------|
| Créances locataires | 57 469 | 61 649 |
| LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS | 57 469 | 61 649 |
| Fournisseurs débiteurs | 63 781 | 98 057 |
| Syndics | 12 484 | 12 484 |
| Autres débiteurs | 71 122 | 68 101 |
| AUTRES CRÉANCES | 147 387 | 178 643 |
| Provisions pour locataires douteux | -51 158 | -58 193 |
| PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES | -51 158 | -58 193 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 153 698 | 182 099 |

| DETTES | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Dépôts reçus | 8 159 | 13 830 |
| DETTES FINANCIÈRES | 8 159 | 13 830 |
| Locataires créditeurs | 0 | 1 020 |
| Gérants | 1 712 | 2 491 |
| Fournisseurs | 989 | 0 |
| DETTES D'EXPLOITATION | 2 701 | 3 511 |
| Autres dettes d'exploitation | 85 547 | 110 019 |
| Associés | 982 932 | 2 519 868 |
| DETTES DIVERSES | 1 068 478 | 2 629 886 |
| TOTAL GÉNÉRAL | 1 079 338 | 2 647 227 |

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

| | AU 31/12/2021 | DOTATIONS | REPRISES NON CONSOMMÉES | REPRISES CONSOMMÉES | AU 31/12/2022 |
|--|---------------|--------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | | |
| Créances douteuses | 58 193 | 5 409 | 5 316 | 7 127 | 51 158 |
| TOTAL | 58 193 | 5 409 | 5 316 | 7 127 | 51 158 |

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2022

| CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Impôts & taxes non récupérables | 15 331 | 28 627 |
| Travaux - Remise en état | 737 | 3 844 |
| Charges non récupérables | (197) | 17 136 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | 7 127 | - |
| Dotations pour créances douteuses | 5 409 | 14 014 |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES | 28 406 | 63 621 |

| CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Autres charges refacturables | 15 207 | 25 934 |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES | 15 207 | 25 934 |

| CHARGES D'EXPLOITATION | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Honoraires commissaires aux comptes | 20 306 | 18 941 |
| Autres frais | 73 100 | 41 804 |
| TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS | 93 406 | 60 745 |

| DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Indemnisation du Conseil de surveillance | 10 000 | 10 000 |
| TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 10 000 | 10 000 |

| COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 2022 | 2021 |
|---|---------------|----------------|
| Commissions gestion immobilière | 8 750 | 3 784 |
| Commissions sur arbitrages | 65 472 | 106 118 |
| TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION | 74 222 | 109 902 |

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|------------|------------|
| ENGAGEMENTS DONNÉS | | |
| Actifs sous promesse de vente ou négocié | 220 750 | 1 389 224 |
| AVAL, CAUTIONS | | |
| Cautions reçues des locataires | 50 081 | 72 014 |



LES AUTRES INFORMATIONS

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

| | 2018 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2019 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2020 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2021 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2022 | % DU TOTAL DES REVENUS |
|--|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| REVENUS | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 35,27 | 79,06 % | 27,45 | 82,35 % | 21,07 | 73,33 % | 11,93 | 56,18 % | 5,01 | 37,03 % |
| Produits financiers avant P. L. | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % |
| Produits divers | 19,35 | 20,96 % | 5,89 | 17,66 % | 7,66 | 26,67 % | 9,30 | 43,83 % | 8,53 | 62,97 % |
| TOTAL | 44,61 | 100,00 % | 33,34 | 100,00 % | 28,74 | 100,00 % | 21,23 | 100,00 % | 13,54 | 100,00 % |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| Commissions de gestion | 12,81 | 28,72 % | 7,35 | 22,05 % | 9,81 | 34,13 % | 7,78 | 36,63 % | 5,25 | 38,78 % |
| Autres frais de gestion | 4,66 | 10,45 % | 5,13 | 15,40 % | 3,99 | 13,89 % | 5,01 | 23,59 % | 7,32 | 54,04 % |
| Entretien du Patrimoine | 3,82 | 8,55 % | 1,48 | 4,43 % | 1,21 | 4,20 % | 0,27 | 1,28 % | 0,05 | 0,38 % |
| Charges locatives non récupérables | 8,50 | 19,05 % | 7,68 | 23,04 % | 6,06 | 21,09 % | 3,24 | 15,25 % | 1,57 | 11,63 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES | 29,79 | 66,78 % | 21,64 | 64,91 % | 21,07 | 73,31 % | 16,29 | 76,75 % | 14,19 | 104,84 % |
| PROVISIONS NETTES | | | | | | | | | | |
| Pour travaux | 0,00 | 0,00 % | -0,00 | -0,58 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,40 | 0,00 % |
| Autres | -0,64 | -1,45 % | 0,96 | 2,88 % | -0,99 | -3,44 % | 0,47 | 2,21 % | -0,50 | -3,68 % |
| SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES | 0,64 | -1,45 % | 0,96 | 2,89 % | -0,99 | -3,45 % | 0,47 | 2,22 % | -0,50 | -3,68 % |
| TOTAL DES CHARGES | 29,15 | 65,33 % | 22,61 | 67,80 % | 20,08 | 69,86 % | 16,76 | 78,97 % | 13,70 | 101,16 % |
| RÉSULTAT COURANT | 15,46 | 34,67 % | 10,73 | 32,20 % | 8,66 | 30,15 % | 4,51 | 21,26 % | -0,16 | -1,16 % |
| Variation du report à nouveau | -0,14 | -0,29 % | -0,07 | -0,19 % | -0,04 | -0,12 % | 0,03 | 0,07 % | -0,16 | -1,16 % |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 15,60 | 34,97 % | 10,80 | 32,40 % | 8,70 | 30,28 % | 4,50 | 21,20 % | 0,00 | 0,00 % |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 15,60 | 34,97 % | 10,80 | 32,40 % | 8,70 | 30,28 % | 4,50 | 21,20 % | 0,00 | 0,00 % |

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 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 LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

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

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

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

La gérance et la liquidation de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2022, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « Directive Européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la Société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- ▶ identification des risques inhérents à l'activité ;
- ▶ séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- ▶ optimisation de la sécurité des opérations ;
- ▶ couverture globale des procédures opérationnelles ;
- ▶ suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- ▶ **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- ▶ **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI, qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- ▶ **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la Société, mandatée par les actionnaires d'AEW.



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

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

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

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, la liquidation du patrimoine de notre SCPI s'est plutôt bien poursuivie. Toutefois, concernant les logements restant en patrimoine, les implications de cette crise sur l'activité économique en France, et au-delà sur la solvabilité des locataires et des éventuels acquéreurs, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la vente effective de son patrimoine depuis la fin de l'année 2015. En 2022, les ventes de logements ont été poursuivies. Les négociations ont porté sur des logements occupés (4) et vacants (4).

Au total, 8 appartements ont été vendus en 2022, contre 13 logements en 2021, pour un montant de 2,18 M€. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 131 278 €, soit +7 %.

Il faut également prendre en compte la rémunération du Liquidateur sur les ventes, approuvée par l'Assemblée Générale de liquidation, d'un montant de 65 472 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (75 logements pour 20,24 M€), les prix de vente sont globalement supérieurs de 9 % aux prix d'acquisitions historiques.

Au 31 décembre 2022, 1 logement occupé fait l'objet d'un prix négocié, qui laisse augurer un prix de cession supérieur de 26 % au prix de revient comptable.

Ainsi, à cette même date, en supposant que les ventes en cours se concrétisent, resteraient 2 logements occupés à vendre. Les locataires ne souhaitant pas acheter, l'enjeu pour envisager une clôture de la liquidation en 2023 réside donc dans la vente de ces 2 logements occupés à des investisseurs (ce qui nécessite l'absence d'incidents de paiement des locataires, de travaux...).

Nous recevons un acompte représentatif des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif). Au titre des quatre trimestres 2022 nous avons ainsi reçu la somme totale de 154 € pour les 8 logements vendus.

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

Depuis le début de la liquidation, nous avons ainsi reçu 1 357 €, soit 90 % du prix de souscription initial.

À l'heure actuelle, les estimations de liquidation se rapprochent du prix de souscription initial mais ne permettent pas de le retrouver : la valeur de réalisation 2022 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 1 430 €, pour un prix de souscription à l'origine de 1 500 €, soit 1 350 € pour acquérir des immeubles (déduction faite de la commission de souscription à l'achat de parts).

À noter que ce montant de 1 430 € n'intègre pas l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 712 € de déduction fiscale par part), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle.

En tout état de cause, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués.

En fin d'année 2022, l'expertise du patrimoine restant (3 appartements) est de 870 k€, inférieure de 15 % au prix de revient comptable.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Le niveau des loyers facturés a continué de se réduire fortement, à 71 k€ contre 169 k€ en 2021, 298 k€ en 2020, 388 k€ en 2019, 493 k€ en 2018 et 583 k€ en 2017.

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, est désormais négatif à -2 179 €.

Les produits d'exploitation ne couvrent plus les charges liées aux logements restants et les charges de structure de la SCPI, ce qui était attendu.

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

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

Compte tenu de l'état d'avancement de la liquidation du patrimoine, et afin de ne pas alourdir plus que de raison les charges de notre SCPI, le Conseil de surveillance a décidé de réduire de moitié son indemnisation annuelle globale (de 10 000 € à 5 000 €) en 2023, et de la supprimer à compter de l'année 2024 (8^e résolution de l'Assemblée Générale).

Votre Conseil est par ailleurs attentif aux suivis juridiques des contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 59 036 €, le montant de ces provisions influera sur la somme que nous recevrons à la clôture de la liquidation.

À cet égard, le Liquidateur s'est rapproché d'un organisme spécialisé afin de céder ces créances. Toutefois, nous ne pourrions le faire uniquement que si ces créances ont fait l'objet d'un jugement et à un prix très fortement décoté.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 6 parts ont été échangées 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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET PROROGATION DE LA LIQUIDATION

Notre SCPI est en liquidation depuis le 30 janvier 2018. Les dispositions juridiques nous obligent désormais à proroger cette liquidation tous les ans tant qu'elle n'est pas achevée.

La résolution n° 10 porte sur ce point, à l'identique de l'exercice précédent dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

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

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

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.

Pour le Conseil de surveillance,
Le Président du Conseil de surveillance

Jean-François LANORE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier BP RÉSIDENCE PATRIMOINE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier BP RÉSIDENCE PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier 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 par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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.

À Paris La Défense, le 19 mai 2023

DELOITTE & ASSOCIÉS

Virginie GAITTE

Le Commissaire aux comptes

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Aux Associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conventions conclues avec la Société de gestion AEW :

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

- ▶ pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 5,005 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).
Au titre de l'exercice 2022, le montant prélevé sur la prime d'émission est nul ;
- ▶ pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission de 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.
Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 8 750 € 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 2022, cette commission s'élève à 65 472 € TTC.

À Paris La Défense, le 19 mai 2023

DELOITTE & ASSOCIÉS

Virginie GAITTE

Le Commissaire aux comptes

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 15 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1▶ lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2022 ;
- 2▶ affectation du résultat ;
- 3▶ lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatifs 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▶ modification des jetons de présence ;
- 9▶ pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

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

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'une perte de -2 178,98 €, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à 19 361,67 €.

L'Assemblée constate qu'aucun dividende n'a donc été distribué.

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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 1 191 569 €, soit 84,31 € 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 le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 1 036 780 €, soit 73,35 € 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 le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 1 154 700 €, soit 81,69 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 diminuer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance, à compter de l'exercice 2023, et de la fixer à la somme de 5 000 €, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance, et de supprimer cette indemnisation annuelle à compter de l'exercice 2024.

Neuvième résolution

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

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Dixième résolution

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



BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

Société Civile de Placement Immobilier en cours de liquidation
au capital de 14 134 000 €
452 855 703 RCS PARIS

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 20-18 en date du 3 novembre 2020.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE LIQUIDATEUR

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

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

