



BP RÉSIDENCE PATRIMOINE
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** 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 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 perspectives,
- 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^e 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 m² au 3^e 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^e 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

Bordeaux (33) - Les Moulis



COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

	Nombre	Surface en m ²	Valeur en €
Patrimoine en m ² (surfaces pondérées)	-	6 357	18 510 000 ⁽¹⁾
Nombre d'immeubles	8	-	-
Paris	-	-	-
En région parisienne	2	2 292	6 960 000 ⁽¹⁾
En province	6	4 065	11 550 000 ⁽¹⁾
En pleine propriété	1	1 169	3 410 000 ⁽¹⁾
En copropriété	7	5 188	15 100 000 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Valeur d'expertise au 31/12/2014 hors droits.

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE visait à offrir aux particuliers l'accès à l'investissement locatif en habitation neuve 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 donc diversifié en termes de localisation (région parisienne et principales métropoles régionales) et d'allocation d'actifs (appartements et pavillons).

Au total votre société est propriétaire de huit opérations immobilières portant sur des maisons individuelles et des appartements en région parisienne et en province pour un montant total de 19 541 945 € en valeur d'achat TTC et frais d'acte inclus. Votre société a acquis ses actifs dans le cadre du régime « de Robien ». 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 ». Le terme de sa durée de vie est fixée au 7 avril 2019, et sauf décision contraire des associés. La cession des actifs pourra être engagée sans attendre cette date au terme des engagements de mise en location. Ce régime fiscal « de Robien » vous est présenté dans la note d'information et ses principales caractéristiques sont rappelées en page 15.

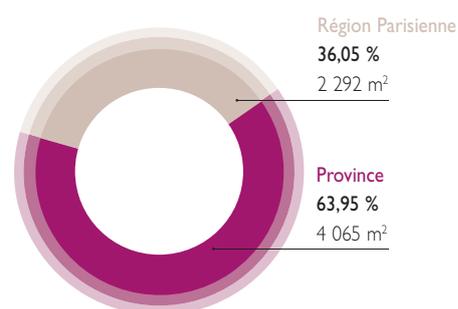
Répartition du patrimoine immobilier

Le patrimoine de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE est diversifié dans sa localisation et sa nature. Ainsi il est réparti entre la région parisienne pour 37,60 % et la province pour 62,40 % en pourcentage de la valeur vénale des actifs. Il est composé d'appartements (61) et de maisons individuelles (17).

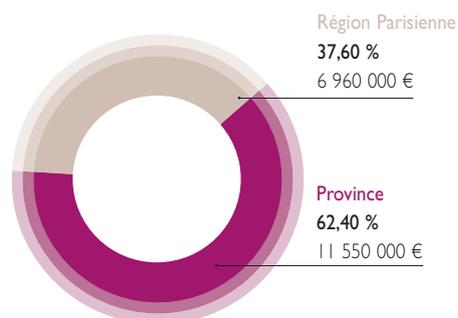
Autorisations de cessions sollicitées

Dans le cadre de la politique d'arbitrage du patrimoine de votre SCPI, nous sollicitons, pour une durée de 5 ans, l'autorisation de céder les actifs suivants :

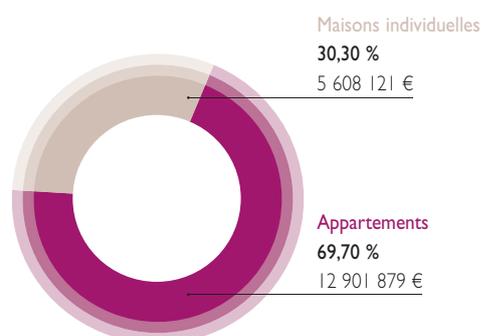
- "Le Panoramic" - 1, rue François-Tanguy Prigent à Rennes (35000)
- "Le Grand Voile" - 43, Rue Saint Pierre de Vaise à Lyon (69009)



Implantation géographique en m²



Répartition du patrimoine en valeur d'expertise



Répartition par nature en valeur d'expertise en %

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER LOCATIF

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2014

Nombre de baux	75
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenant	19
Surface totale	6 357 m ²
Surface vacante	268 m ²
Dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	1,90 %*

* Contre 3,98 % au 31/12/2013

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

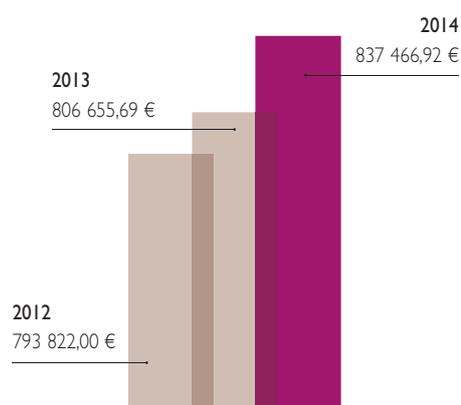
Le niveau du taux d'occupation financier témoigne de l'adéquation du patrimoine au marché locatif.

Votre société de gestion est active et pleinement attentive au maintien d'une location optimale des actifs gérés tout en intégrant la nécessité de céder dans les meilleures conditions les actifs faisant l'objet d'une autorisation d'arbitrage.

Les loyers demeurent globalement perçus dans des délais conformes aux usages.

Évolution de la situation locative

L'évolution positive des loyers facturés tient aux relocations réalisées au cours de l'exercice. Dans ce contexte, les loyers facturés ont augmenté de 3,82 % en 2014, passant de 806 655,69 € au 31/12/2013 à 837 466,92 € au 31/12/2014.



Évolution des loyers facturés en €

	Taux d'occupation		
	31 décembre 2014	Rappel 31 décembre 2013	Moyenne trimestrielle sur 2014*
Taux d'occupation financier (TOF) **	97,01 %	92,96 %	95,84 %
Taux d'occupation physique (TOP) ***	95,79 %	91,44 %	95,98 %

* 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.

Herblay (95) - Villa Marjolaine



Congès reçus sur l'année 2014

Localisation Immeubles	Date de résiliation du bail	Surfaces vacantes en m ²	Date d'effet du bail
"Villa marjolaine" - 2, rue du port aux vins à Herblay (95220)	30/04/14	85,19	16/03/10
"Villa marjolaine" - 2, rue du port aux vins à Herblay (95220)	06/05/14	68,07	21/06/10
"Villa marjolaine" - 2, rue du port aux vins à Herblay (95220)	15/04/14	88,46	02/03/13
"Occitania garonne" - route de blagnac à Toulouse (31000)	06/04/14	36,28	08/02/08
"Occitania garonne" - route de blagnac à Toulouse (31000)	09/04/14	93,51	01/08/11
"Occitania garonne" - route de blagnac à Toulouse (31000)	30/04/14	49,39	01/03/12
"Le panoramique" - 1, rue François-tanguy prigent à Rennes (35000)	03/04/14	82,10	01/08/13
"Occitania garonne" - route de blagnac à Toulouse (31000)	05/06/14	36,38	20/09/07
"Villa marjolaine" - 2, rue du port aux vins à Herblay (95220)	02/07/14	60,59	10/07/12
"Villa marjolaine" - 2, rue du port aux vins à Herblay (95220)	26/08/14	62,10	16/07/12
"Villas kappas" - 224, avenue de la californie à Nice (06000)	29/09/14	71,80	03/07/12
"Les portes de la ramée" - impasse du canalet à Plaisance du Touch (31830)	26/11/14	127,00	01/02/13
"La commanderie" - 5, rue moulis à Bordeaux (33000)	22/10/14	68,65	30/04/14
"Les portes de la ramée" - impasse du canalet à Plaisance du Touch (31830)	09/02/15	131,66	07/09/11
"Le panoramique" - 1, rue François-tanguy prigent à Rennes (35000)	15/02/15	82,10	07/02/14
"Le panoramique" - 1, rue François-tanguy prigent à Rennes (35000)	18/02/15	82,10	01/08/13
Total		1 225,38	

Soit au total 1 225,38 m², représentant 19,28 % 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 ²
"Villas kappas" - 224, avenue de la californie à Nice (06000)	02/01/14	40,60
"Les portes de la ramée" - impasse du canalet à Plaisance du Touch (31830)	04/01/14	129,92
"Les portes de la ramée" - impasse du canalet à Plaisance du Touch (31830)	02/01/14	129,41
"Le panoramique" - 1, rue François-tanguy prigent à Rennes (35000)	07/02/14	82,10
"Villa marjolaine" - 2, rue du port aux vins à Herblay (95220)	31/05/14	88,46
"Villa marjolaine" - 2, rue du port aux vins à Herblay (95220)	28/05/14	68,07
"La commanderie" - 5, rue moulis à Bordeaux (33000)	01/04/14	98,21
"La commanderie" - 5, rue moulis à Bordeaux (33000)	30/04/14	68,65
"Bussy charmensay" - rue auguste renoir à Bussy-Saint-Georges (77700)	09/05/14	126,36
"Occitania garonne" - route de blagnac à Toulouse (31000)	18/04/14	93,51
"Occitania garonne" - route de blagnac à Toulouse (31000)	11/06/14	49,39
"Le panoramique" - 1, rue François-tanguy prigent à Rennes (35000)	02/06/14	82,10
"Villas kappas" - 224, avenue de la californie à Nice (06000)	12/04/14	70,70
"Villa marjolaine" - 2, rue du port aux vins à Herblay (95220)	01/07/14	85,19
"Villa marjolaine" - 2, rue du port aux vins à Herblay (95220)	04/09/14	60,59
"Villa marjolaine" - 2, rue du port aux vins à Herblay (95220)	30/08/14	62,10
"Occitania garonne" - route de blagnac à Toulouse (31000)	20/08/14	36,28
"Le panoramique" - 1, rue François-tanguy prigent à Rennes (35000)	01/09/14	63,60
"Occitania garonne" - route de blagnac à Toulouse (31000)	07/10/14	36,28
Total		1 471,52



Locaux vacants au 31 décembre 2014

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à **268 m²** à la fin de l'exercice 2014, soit **4,21 %** du total du patrimoine en surface.

Localisation Immeubles	Surfaces vacantes en m ²	Loyers potentiels en €
"Les portes de la ramée" - Impasse du Canalet à Plaisance du Touch (31830)	127,00	13 259
"La Commanderie" - 5, Rue Moulis à Bordeaux (33000)	68,65	8 400
"Villas Kappas" - 224, avenue de la Californie à Nice (06000)	71,80	12 960
Total	267,45	34 619

Sur la base de la situation au 31 décembre 2014, le manque à gagner résultant des surfaces vacantes (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à **34 619 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 837 466 € contre 806 866 € en 2013. Les honoraires de la société de gestion sont de 103 540,96 € TTC.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2014, le poste provisions pour créances douteuses a été doté pour un montant de 15 884,75 €, en diminution par rapport à l'exercice 2013, soit 1,90 % des loyers facturés contre 3,98 % en 2013.

Par ailleurs, une reprise de provision pour un montant de 6 303,68 € a été enregistrée.

Le poste « provisions pour créances douteuses » représente ainsi au 31 décembre 2014 un montant total de 75 684,39 €. Il correspond à différents dossiers et impayés sur le patrimoine. La plupart d'entre eux se rapportent à des locataires ayant libéré leur appartement.

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 772,83 €. 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 37 070,97 €. 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, le cas échéant et 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 69 305,28 €.

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	Destinations	Surfaces en m ²	Prix d'achat	Travaux immobilisés
Rue du Port aux Vins - (95) Herblay	29/10/04	Habitations	1 123	3 197 950,00	27 897,94
224, avenue de la Californie - (06) Nice	16/12/05	Habitations	593	2 578 400,00	28 350,85
Rue André Mussat - (35) Rennes	08/12/05	Habitations	524	1 403 594,64	0,00
Routes de Vitarelles - (31) Plaisance du Touch	28/01/05	Habitations	779	1 550 000,00	8 888,32
43/43Bis, rue St Pierre de Vaise - (69) Lyon	23/02/06	Habitations	471	1 610 000,00	0,00
Bld Louis Guibert - (77) Bussy-Saint-Georges	26/04/06	Habitations	1 169	3 540 000,00	0,00
Rue Moulis - (33) Bordeaux	26/04/06	Habitations	694	2 405 000,00	20 634,34
Chemin de la Garonne - (31) Toulouse	27/04/06	Habitations	1 004	3 257 000,00	1 505,76
Total			6 357,00	19 541 944,64	87 277,21

Lyon (69) - Saint-Pierre de Vaise

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	Surfaces disponibles en m ²
3 225 847,94	3 550 000,00	244 950,00	3 794 950,00	3 550 000,00	3 225 847,94	18	-
2 606 750,85	2 330 000,00	160 770,00	2 490 770,00	2 350 000,00	2 606 750,85	8	72
1 403 594,64	1 130 000,00	77 970,00	1 207 970,00	1 130 000,00	1 403 594,64	7	-
1 558 888,32	1 630 000,00	112 470,00	1 742 470,00	1 640 000,00	1 558 888,32	5	127
1 610 000,00	1 420 000,00	97 980,00	1 517 980,00	1 420 000,00	1 610 000,00	6	-
3 540 000,00	3 410 000,00	235 290,00	3 645 290,00	3 400 000,00	3 540 000,00	9	-
2 425 634,34	2 230 000,00	153 870,00	2 383 870,00	2 230 000,00	2 425 634,34	7	69
3 258 505,76	2 810 000,00	193 890,00	3 003 890,00	2 840 000,00	3 258 505,76	15	-
19 629 221,85	18 510 000,00	1 277 190,00	19 787 190,00	18 560 000,00	19 629 221,85	75	268

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2014

LE RÉSULTAT COMPTABLE

Le résultat de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE ressort en 2014 à 468 131,59 € soit 33,12 € par part contre 451 535,02 € soit 31,95 € par part pour l'exercice 2013.

Cette évolution favorable est liée à la progression des loyers quittancés en lien avec l'exploitation du patrimoine, les produits de l'activité immobilière passant de 905 848,63 € en 2013 à 938 749,57 € en 2014.

Les loyers quittancés s'élèvent à 837 466,92 € en 2014 contre 806 655,69 € en 2013 et les charges locatives facturées à 75 373,92 € en 2014 contre 92 597,33 € en 2013.

L'augmentation des charges d'exploitation immobilières provient des charges locatives non récupérables.

Les autres charges d'exploitation sont stables d'un exercice sur l'autre et la provision pour créances douteuses enregistre une baisse.

Proposition d'affectation du résultat		
	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2014	468 131,59	33,12
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	239,12	0,01
Total distribuable	468 370,71	33,13
Total distribué	466 422,00	33,00
Montant mis en report à nouveau	1 948,71	0,13
Distribution de plus-value en 2014	0,00	0,00
Total distribué en 2014	466 422,00	33,00

Compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent de 239,12 €, le résultat distribuable s'élève à 468 370,71 € soit 33,14 € par part.

LA DISTRIBUTION

Dans ce contexte, il est proposé de répartir entre les associés un montant de 466 422,00 €, soit 33,00 € pour une part de pleine jouissance, soit un montant identique à 2013.

Le montant de la distribution est lié aux perspectives d'exploitation favorables du patrimoine.

Au vu de la conjoncture actuelle, le revenu prévisionnel 2015 s'établit à ce jour entre 28 et 30 € en fonction des délais de relocations des appartements et des libérations pour les lots fiscalement cessibles.

EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La société de gestion de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 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 ICADE Expertise, 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 généra-

lement 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.

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	19 588 336,39	1 385,90	1 385,78	0,01 %
Valeur de réalisation	18 538 419,82	1 311,61	1 316,24	- 0,35 %
Valeur de reconstitution	20 858 536,65	1 475,77	1 471,21	0,31 %

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	26 mars 2004
Capital social au 31/12/2014	14 134 000 €
Nombre de parts au 31/12/2014	14 134
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	79,34 % personnes physiques 20,66 % personnes morales
Nombre d'associés au 31/12/2014	383
Taux de parts en attente de cession (% du capital)	0,02 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	53

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 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 l'exercice 2015, une valeur de 999,32 € (hors frais).

Il convient toutefois de rappeler que le dispositif fiscal attaché à la souscription de parts de SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 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.

Suite aux confrontations intervenues au cours de l'exercice 2014, le prix moyen unitaire hors frais est de 1 002,87 €.

Évolution des conditions de cessions

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier 2014	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT ⁽²⁾
2010	33	0,23	-	-
2011	53	0,37	34	-
2012	807	5,7	26	-
2013	85	0,6	18	206,25
2014	53	0,37	3	43,93

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

⁽²⁾ 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 ^{er} janvier	988	1 022,85	1 045,66	1 056,15	1 052,99	1 049,29
Dividende versé au titre de l'année	37	35	34	33	33	28/30*
Rentabilité de la part en % ⁽¹⁾	3,75	3,35	3,25	3,12	3,04	2,86
Report à nouveau cumulé par part	3,12	1,89	1,07	0,02	0,14	-

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de reconstitution au 1^{er} janvier.

* Revenu prévisionnel 2015 établi à ce jour; dans le contexte actuel du 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 de la société de gestion HT (en augmentation de capital)	Prix de souscription ou valeur de reconstitution au 1 ^{er} janvier
2010	14 134 000	-	14 134	386	-	1 025,64
2011	14 134 000	-	14 134	389	-	1 061,81
2012	14 134 000	-	14 134	391	-	1 047,59
2013	14 134 000	-	14 134	386	-	1 056,15
2014	14 134 000	-	14 134	383	-	1 049,29

GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Philippe BAILLOT et Serge BLANC pour une durée de trois ans.

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 OPCV.

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.



Rennes (35) - Le Panoramic

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 AIFM").

A ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, NAMI-EW 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^{er} 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

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

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe Régime fiscal « de Robien » 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 ;
- la liquidité du placement sera très limitée sauf recours à l'offre de liquidité de la société

exposée en page 12 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) ;
- 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 terme de la durée de vie de la société.

Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

LES PERSPECTIVES

Les perspectives pour 2015 seront marquées par la poursuite de l'exploitation du patrimoine locatif avec la location des surfaces vacantes dans une conjoncture générale toujours difficile et la cession des premiers actifs au terme des engagements de mise en location de 9 ans.

A ce titre, nous rappelons que la stratégie de cession retenue vise à céder les lots vacants au terme de la durée d'engagement de location de 9 ans. Ainsi, votre société de Gestion met en vente une partie des lots dans le courant de cette année.

Afin de poursuivre cette action, nous sollicitons, par le biais d'une résolution spécifique, l'autorisation de cession sur les actifs suivants :

- "Le Panoramic" - 1, rue François-Tanguy Prigent à Rennes (35000)
- "Le Grand Voile" - 43, Rue Saint Pierre de Vaise à Lyon (69009)

Les autres actifs ne sont pas cessibles d'ici mi-2016, date probable de la prochaine Assemblée Générale.

Pour rappel, la date de location du dernier logement acquis par la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE est le 29/04/2008 (appt lot 209 à la Commanderie – prise à bail le 29/04/2008). La SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE aura ainsi respecté ses engagements fiscaux au 30/4/2017.

TABLEAUX ANNEXES AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

	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
Revenus										
- Recettes locatives brutes	63,60	99,83 %	63,29	99,64 %	62,41	99,89 %	64,08	99,95 %	66,42	99,98 %
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,11	0,17 %	0,23	0,36 %	0,07	0,11 %	0,03	0,05 %	0,01	0,02 %
- Produits divers*	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total	63,71	100,00 %	63,52	100,00 %	62,48	100,00 %	64,11	100,00 %	66,43	100,00 %
Charges										
- Commissions de gestion	6,87	10,78 %	6,87	10,82 %	6,89	11,03 %	6,83	10,65 %	7,32	11,02 %
- Autres frais de gestion*	9,94	15,60 %	11,40	17,95 %	13,49	21,59 %	14,14	22,06 %	14,26	21,47 %
- Entretien du Patrimoine	0,84	1,32 %	1,74	2,74 %	2,09	3,35 %	3,15	4,91 %	2,68	4,03 %
- Charges locatives non récupérables	9,81	15,40 %	8,84	13,92 %	7,43	11,89 %	7,32	11,42 %	9,58	14,42 %
Sous total charges externes	27,46	43,11 %	28,85	45,42 %	29,90	47,86 %	31,44	49,04 %	33,84	50,94 %
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	1,42	2,23 %	- 0,33	- 0,52 %	- 0,57	- 0,91 %	- 1,49	- 2,32 %	- 1,21	- 1,82 %
• Autres	- 0,06	- 0,10 %	1,23	1,93 %	- 0,03	- 0,05 %	2,21	3,45 %	0,67	1,01 %
Sous total charges internes	1,36	2,13 %	0,90	1,41 %	- 0,60	- 0,96 %	0,72	1,12 %	- 0,54	- 0,81 %
Total	28,82	45,24 %	29,75	46,83 %	29,30	46,90 %	32,16	50,16 %	33,30	50,13 %
Résultat courant	34,89	54,76 %	33,77	53,17 %	33,18	53,10 %	31,95	49,84 %	33,13	49,87 %
- Variation du report à nouveau	- 2,11	- 3,31 %	- 1,23	- 1,93 %	- 0,82	- 1,31 %	- 1,05	- 1,64 %	- 1,73	- 2,68 %
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	37,00	58,08 %	35,00	55,10 %	34,00	54,42 %	33,00	51,47 %	33,00	51,09 %
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,87	58,03 %	34,92	54,97 %	33,99	54,40 %	33,00	51,47 %	33,00	51,09 %

* 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	20 841 000,00	0,00	20 841 000,00
+ Cessions d'immeubles	0,00	0,00	0,00
+ Divers (préciser)	0,00	0,00	0,00
- Commission de souscription	(1 000 050,00)	0,00	(1 000 050,00)
- Achat d'immeubles	(19 541 944,64)	0,00	(19 541 944,64)
- Frais d'acquisition (non récup)	(254 562,32)	0,00	(254 562,32)
- Frais de fusion (non récup)	0,00	0,00	0,00
- Divers			
- Travaux immobilisés	(87 277,21)	0,00	(87 277,21)
- 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
Sommes restant à investir	(42 834,17)	0,00	(42 834,17)

* depuis l'origine de la société.



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

	Global au 31/12/2014	31/12/2014 par part	31/12/2013 par part	Écart 2014/2013 en %
Capitaux propres comptables	19 588 336,39	1 385,90	1 385,78	0,01 %
Provisions pour grosses réparations	69 305,28			
Valeur comptable des immeubles	19 629 221,85			
Valeur de réalisation des immeubles	18 510 000,00			
Ecart de réévaluation	- 1 119 221,85			
Valeur de réalisation	18 538 419,82	1 311,61	1 316,24	- 0,35 %
Frais d'acquisition des immeubles	1 277 190,00			
Frais de collecte	1 042 926,83			
Valeur de reconstitution brute	20 858 536,65	1 475,77	1 471,21	0,31 %
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	20 858 536,65	1 475,77	1 471,21	0,31 %



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, 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 97,01 % contre 92,96 % au 31 décembre 2013. Le taux d'occupation physique de notre Société s'établit au 31 décembre 2014 à 95,79 %.

L'encaissement des loyers s'effectue dans des conditions satisfaisantes. Au 31 décembre 2014, les loyers facturés s'élevaient à 837 466,92 € contre 806 655,69 € en 2013. Notre Société a doté le poste « provisions pour créances douteuses » à hauteur de 15 884,75 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2014. La « provision pour dépréciation des créances » représente ainsi au 31 décembre 2014 un montant total de 75 684,39 €.

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 468 131,59 € soit 33,13 € par part contre 31,95 € par part en 2013.

Sur le montant distribuable de 468 370,71 € soit 33,14 € par part, notre Société de gestion a décidé au regard des perspectives à moyen terme, de proposer à notre Assemblée Générale de répartir entre les associés une somme de 33,00 € par part et de reporter à nouveau 0,13 € 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, 103 540,96 €, soit 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

EXPERTISE IMMOBILIERE

La société de gestion de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 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 ICADE EXPERTISE. Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 23 février 2015, du résultat de l'expertise immobilière réalisée fin 2014 par la société ICADE EXPERTISE, ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion. Elles s'établissent respectivement à 1 311,61 € par part et 1 475,77 € par part contre 1 316,24 € par part et 1 471,21 € 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 999,32 € par part pour l'exercice 2015.

3 parts offertes sont en attente de cession au 31 décembre 2014. 53 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2014 pour un prix moyen unitaire hors frais de 1 002,87 € et pour un prix moyen unitaire frais inclus de 1 057,55 €.

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 Philippe BAILLOT et Serge BLANC pour une durée de trois ans.

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

Jean-François LANORE
Président du Conseil de Surveillance

Bussy Saint-Georges (77) - Bussy Charmensay







COMPTES DE L'EXERCICE

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs bilantielles 31/12/14	Valeurs estimées 31/12/14	Valeurs bilantielles 31/12/13	Valeurs estimées 31/12/13
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	19 541 944,64	18 510 000,00	19 541 944,64	18 560 000,00
Agencements et installations	87 277,21		87 277,21	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 69 305,28		- 86 376,25	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	19 559 916,57	18 510 000,00	19 542 845,60	18 560 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
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
Créances				
Locataires et comptes rattachés	89 468,84	89 468,84	84 134,15	84 134,15
Autres créances	19 593,75	19 593,75	120 551,96	120 551,96
Provisions pour dépréciation des créances	- 75 684,39	- 75 684,39	- 66 103,32	- 66 103,32
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	249 017,34	249 017,34
Fonds de remboursement		0,00		0,00
Autres disponibilités	451 442,50	451 442,50	215 254,06	215 254,06
Provisions générales pour risques et charges				
	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	- 77 454,34	- 77 454,34	- 82 070,34	- 82 070,34
Dettes d'exploitation	- 17 171,80	- 17 171,80	- 136 199,73	- 136 199,73
Dettes diverses	- 362 674,74	- 362 674,74	- 340 802,92	- 340 802,92
Total II	27 519,82	27 519,82	43 781,20	43 781,20
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	900,00	900,00	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
Total III	900,00	900,00	0,00	0,00
Capitaux propres comptables	19 588 336,39		19 586 626,80	
Valeur estimée du patrimoine ⁽¹⁾		18 538 419,82		18 603 781,20

⁽¹⁾ 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^{er} 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
Capital				
Capital souscrit	14 134 000,00			14 134 000,00
Capital souscrit non appelé	0,00			0,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	6 707 000,00			6 707 000,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvements sur primes d'émission	- 1 254 612,32			- 1 254 612,32
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation	0,00			0,00
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00			0,00
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion	0,00			0,00
Réserves sur capital amorti				
Report à nouveau	15 126,10	- 14 886,98		239,12
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période	0,00			0,00
Résultat de la période	451 535,02	- 451 535,02	468 131,59	468 131,59
Acomptes sur distribution	- 466 422,00	466 422,00	- 466 422,00	- 466 422,00
Total général	19 586 626,80	0,00	1 709,59	19 588 336,39

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Charges (hors taxes)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/14	Totaux partiels	31/12/13	Totaux partiels
Charges immobilières		313 259,43		286 994,48
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	772,83		3 541,77	
Grosses réparations	37 070,97		41 016,37	
Autres charges immobilières	275 415,63		242 436,34	
Charges d'exploitation de la société		200 678,43		208 934,53
Honoraires de gérance	103 540,96		96 536,43	
Frais d'actes et de contentieux	4 184,72		69,05	
Publicité, publications	16 205,66		25 016,99	
Impôts et taxes	0,00		0,00	
Autres charges d'exploitation	40 862,34		35 164,52	
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	15 884,75		32 147,54	
- 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	
Charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		256,40		684,94
- Commissions de souscription	0,00		0,00	
- Autres charges exceptionnelles	256,40		684,94	
Total des charges	514 194,26	514 194,26	496 613,95	496 613,95
Solde créditeur = bénéfice	468 131,59	468 131,59	451 535,02	451 535,02
Total général	982 325,85	982 325,85	948 148,97	948 148,97

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (en euros)

Produits (hors taxes)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/14	Totaux partiels	31/12/13	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		938 749,57		905 848,63
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers	837 466,92		806 655,69	
- Charges locatives facturées	75 373,92		92 597,33	
- Charges contractuelles facturées	25 908,72		151,00	
Produits annexes	0,01		6 444,61	
Autres produits d'exploitation		43 374,65		41 946,03
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	6 303,68		929,66	
- Provisions pour grosses réparations	37 070,97		41 016,37	
- Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Produits financiers		201,63		354,31
Produits financiers	201,63		354,31	
Produits exceptionnels		0,00		0,00
- Transfert de charges exceptionnelles	0,00		0,00	
- Produits exceptionnels divers	0,00		0,00	
Total des produits	982 325,85	982 325,85	948 148,97	948 148,97
Solde débiteur = perte				
Total général	982 325,85	982 325,85	948 148,97	948 148,97

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) - Saint-Pierre de Vaise



1 – FAITS SIGNIFICATIFS

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

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 ICADE EXPERTISE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'assemblée générale du 15 juin 2012. Au titre de l'exercice écoulé, ICADE EXPERTISE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus et à une expertise de base pour les immeubles acquis dans l'année.

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

- **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus

retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. A l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

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

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.

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'Etat
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndics 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 des 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 syndics 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).

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

Engagements Hors Bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie, ou en complément, s'élèvent à 459 829,08 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 précédent

4.1 - ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ ET 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	19 541 944,64	0,00		19 541 944,64
Agencements et installations	87 277,21	0,00		87 277,21
Constructions en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	19 629 221,85	0,00	0,00	19 629 221,85

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

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00
Habitations	19 629 221,85	18 510 000,00	19 629 221,85	18 560 000,00
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
Total	19 629 221,85	18 510 000,00	19 629 221,85	18 560 000,00

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
Habitations				
Rue du Port aux Vins - (95) Herblay	3 225 847,94	3 550 000,00	3 225 847,94	3 550 000,00
224, avenue de la Californie - (06) Nice	2 606 750,85	2 330 000,00	2 606 750,85	2 350 000,00
Rue André Mussat - (35) Rennes	1 403 594,64	1 130 000,00	1 403 594,64	1 130 000,00
Routes de Vitarelles - (31) Plaisance du Touch	1 558 888,32	1 630 000,00	1 558 888,32	1 640 000,00
43/43bis, rue St Pierre de Vaise - (69) Lyon	1 610 000,00	1 420 000,00	1 610 000,00	1 420 000,00
Bld Louis Guibert - (77) Bussy-Saint-Georges	3 540 000,00	3 410 000,00	3 540 000,00	3 400 000,00
Rue Moulis - (33) Bordeaux	2 425 634,34	2 230 000,00	2 425 634,34	2 230 000,00
Chemin de la Garonne - (31) Toulouse	3 258 505,76	2 810 000,00	3 258 505,76	2 840 000,00
Total	19 629 221,85	18 510 000,00	19 629 221,85	18 560 000,00

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

Provisions	Au 01/01/2014	Dotations	Reprises	Au 31/12/2014
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	86 376,25	20 000,00	37 070,97	69 305,28
Créances douteuses	66 103,32	15 884,75	6 303,68	75 684,39
Total	152 479,57	35 884,75	43 374,65	144 989,67

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

Créances		Dettes	
Créances locataires	89 469	Dépôts reçus	77 454
Charges locatives	0		
Locataires et comptes rattachés	89 469	Dettes financières	77 454
Créances fiscales	0	Locataires créditeurs	0
Fournisseurs débiteurs	10 218	Provisions charges locatives	0
Syndics	9 376	Gérants	16 632
Autres débiteurs	0	Fournisseurs	540
		Dettes fiscales	0
Autres créances	19 594	Dettes d'exploitation	17 172
Provisions pour locataires douteux	- 75 684	Associés	285 281
Provisions pour dépréciation des créances	- 75 684	Autres créditeurs	77 394
		Dettes diverses	362 675
Total général	33 378	Total général	457 301

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

Affectation		Origine	
Résultat distribué	466 422,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	15 126,10
Montant mis en report à nouveau	239,12	Résultat de l'exercice 2013	451 535,02
Total	466 661,12	Total	466 661,12

Rennes (35) - Le Panoramic



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, 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 ICADE EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 15 juin 2012. 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
Constantin 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'attache 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 103 540,96 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
Constantin Associés
Sylvain GIRAUD

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 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. Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
9. Nomination de membres du Conseil de Surveillance
10. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.
11. Questions diverses.

Herblay (95) - Villa Marjolaine

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 468 131,59 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

Le montant distribuable s'établit à 468 370,71 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 239,12 €.

Elle convient de répartir aux associés une somme de 466 422 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 1 948,71 €.

En conséquence, le dividende unitaire de l'exercice 2014 revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 33,00 €.

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 19 588 336,39 €, soit 1 385,90 € 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 18 538 419,82 €, soit 1 311,61 € 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 20 858 536,65 €, soit 1 475,77 € 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, autorise la Société de Gestion à procéder aux charges et conditions qu'elle jugera convenables à la cession des actifs :

- "Le Panoramic" - 1, rue François-Tanguy Prigent à Rennes (35000)
- "Le Grand Voile" - 43, Rue Saint Pierre de Vaise à Lyon (69009)

A ce titre, la Société de Gestion percevra un honoraire d'arbitrage conformément à l'article 21 des statuts.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

Neuvième 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 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
M. Philippe BAILLOT			
M. Serge BLANC			

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.

Dixième 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 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 Jean-François LANORE

Membres

Monsieur Philippe BAILLOT

Monsieur Pierre CAP

Monsieur Marc CHAMPION

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Bernard TETIOT

Monsieur Didier DAVID

Monsieur Eric SCHOTT

Commissaires aux comptes

CONSTANTIN Associés, titulaire
représenté par Monsieur Sylvain GIRAUD

Monsieur Dominique LAURENT, suppléant

Expert externe en évaluation

(au sens de la réglementation applicable
aux SCPI)

ICADE EXPERTISE

Lyon (69) - Saint-Pierre de Vaise





BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER au capital social de 14 134 000 euros

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

RCS PARIS D 452 855 703 - Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI N°10-18
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