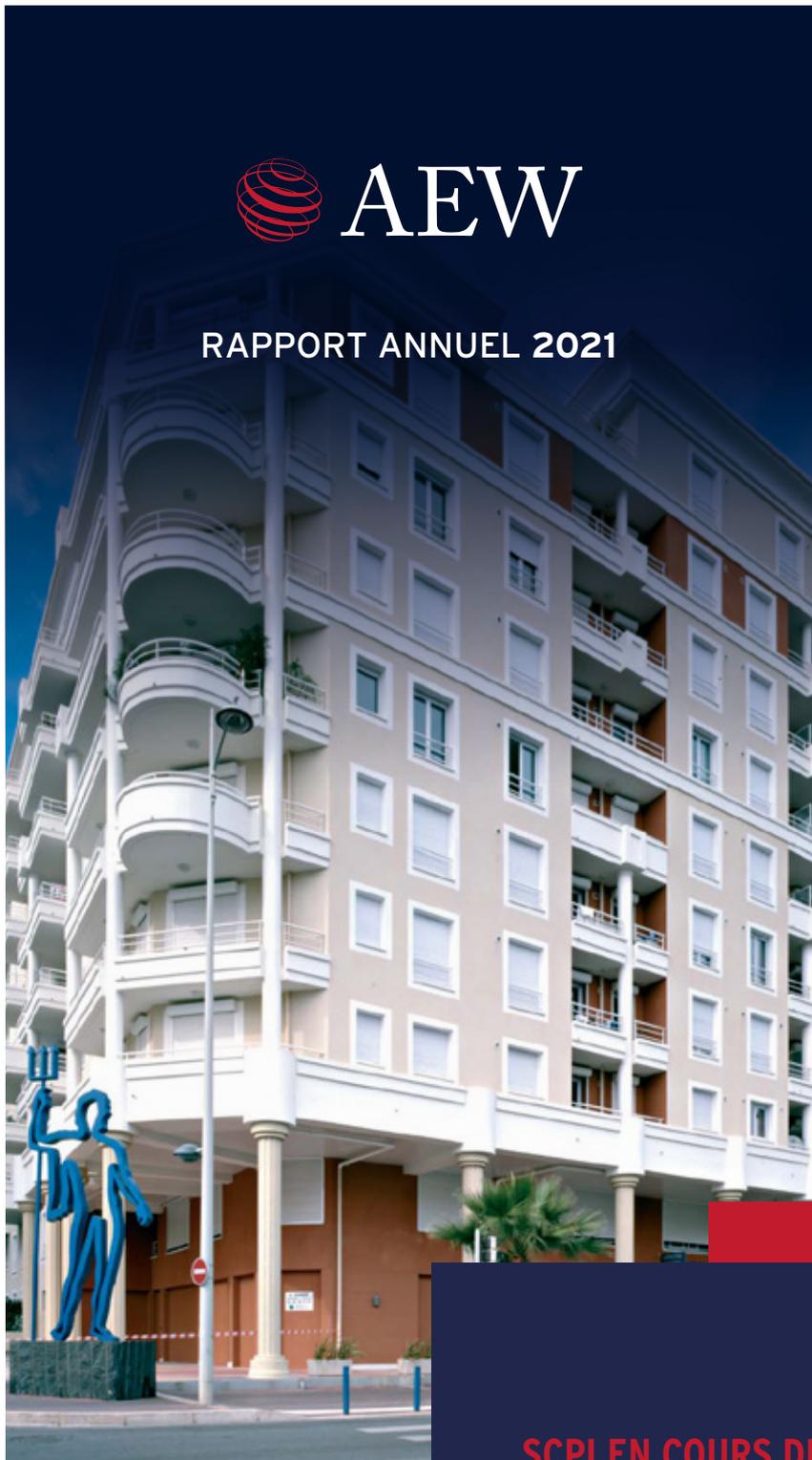




RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

SCPI EN COURS DE LIQUIDATION
SCPI RESIDENTIEL DE TYPE ROBIEN

— **BP RÉSIDENCE
PATRIMOINE**

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 euros

SIÈGE SOCIAL

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la
directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE 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 et ASSOCIES,
représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD et Madame
Virginie GAITTE
Suppléant : Cabinet BEAS

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE

ROUX REAL ESTATE VALUATION France

Sommaire

04 RAPPORT DE GESTION

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

17 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

29 LES AUTRES INFORMATIONS

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

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

32 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

35 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

38 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 15 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de BP RESIDENCE PATRIMOINE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



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

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

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

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

Concernant BP RESIDENCE PATRIMOINE :

- Les cessions de logements n'ont été que peu affectées par le contexte sanitaire, et elles se sont poursuivies en 2021 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 13 logements ont été vendus (11 en 2020), essentiellement vacants. Il s'agit de la seconde meilleure année en nombre de cessions après 2018 (15 ventes).
En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 94%.
Avec prise en compte de 5 promesses signées et d'un accord négocié, il reste 5 logements à vendre (4 loués et 1 vacant). Cela pourrait permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2022.

- Le total des ventes actées en 2021 s'élève à 3 537 271 €, montant supérieur de 12% à la valeur comptable d'origine et de 4% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2020. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 341 148 € (24,14 € par part) a été dégagée, soit + 10,8% par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.
Au 31 décembre 2021, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 699 880 € (49,52 € par part).
- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 3,2 M€, en diminution globale de 47% par rapport à 2020 suite aux cessions de patrimoine de l'exercice. Toutefois, à périmètre constant, c'est-à-dire en excluant ces dernières, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 3,2%, cohérente avec le marché national.
- Le montant des loyers facturés en 2021 diminue de 43% (-129 K€), à 168 574 €. Le taux d'encaissement des loyers demeure à un excellent niveau, à 99%.
Durant l'année 2021, 13 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 4 logements sont vacants en fin d'année, dont 3 sont en cours de vente.
- Le résultat de l'exercice s'établit à 63 784 €, en diminution de 48% (-59 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-129 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 4,50 € par part, quasiment égal au résultat (4,51 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2021. Le report à nouveau (réserves) s'établit à 1,52 € par part en fin d'exercice.
- Deux acomptes sur liquidation, d'un montant global de 223 €, ont été versés au titre de l'exercice 2021. Au total depuis les premières ventes de logements, 1 203 € ont été remboursés aux associés (sous la forme de prélèvements sur le compte « prime d'émission » et d'acomptes sur liquidation), soit 80% du prix de souscription initial.
Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

/// Au 31 décembre 2021,
l'indicateur de liquidation
atteint 94% des logements

”

L'Assemblée Générale Extraordinaire de BP RESIDENCE 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 2022 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.

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

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

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

26 mars 2004	Date de création	223,00 €	Acomptes sur liquidation 2021 par part
depuis le 30 janvier 2018	En liquidation	1 203,00 €	Remboursement de capital cumulé par part
375	Nombre d'associés	78	Patrimoine : logements acquis
14 134	Nombre de parts	67	Patrimoine : logements vendus
3 528 033 € (soit 249,61€ par part)	Valeur de réalisation	11	Patrimoine : logements en patrimoine
4,50 €	Revenu brut distribué 2021 par part	94%	Indicateur de liquidation (en % du nombre de logements)

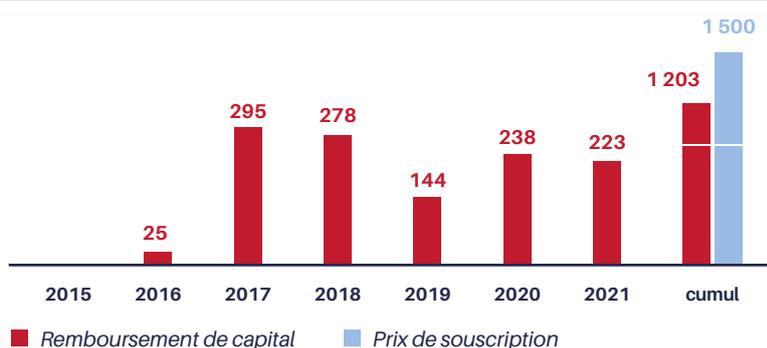
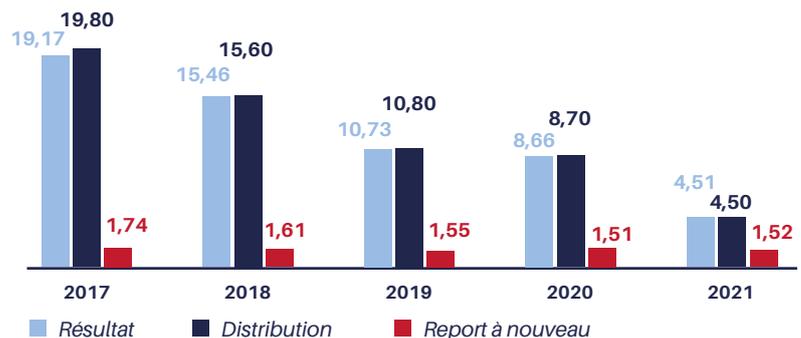
Eneuros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	3 304 607	233,81	-47,17%
Valeur vénale / expertise	3 240 000	229,23	-50,38%
Valeur de réalisation	3 528 033	249,61	-46,53%
Valeur de reconstitution	3 956 491	279,93	-46,99%



VALEURS SIGNIFICATIVES



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

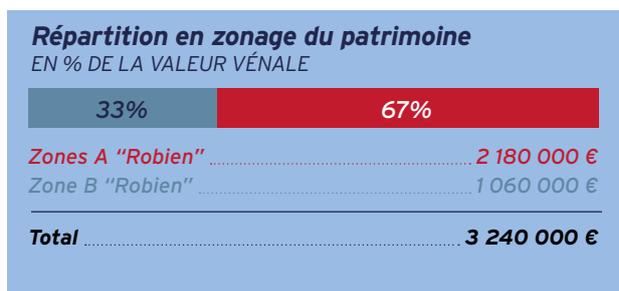
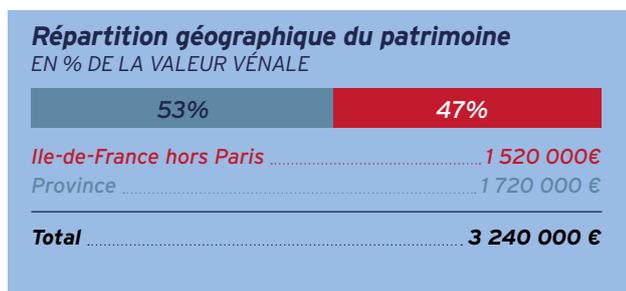



Remboursement de capital et prix de souscription
(en €/part depuis 5 ans)

Le patrimoine immobilier

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2021, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine de BP RESIDENCE PATRIMOINE est composé de 11 logements sur 5 sites (872 m²). Ils sont répartis en valeur vénale à 47% en région parisienne et 53% en province, et à 67% en zone A et 33% en zone B (zonage Robien).



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

LES CESSIONS

Les cessions de logements de BP RESIDENCE PATRIMOINE n'ont été que peu affectées par le contexte sanitaire, et elles se sont poursuivies en 2021 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 13 logements ont été vendus (11 en 2020), essentiellement vacants. Il s'agit de la seconde meilleure année en nombre de cessions après 2018 (15 ventes).

Avec prise en compte de 5 promesses signées et d'un accord négocié, au 31 décembre 2021 il reste 5 logements à vendre (4 loués et 1 vacant).

Initiée en décembre 2015, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2021. En dépit des contraintes liées à la crise sanitaire, le nombre de ventes réalisées a augmenté par rapport à 2020, de 11 à 13. Il s'agit de la seconde meilleure année en nombre de cessions après 2018 (15 ventes).

D'une manière générale, les logements sont vendus « au fil de l'eau », c'est-à-dire volontairement laissés vacants en fin de bail pour pouvoir les vendre libres.

Ainsi, au 31 décembre 2021, les 4 logements vacants que compte la SCPI sont réservés pour la vente.

Toutefois, afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW a amorcé la vente aux locataires avec mise en œuvre des accords collectifs dans les immeubles où cela était nécessaire. Cela concerne les immeubles où plus de 10 logements sont mis en vente, et nécessite de se conformer à un ensemble de règles spécifiques portant notamment sur l'information des locataires.

Ce processus, dit « vente à la découpe », a ainsi démarré sur les actifs de Toulouse et Herblay au 4^{ème} trimestre 2020, pour lesquels les réunions locataires se sont tenues.

Des propositions d'achat ont été envoyées aux locataires des actifs de Bordeaux, Lyon, Nice et Bussy-Saint-Georges. Des congés pour vente (6 mois avant la date d'échéance des baux) ont également été délivrés sur les actifs de Nice, Bordeaux et Bussy-Saint-Georges.

Durant l'exercice, BP RESIDENCE PATRIMOINE a négocié et cédé 13 appartements sur les 24 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien » encore présents au 1^{er} janvier 2021.

Sur ces 13 logements, 8 ont été vendus vacants et 5 à leurs locataires.

Les sites de Rennes, Lyon et Plaisance du Touch sont désormais entièrement arbitrés (plus de logements à vendre).

Le total des ventes actées en 2021 s'élève à 3 537 271 €, montant supérieur de 12% à la valeur comptable d'origine et de 4% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2020.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (25 389 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 341 148 € (24,14 € par part) a été dégagée, soit + 10,8% par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Des plus-values fiscales imposables ont été constatées sur 5 ventes et ont donné lieu au paiement d'un impôt pour un montant global de 25 111 €.

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 106 118 € TTC.

En fin d'année, sur les 11 logements encore en patrimoine, 5 logements sont sous promesse de vente et 1 logement fait

l'objet d'un prix négocié avec l'acquéreur, pour un prix total de 1,6 M€ supérieur de 9% au prix de revient.

Sur ces logements en cours de vente, 3 sont vacants et 3 sont vendus occupés (congrés des locataires effectifs en 2022).

Au 31 décembre, il resterait donc 5 logements à vendre (4 loués et 1 vacant). Cela pourrait permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2022.

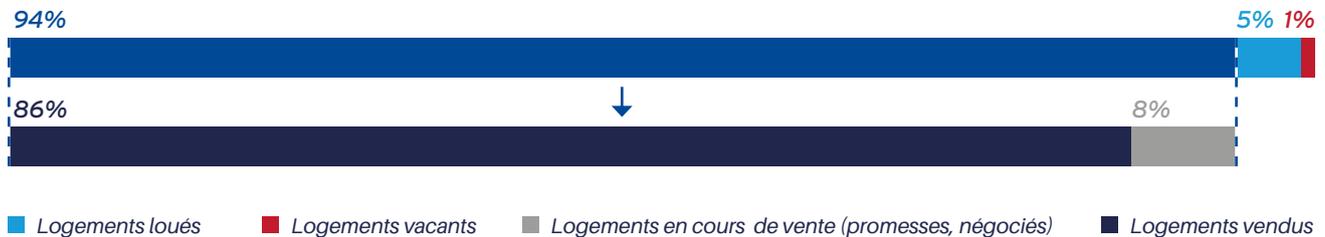
Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logements	Prix d'achat HD à la livraison	Prix de vente acté
HERBLAY (95) Rue du Port aux Vins	IDF - A	Ap	122	2	351 722	410 410
NICE (06) 224, avenue de la Californie	PR - A	Ap	119	2	521 863	496 183
PLAISANCE DU TOUCH (31) Routes de Vitarelles	PR - B	M	131	1	259 815	281 489
BUSSY SAINT GEORGES (77) Boulevard Louis Guibert	IDF - A	M	259	2	800 000	863 560
BORDEAUX (33) Rue Moulis	PR - B	Ap	137	2	367 250	562 634
TOULOUSE (31) Chemin de la Garonne	PR - B	Ap	258	4	870 085	922 995
TOTAUX			1 027	13	3 170 734	3 537 271

Adresse	Impôt plus-values	Plus ou moins value comptable ⁽¹⁾	Commission de cession fixe TTC	Ecart Prix de vente Prix d'achat HD	Ecart Prix de vente Expertise 31/12/2020
HERBLAY (95) Rue du Port aux Vins		54 118	12 312	16,69%	-4,25%
NICE (06) 224, avenue de la Californie	3 082	-25 680	14 886	-4,92%	0,98%
PLAISANCE DU TOUCH (31) Routes de Vitarelles	-	21 674	8 445	8,34%	-2,93%
BUSSY SAINT GEORGES (77) Boulevard Louis Guibert		63 560	25 907	7,95%	5,36%
BORDEAUX (33) Rue Moulis	16 882	188 236	16 879	53,20%	-0,67%
TOULOUSE (31) Chemin de la Garonne	5 147	39 239	27 690	6,08%	16,22%
TOTAUX	25 111	341 148	106 118	12%	4%

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

INDICATEUR DE LIQUIDATION

(En % du nombre de logement)



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 94%.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 67 logements ont été vendus (86% des 78 logements acquis et 86% de la surface historique), pour un prix de vente global de 18 061 210 €, supérieur de 9% au prix de revient.

Au 31 décembre 2021, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 699 880 € (49,52 € par part).

Un acompte sur liquidation de 83,00 € par part a été versé en juillet 2021 au titre des ventes réalisées durant le premier semestre de l'exercice.

Un acompte sur liquidation de 140,00 € par part a été versé en janvier 2022 au titre des ventes réalisées durant le second semestre de l'exercice 2021.

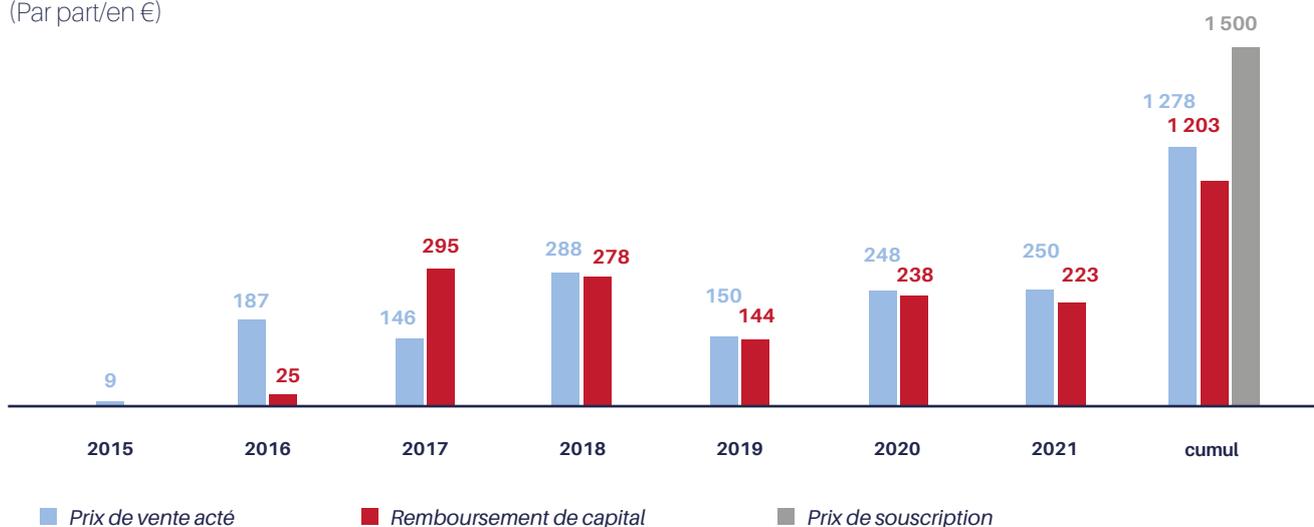
Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 3 151 882 € sur l'exercice (223 € par part), sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nus-proprétaires pour les parts démembrées.

Au total depuis les premières ventes de logements, 1 203 € ont été remboursés aux associés (sous la forme de prélèvements sur le compte « prime d'émission » et d'acomptes sur liquidation), soit 80% du prix de souscription initial.

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

VENTES ACTÉES, ACOMPTE SUR LIQUIDATION ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(Par part/en €)



L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTES	11 512 560	- 3 151 882	8 360 678
+ Plus ou moins valeur sur cession d'immeubles	228 122	201 003	429 124
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 1 000 050	-	- 1 000 050
- Achat d'immeubles	- 19 629 222	-	- 19 629 222
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	13 712 670	3 170 734	16 883 404
- Frais d'acquisition	- 254 562	-	- 254 562
- Divers ⁽¹⁾	- 4 522 880	-	- 4 522 880
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	46 637	219 855	266 492

(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 RESIDENCE 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 RESIDENCE 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).

Cout historique des terrains et des constructions locatives	3 016 573
Valeur comptable nette	3 016 573
Valeur actuelle (<i>valeur venale hors droits</i>)	3 240 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	3 016 573		
- Provisions pour gros entretien			
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées			
- Autres éléments d'actifs	288 033	288 033	288 033
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		3 240 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			3 470 000
- Commission de souscription théorique			198 458
TOTAL GLOBAL	3 304 607	3 528 033	3 956 491
NOMBRE DE PARTS	14 134	14 134	14 134
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	233,81	249,61	279,93

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

Immobilisations	Prix de revient au 1/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Ecart Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %	périmètre constant	périmètre constant
Ile-de-France (hors Paris)	1 261 003	1 520 000	20,54	1 630 000	2 700 000	-43,70	1 451 715	4,70
Province	1 755 571	1 720 000	-2,03	1 840 000	3 830 000	-55,09	1 688 051	1,89
TOTAUX	3 016 573	3 240 000	7,41	3 470 000	6 530 000	-50,38	3 139 766	3,19

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 3 240 000 €, en diminution globale de 50% par rapport à 2020, compte tenu des 13 logements vendus durant l'exercice.

Cette valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 3,2%, cohérente avec le marché national. La progression est de +4,7% pour les logements situés en Ile-de-France et de +1,9% pour les logements situés en province.

Sur les 5 sites expertisés :

- 1 enregistre une valeur qui progresse de 1% ;
- 2 ont une valeur en progression de 7% ;

- 1 a une valeur en progression de 13% ;
- et 1 site enregistre une variation négative de 9%.

Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation, ...)

Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 7,4% à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 15% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2021 diminue de 43% (-129 K€) à 168 574 €, affecté par la liquidation du patrimoine en cours, et est inférieur de 56% à la moyenne des cinq derniers exercices. Le taux d'encaissement des loyers demeure à un excellent niveau, à 99%. Durant l'année 2021, 13 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 4 logements sont vacants en fin d'année, dont 3 sont en cours de vente.

13 logements de BP RESIDENCE PATRIMOINE ont été libérés durant l'année 2021 (1 014 m²). Les congés reçus ont été plus nombreux au premier semestre (8 congés sur 13)

Les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, aucun logement n'a été reloué durant l'année. Au 31 décembre 2021, les 4 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2021, le nombre d'appartements loués est de 7 sur 11, contre 20 en début d'année.

Les 4 logements vacants représentent 300 m², soit 34% de la superficie restante. Ils sont répartis sur les sites de Bussy-Saint-Georges (1), Herblay (2) et Toulouse (1).

Les logements vacants de Bussy-Saint-Georges et Toulouse sont sous promesse de vente, et un logement d'Herblay fait l'objet d'un accord négocié.

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

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

Au quatrième trimestre 2021, le taux d'occupation financier s'établit à 70,66% en baisse par rapport à l'exercice précédent (86,17%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2021, ce taux s'établit à 73,65%, également en baisse par rapport à 2020 (82,76%).

Le taux d'occupation physique suit la même tendance,

et passe de 83,57% à 65,68% entre le début et la fin de l'exercice.

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de vente du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2021 s'établissent à 168 574 €, en contraction de 43% par rapport à l'exercice précédent (-129 K€).

Le taux d'encaissement des loyers demeure quant à lui excellent, à 99%.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (K€)



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 3 844 € (0,27 € par part), dont 2 925 € dans 2 logements (0,21 € par part et 1,73% des loyers facturés).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2021 pour atteindre en cumulé la somme de 58 193 €, couvrant les créances de 23 locataires (partis ou présents).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 6 645 € comparée à celle du 31 décembre 2020. Une dotation complémentaire de 14 014 € et une reprise sur provision de 7 369 € ont été effectuées sur l'exercice.

7 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 55 329 €, provisionnée à 100% en créances douteuses.

Dans le détail, 5 locataires représentent un impayé de global de 51 668 €, soit 93% de la créance globale.

Les résultats et la distribution

Le résultat de l'exercice s'établit à 63 784 €, en diminution de 48% (-59 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-129 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 4,50 € par part, quasiment égal au résultat (4,51 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2021. Le report à nouveau (réserves) s'établit à 1,52 € par part en fin d'exercice.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 63 784 €, en diminution de 48% (-59 K€) par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers facturés se sont en effet contractés de 43% par rapport à l'exercice précédent (-129 K€), impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

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

Si aucun revenu n'a été distribué au titre du premier semestre 2021, le revenu brut courant distribué par part a été fixé à 4,50 € au titre du second semestre.

En période de liquidation, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Au total, le revenu d'exploitation distribué en 2021 s'élève à 4,50 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 4,51 €. Le report à nouveau a donc été très légèrement abondé à hauteur de 0,01 € par part (181 € au total).

Ainsi, au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire à 21 541 €, soit 1,52 € par part.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 0,30%.

La nature fiscale et les caractéristiques liquidatives de BP RESIDENCE PATRIMOINE ne permettent pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2017	1 081,03	19,80	1 018,23	1,83%	1,32%	1,74
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

(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 31/12/2017	Société fermée	14 134	14 134 000	20 841 000
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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création 26 mars 2004	Capital initial 800 000 euros	Nominal de la part 1000,00 euros
---	---	--

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2017	14 134 000	-	14 134	376	-	917,73
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	-	-

(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 la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. Aucune part n'a été échangée durant l'année.

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

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE 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.

Aucune part n'a été échangée lors des 4 confrontations trimestrielles de l'exercice.

Au 31 décembre 2021, 18 parts sont en attente de vente.

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

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre de l'exercice 2021, soit 512 €, n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

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

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

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	3 016 573	3 240 000	6 187 308	6 530 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	3 016 573	3 240 000	6 187 308	6 530 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	61 649	61 649	58 357	58 357
Autres créances	178 643	178 643	155 864	155 864
Provisions pour dépréciation des créances	-58 193	-58 193	-51 548	-51 548
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	2 753 161	2 753 161	2 728 654	2 728 654
TOTAL III	2 935 260	2 935 260	2 891 327	2 891 327
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-13 830	-13 830	-27 897	-27 897
Dettes d'exploitation	-3 511	-3 511	-16 601	-16 601
Dettes diverses	-2 629 886	-2 629 886	-2 778 831	-2 778 831
TOTAL IV	-2 647 227	-2 647 227	-2 823 330	-2 823 330
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	3 304 607		6 255 305	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		3 528 033		6 597 997

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

au 31 décembre 2021

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
Capital				
Capital souscrit	14 134 000		0	14 134 000
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	6 707 000		0	6 707 000
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-5 777 492		0	-5 777 492
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	498 877		201 003	699 880
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	21 934	-574		21 360
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	122 392	-122 392	63 784	63 784
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-122 966	122 966	-63 603	-63 603
Acomptes sur liquidation ⁽¹⁾	-9 328 440	9 328 440	-12 480 322	-12 480 322
TOTAL GÉNÉRAL	6 255 305	9 328 440	-12 279 138	3 304 607

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

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	168 574	297 857
Charges facturées	26 536	40 632
Produits annexes	0	0
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	7 369	18 653
TOTAL I : Produits immobiliers	202 479	357 142
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-25 934	-40 632
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-3 844	-17 086
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-45 763	-85 657
Dépréciation des créances douteuses	-14 014	-4 672
TOTAL II : Charges immobilières	-89 556	-148 047
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	112 923	209 095
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	131 507	108 327
TOTAL I : Produits d'exploitation	131 507	108 327
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-109 902	-138 634
Charges d'exploitation de la société	-60 745	-46 395
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-180 646	-195 029
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-49 139	-86 703

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	0
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	0	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	63 784	122 392

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du

7 juillet 2016 et par le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la

préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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

FAITS SIGNIFICATIFS

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

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

- 2 lots sur l'actif VILLA MARJOLAINE à HERBLAY pour un montant de 410 K€.
- 2 lots sur l'actif à BORDEAUX pour 563 k€.
- 2 lots sur l'actif à NICE pour 496 k€.
- 2 lots sur l'actif à BUSSY SAINT GEORGES pour 864 k€.
- 4 lots sur l'actif à TOULOUSE pour un montant de 923 k€.
- 1 lot sur l'actif à PLAISANCE pour un montant de 281 k€.

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

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

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

INFORMATIONS DIVERSES

État du patrimoine au 31 décembre 2021

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

— Terrains et constructions

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

— Agencements et installations

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

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

Les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements.

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 syndicats de copropriété sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

Les valeurs 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 H.T et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 119,26 euros sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

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

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31 décembre 2021

Rubriques	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	6 155 159	0	3 157 573	2 997 586
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	32 149	0	13 161	18 988
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL	6 187 308	0	3 170 734	3 016 573

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	0			0
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse	Localisation et Zonage Robien ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre de logements
HERBLAY (95) Rue du Port aux Vins	IDF - A	Ap	183	3
RENNES (35) Rue André Mussat	PR - B	Ap	-	-
NICE (06) 224, avenue de la Californie	PR - A	Ap	158	2
PLAISANCE DU TOUCH (31) Routes de Vitarelles	PR - B	M	-	-
LYON (69) 43/43 bis rue St-Pierre de Vaise	PR - B	Ap-M	-	-
BUSSY SAINT GEORGES (77) Boulevard Louis Guibert	IDF - A	M	256	2
BORDEAUX (33) Rue Moulis	PR - B	Ap	96	1
TOULOUSE (31) Chemin de la Garonne	PR - B	Ap	179	3
TOTAL			872	11

(1) P: Paris IDF: Ile-de-France hors Paris PR: Province A - B: Zones Robien

(2) Ap: Appartements M: Maisons

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation en cours.

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

Date de livraison	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
29/03/2006	495 176	5 827	501 003	852 725
22/12/2006	-	-	-	-
18/05/2006	839 950	9 997	849 947	1 371 810
07/04/2005	-	-	-	259 815
31/01/2007	-	-	-	-
11/06/2007	760 000		760 000	1 560 000
31/05/2007	341 670	2 910	344 580	711 830
02/07/2007 et 19/12/2007	560 790	254	561 044	1 431 129
	2 997 586	18 988	3 016 573	6 187 308

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	61 649	58 357	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	13 830	27 897
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	61 649	58 357	DETTES FINANCIÈRES	13 830	27 897
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	1 020	0
Fournisseurs débiteurs	98 057	94 842	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	12 484	17 158	Gérants	2 491	16 601
Autres débiteurs	68 101	43 864	Fournisseurs	0	0
			Dettes fiscales	0	0
AUTRES CREANCES	178 643	155 864	DETTES D'EXPLOITATION	3 511	16 601
Provisions pour locataires douteux	-58 193	-51 548	Autres dettes d'exploitation	110 019	126 732
			Associés	2 519 868	2 652 100
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CREANCES	-58 193	-51 548	DETTES DIVERSES	2 629 886	2 778 831
TOTAL GÉNÉRAL	182 099	162 673	TOTAL GÉNÉRAL	2 647 227	2 823 330

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

PROVISIONS	Au 31.12.2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2021
Provisions liées aux placements immobiliers					
Grosses réparations	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0
Créances douteuses	51 548	14 014	7 369	0	58 193
TOTAL	51 548	14 014	7 369	0	58 193

VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
Charges immobilières non récupérables		
Impôts & taxes non récupérables	28 627	43 249
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	3 844	17 086
Charges non récupérables	17 136	42 403
Pertes sur créances irrécouvrables	-	5
Dotations pour créances douteuses	14 014	4 672
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	63 621	107 415
CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	-	-
Charges immobilières refacturables	-	-
Autres charges refacturables	25 934	40 632
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	25 934	40 632
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	18 941	18 969
Honoraires Notaires	0	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Autres frais	41 804	27 426
Contribution Economique Territoriales	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	60 745	46 395
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000	10 000
COMMISSIONS VERSEES A LA SOCIETE DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	3 784	40 613
Commissions sur arbitrages	106 118	98 021
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	109 902	138 634

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente ou négocié	1 389 224	520 000
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	72 014	152 335



Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	43,91	84,15%	35,27	79,06%	27,45	82,35%	21,07	73,33%	11,93	56,18%
- 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	8,27	15,85%	9,35	20,96%	5,89	17,66%	7,66	26,67%	9,30	43,83%
TOTAL	52,19	100,00%	44,61	100,00%	33,34	100,00%	28,74	100,00%	21,23	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	9,31	17,84%	12,81	28,72%	7,35	22,05%	9,81	34,13%	7,78	36,63%
- Autres frais de gestion	7,94	15,22%	4,66	10,45%	5,13	15,40%	3,99	13,89%	5,01	23,59%
- Entretien du Patrimoine	1,54	2,95%	3,82	8,55%	1,48	4,43%	1,21	4,20%	0,27	1,28%
- Charges locatives non récupérables	15,94	30,55%	8,50	19,05%	7,68	23,04%	6,06	21,09%	3,24	15,25%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	34,74	66,56%	29,79	66,78%	21,64	64,91%	21,07	73,31%	16,29	76,75%
AMORTISSEMENTS NETS										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	-1,73	-3,31%	-0,64	-1,45%	0,96	2,88%	-0,99	-3,44%	0,47	2,21%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-1,73	-3,31%	-0,64	-1,45%	0,96	2,89%	-0,99	-3,45%	0,47	2,22%
TOTAL DES CHARGES	33,02	63,25%	29,15	65,33%	22,61	67,80%	20,08	69,86%	16,76	78,97%
RÉSULTAT COURANT	19,17	36,75%	15,46	34,67%	10,73	32,20%	8,66	30,15%	4,51	21,26%
Variation du report à nouveau	-0,63	-1,19%	-0,14	-0,29%	-0,07	-0,19%	-0,04	-0,12%	0,03	0,07%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	19,80	37,94%	15,60	34,97%	10,80	32,40%	8,70	30,28%	4,50	21,20%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	19,80	37,94%	15,60	34,97%	10,80	32,39%	8,70	30,27%	4,50	21,20%

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

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

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

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

INFORMATIONS REQUISES PAR LE REGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à BP RESIDENCE 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 de conformité et de contrôle interne d'AEW

La gérance et la liquidation de la SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 11 juin 2021, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée Générale Mixte

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2021.

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

Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni les 9 mars et 11 octobre 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), le 10 mars 2022 en présentiel.

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

Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

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

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021. Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages ainsi que la résilience du secteur résidentiel ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures. D'une manière générale, les grilles de prix établies par le Liquidateur pour la vente de notre patrimoine ont été tenues, et le nombre de ventes actées est demeuré à un niveau satisfaisant (13 transactions réalisées contre 11 en 2020).

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

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la vente de son patrimoine depuis la fin de l'année 2015. En 2021, les ventes de logements ont été poursuivies.

Les négociations ont encore essentiellement porté sur des logements vacants.

Le Liquidateur a engagé les ventes sur des logements occupés. Cela a nécessité sur plusieurs sites la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires).

Au total, 13 logements ont été vendus en 2021 (dont 5 à leur locataire), contre 11 logements en 2020, pour un montant de 3 537 271 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 341 148 €, soit + 12%.

Depuis le début de la vente du patrimoine (67 logements), les prix de vente sont supérieurs de 9% aux prix d'acquisitions historiques.

A noter que tous les logements de Plaisance du Touch, Lyon et Rennes ont été vendus, avec respectivement une plus-value globale de 6% (+ 99 K€), de 17% (+ 279 K€), et une moins-value globale de -13% (- 180 K€).

Au 31 décembre 2021, 4 logements sont vacants, prêts à être cédés. 6 logements (dont 3 occupés) font l'objet de promesses de ventes ou de prix négociés, qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 9% au prix de revient comptable.

Ainsi, à cette même date, en supposant que les ventes en cours se concrétisent, il resterait 5 logements à vendre, 4 occupés par un locataire et 1 vacant.

L'enjeu pour envisager une clôture de la liquidation en 2022 réside donc dans la vente des 4 logements occupés.

Au global, les prix de vente de l'année 2021 sont supérieurs de 4% aux valeurs d'expertise au 31/12/2020. Nous ne pouvons ici que retranscrire ce que nous signalons régulièrement lors de nos réunions : l'expertise est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

Il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, approuvée par l'Assemblée Générale de Liquidation, d'un montant de 106 118 € et à déduire de la plus-value.

Cette rémunération indemnise le travail déployé pour vendre notre patrimoine. Elle compense également dans le temps la baisse de la commission de gestion versée pour la gestion de notre société (gestion locative, administrative, comptable, information financière, ...), qui assise sur les loyers encaissés se réduit d'année en année au fur et à mesure des ventes (3 784 € en 2021 contre 40 613 € en 2020 et 82 316 € en 2016 au début de la vente du patrimoine).

Nous recevons un acompte représentatif des ventes d'un semestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce semestre. Au titre des deux semestres 2021 nous avons ainsi reçu la somme totale de 223€ pour les 13 logements vendus. Rappelons que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire (en contrepartie d'un prêt pour acquérir les parts), il est indispensable que vous fassiez parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement bancaire. Faute de ce document vous ne pouvez percevoir les acomptes.

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 1 203 €, soit 80% du prix de souscription initial. A l'heure actuelle, les estimations de ventes se rapprochent du prix de souscription initial mais ne permettent pas encore de le retrouver : la valeur de réalisation 2021 complétée des remboursements de capital versés est proche de 1 453 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 500 €.

Ce montant de 1 453 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 1 500 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 150 €, soit 1 350 € pour acquérir des immeubles. Ce montant de 1 453 € n'intègre pas non plus 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.

Toutefois, en première approche, le taux de rendement interne de notre investissement depuis la souscription, avant imposition à l'impôt sur le revenu et avec prise en compte de l'avantage fiscal, se situerait entre 2,5% et 3,9% en fonction de la tranche d'imposition.

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

En fin d'année 2021, l'expertise du patrimoine (9 appartements et 2 maisons) est de 3,24 M€, supérieure de 7% au prix de revient comptable. A périmètre constant, l'expertise est en nette progression de 3,2%.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur.

Fin 2021, 4 logements sont ainsi vacants en attente de pouvoir être vendus (3 sont d'ailleurs sous promesse ou négociés avec un acheteur).

Le niveau des loyers facturés a continué de se réduire fortement, à 169 K€ contre 298 K€ en 2020 (-43%), 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, s'établit à 63 784 €, en baisse de 48%.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 4,50 € par part, soit 52% du dividende 2020.

Il est probable que dans un futur proche, les produits d'exploitation ne couvrent plus les charges liées aux logements restants et les charges de structure de la SCPI, ce qui devrait conduire à une forte diminution, voire à une absence, des dividendes. Cette diminution est compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Pour les logements pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 58 193 €, le montant de ces provisions influera sur la somme que nous recevons à la clôture de la liquidation. A cet égard, nous avons demandé au Liquidateur de se rapprocher d'un organisme spécialisé afin de céder ces créances. Toutefois, nous ne pourrions le faire uniquement que si ces créances ont fait l'objet d'un jugement et à un prix très fortement décoté.

MARCHÉ SECONDAIRE

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

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

Dans un contexte de liquidation et de vente progressive du patrimoine, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation.

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRE ET SUPPLÉANT

Les mandats des Commissaires aux comptes titulaire et suppléant de la SCPI, DELOITTE & Associés et le cabinet BEAS, arrivant à échéance, il nous est proposé de les renouveler pour une durée de 6 ans. Nous précisons qu'il s'agit d'une durée purement réglementaire qui ne préjuge pas de la durée nécessaire pour la vente du patrimoine restant.

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

A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions (ordinaires et extraordinaires) qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance

Jean-François LANORE
Président du Conseil de surveillance

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier BP RESIDENCE 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 RESIDENCE PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de

commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « 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 2022
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés

Virginie GAITTE

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conventions conclues avec la société de gestion AEW

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

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de 5,005% TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).
Au titre de l'exercice 2021, 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 2021, cette commission s'élève à 3 784 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 2021, cette commission s'élève à 106 118 euros TTC.

Paris-La défense, le 19 mai 2022

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Virginie GAITTE

L'Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire

DU 15 JUIN 2022

L'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 2021.
- 2 Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.
- 4 Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 5 Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 6 Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 7 Quitus au Liquidateur.
- 8 Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire.
- 9 Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant.
- 10 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 11 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 2021.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 63 784,00 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 21 359,65 euros, forme un revenu distribuable de 85 143,65 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 63 603,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 21 540,65 euros.

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 3 304 607 euros, soit 233,81 euros 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 3 528 033 euros, soit 249,61 euros 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 3 956 491 euros, soit 279,93 euros 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 2021.

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

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Onzième 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 2022 et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de DELOITTE & Associés, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de BEAS, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Dixième résolution

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

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

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

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 17-18 en date du 23/06/2017.



Société de gestion de portefeuille -Liquidateur
SAS au capital de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive
2011/61/UE dite AIFM
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

