

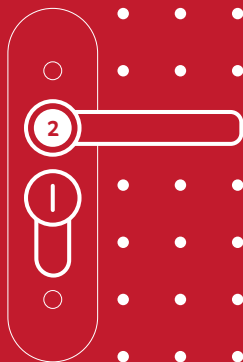
# RAPPORT ANNUEL : 19

## BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

• • • SCPI EN COURS  
• • • DE LIQUIDATION

SCPI DE LOGEMENTS DE  
TYPE "ROBIEN"





## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR A&W CILOGER

Société par Actions Simplifiée  
au capital de 828 510 €  
329 255 046 RCS PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE  
dite "Directive européenne AIFM"

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

**PRÉSIDENT**  
Monsieur Robert WILKINSON

**DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS**  
Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

### SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE

**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**  
DELOITTE ET ASSOCIÉS,  
représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD  
et Madame Virginie GAITTE  
**Suppléant :**  
Cabinet BEAS

**EXPERT EXTERNE**  
**EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**  
ROUX REAL ESTATE VALUATION FRANCE

# SOMMAIRE



## **ÉDITORIAL** 4

### **RAPPORT DE GESTION**

Chiffres clés au 31 décembre 2019	6
Le patrimoine immobilier	6
Valeurs significatives	9
Les résultats et la distribution	12
Le marché des parts	12

### **COMPTES ANNUELS ET ANNEXE**

Les comptes	14
L'annexe aux comptes annuels	17

3

### **LES AUTRES INFORMATIONS**

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	24
Non application des dispositions issues de la transposition de la "Directive européenne AIFM"	24

<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER</b>	25
--	----

<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	26
---	----

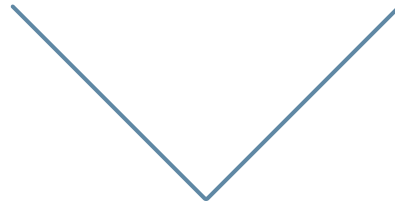
### **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Le rapport sur les comptes annuels	28
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	30

### **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUILLET 2020**

Ordre du jour	31
Les résolutions	31

# ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

**Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2019.**

En décembre 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé de nouveau pour atteindre 1,13 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. En parallèle, la durée moyenne des prêts accordés n'a jamais atteint un niveau aussi élevé (229 mois, soit 19 années).

Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes, permet aux crédits nouveaux à l'habitat d'avoisiner 25 Mds€ en 2019, contre 18 Mds€ en 2018 et 16 Mds€ en 2017.

L'année 2019 a ainsi généré un nombre record de 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10 % par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

L'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires a augmenté de 3,7 % en 2019, après 3,2 % en 2018 et 3,1 % en 2017. La hausse, comme c'est le cas depuis 2017, est par ailleurs beaucoup plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (2,6 %).

En Île-de-France, les prix sont restés dynamiques avec une hausse de 3,9 % sur un an, plus prononcée à Paris (+6,6 %) où le prix moyen a atteint un record à 10 175 €/m<sup>2</sup>. Hors le cas particulier de Paris, l'augmentation du prix des logements anciens est de 2,6 %.

En province, la hausse des prix s'est accentuée, à 3,6 %. Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les plus dynamiques (+4,9 % sur l'année), même si ceux des maisons ont également augmenté de façon soutenue (+3,1 %).

D'une manière générale, si l'évolution a été plus marquée en Île-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+2,2 % sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Du fait du rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel, les investisseurs institutionnels ont cherché à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel pour diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés avec les cycles économiques. Le taux prime en résidentiel se situe ainsi à 2,4 % à Paris et à 3,9 % en région.

À la clôture de l'exercice 2019, la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne laissait augurer un maintien à un niveau bas des taux d'intérêt en 2020, et donc un soutien aux prix immobiliers.

Cependant, dès le début de l'année 2020, deux facteurs susceptibles de contrarier les prévisions étaient identifiés. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence.





Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68 % par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36 % par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux, avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Mds€ (26 %), les SCPI spécialisées pour 1,2 Mds€ (14 %), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17 % par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI "grand public", qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30 %), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

### **I CONCERNANT BP RÉSIDENCE PATRIMOINE :**

En 2019, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a poursuivi les ventes de logements dans le cadre d'une stratégie de vente "au fil de l'eau", c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a ainsi cédé 8 appartements sur les 43 logements de son patrimoine encore présents au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Au 31 décembre 2019, il reste 35 logements à vendre, dont 5 ont trouvé preneurs pour 2020.

Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 2,12 M€, montant supérieur de 9 % à la valeur comptable d'origine et de 12 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2018. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 151 087 € (10,69 € par part) a été dégagée, soit +8 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Le solde du compte de plus-values enregistrées est de 264 634 € (18,72 € par part) au 31 décembre 2019.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de 9,38 M€, en diminution globale de 16 % par rapport à 2018 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 1,44 %.

Les loyers facturés se sont contractés de 21 % (-105 K€) par rapport à l'exercice précédent, impactés par la liquidation du patrimoine en cours.

Durant l'année 2019, 14 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE ont été libérés et aucun n'a été reloué. 9 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

Calculé sur l'ensemble de l'année 2019, le taux d'occupation financier, qui doit être relativisé en période de vente du patrimoine, s'établit à 82,79 %, proche de celui de l'année 2018 (84,03 %).

Le résultat de l'exercice s'établit à 151 775,34 €, en diminution de 31 % par rapport à l'exercice précédent, affecté par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 10,80 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019. Le report à nouveau (réserves), à 1,55 € par part, représente 2,6 mois de dernière distribution courante.

Deux acomptes sur liquidation d'un montant global de 144 € par part ont été versés au titre de l'exercice 2019. Au total depuis les premières ventes de logements, 742 € ont été remboursés aux associés, soit 49,5 % du prix de souscription initial.

L'Assemblée générale extraordinaire de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE en date du 30 janvier 2018 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de cette même date. Elle a nommé la société de gestion, AEW Ciloger, 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.

Afin d'éviter les coûts de la convocation d'une assemblée générale en janvier 2021, nous vous proposons de profiter de l'Assemblée générale convoquée le 12 juin 2020.

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 2020 et de renouveler en conséquence le mandat du liquidateur AEW Ciloger 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.

**Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.**

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, les répercussions économiques et financières de cette crise sanitaire pourront avoir, entre autres, un impact sur les revenus dont dispose une partie des locataires de votre SCPI, et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer, en paiement effectif ou à bonne date.

Ainsi, parmi les conséquences attendues, le revenu distribuable au titre de l'exercice 2020 est susceptible d'être revu à la baisse par rapport à ce qui était prévu, et la mise en paiement des acomptes semestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

Par ailleurs, pour ce qui concerne la vente des logements de votre SCPI, un ralentissement des transactions est susceptible d'intervenir, ce qui pourrait avoir un impact sur le rythme et les valeurs de la liquidation de votre patrimoine et sur le montant des acomptes sur liquidation correspondants.

**ISABELLE ROSSIGNOL**  
Directeur Général délégué  
d'AEW Ciloger

# RAPPORT DE GESTION

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

<b>DATE DE CRÉATION</b> 26 mars 2004	
<b>EN LIQUIDATION</b> depuis le 30 janvier 2018	
<b>NOMBRE DE PARTS</b> 14 134	
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b> 374	
<b>PATRIMOINE</b> 78 logements acquis 43 logements vendus 35 logements en patrimoine	
<b>ACOMPTES SUR LIQUIDATION 2019 PAR PART</b> 144,00 €	• • • •
<b>ACOMPTES SUR LIQUIDATION CUMULÉS PAR PART</b> 742,00 €	• • • •
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b> 9 409 411 € (soit 665,73 € par part)	• • • •
<b>REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART 2019</b> 10,80 €	• • • •
<b>DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT</b> 29 mars 2008	• • • •
<b>FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS</b> 29 mars 2017	• • • •

6

## VALEURS SIGNIFICATIVES

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2019/2018
<b>VALEUR COMPTABLE</b>		
9 385 527 €	664,04 €	-17,19 %
<b>VALEUR VÉNALE / EXPERTISE</b>		
9 375 000 €	663,29 €	-15,84 %
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>		
9 409 411 €	665,73 €	-15,81 %
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>		
10 580 109 €	748,56 €	-15,88 %

RÉSULTAT	REVENU DISTRIBUÉ	REPORT À NOUVEAU
<b>2015</b>		
32,42 €	32,00 €	0,55 €
<b>2016</b>		
28,23 €	28,00 €	0,79 €
<b>2017</b>		
19,17 €	19,80 €	1,74 €
<b>2018</b>		
15,46 €	15,60 €	1,61 €
<b>2019</b>		
10,73 €	10,80 €	1,55 €

En € par part

## I LE PATRIMOINE IMMOBILIER

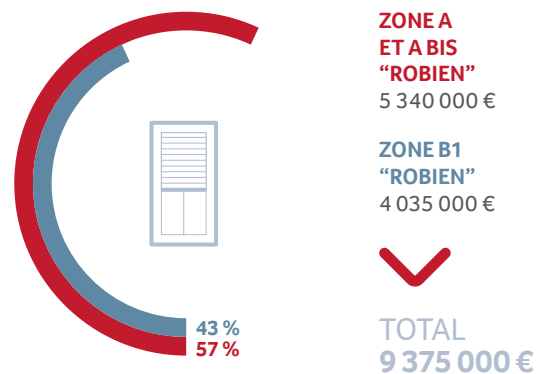
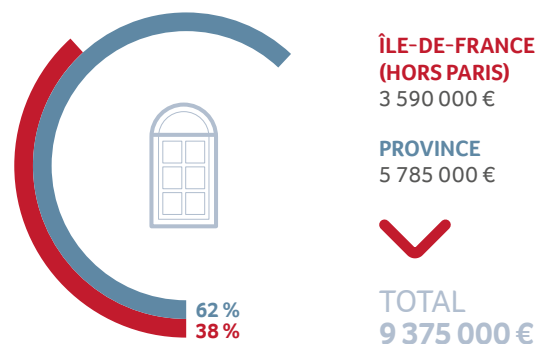
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2019, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, au nombre de 8, le patrimoine de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE est composé de 35 logements (pour un patrimoine historique acquis de 78 logements).

Ils sont répartis en valeur vénale à 38 % en région parisienne et 62 % en province, et à 57 % en zone A et 43 % en zone B (zonage Robien).

Le patrimoine est composé de 35 logements répartis sur 8 sites (2 826 m<sup>2</sup>).

### EN % DE LA VALEUR VÉNALE



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### LES CESSIONS

**BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a poursuivi en 2019 les ventes de logements dans le cadre d'une stratégie de vente "au fil de l'eau", c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Au 31 décembre 2019, il reste 35 logements à vendre, dont 5 ont trouvé preneurs.**

Compte tenu de l'engagement de location de 9 ans, inhérent au dispositif fiscal dont ont bénéficié les associés, c'est fin mars 2017 que l'intégralité des logements qui composent le patrimoine de la SCPI est devenue cessible, leur engagement fiscal de location de 9 ans rempli.

Initiée en 2015, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2019. Durant ce dernier exercice, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a vendu 8 appartements sur les 43 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite "Robien" encore présents au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Tous les logements ont été vendus "au fil de l'eau", c'est-à-dire une fois vacants.

Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 2 116 710 €, montant supérieur de 8,8 % à la valeur comptable d'origine et de 11,5 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2018.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (19 695 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 151 087 € (10,69 € par part) a été dégagée, soit +8,23 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Ces opérations n'ont pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 21 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 63 501 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, sur les 35 logements encore en patrimoine, 2 logements sont sous promesse et 3 logements font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 1,53 M€, supérieur de 8 % au prix de revient.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE "ROBIEN" ①	TYPE ②	SURFACES M <sup>2</sup> HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HD À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT PLUS-VALUES	PLUS OU MOINS VALUE COMP-TABLE ③	COMMISSION DE CESSION FIXE TTC	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HD	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2018
<b>HERBLAY (95)</b> Rue du Port aux Vins	IDF - A	AP	115	2	353 769 €	400 985 €	0 €	36 498 €	12 030 €	13,35 %	0,92 %
<b>RENNES (35)</b> Rue André Mussat	PR - B	AP	82	1	233 502 €	196 000 €	0 €	-46 479 €	5 880 €	-16,06 %	5,62 %
<b>NICE (06)</b> 224, avenue de la Californie	PR - A	AP	56	1	164 087 €	233 779 €	0 €	69 692 €	7 013 €	42,47 %	3,81 %
<b>PLAISANCE-DU-TOUCH (31)</b> Routes de Vitarelles	PR - B	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>LYON (69)</b> 43/43 bis, rue St-Pierre de Vaise	PR - B	AP-M	86	1	276 335 €	333 970 €	0 €	57 635 €	10 019 €	20,86 %	23,97 %
<b>BUSSY SAINT-GEORGES (77)</b> Boulevard Louis Guibert	IDF - A	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>BORDEAUX (33)</b> Rue Moulis	PR - B	AP	97	1	372 276 €	410 305 €	0 €	38 029 €	12 309 €	10,22 %	19,88 %
<b>TOULOUSE (31)</b> Chemin de la Garonne	PR - B	AP	164	2	545 958 €	541 671 €	0 €	-4 288 €	16 250 €	-0,79 %	13,29 %
<b>TOTAL</b>			<b>599</b>	<b>8</b>	<b>1 945 928 €</b>	<b>2 116 710 €</b>	<b>0 €</b>	<b>151 087 €</b>	<b>63 501 €</b>	<b>9 %</b>	<b>12 %</b>

① P : Paris IDF : Île-de-France hors Paris PR : Province A - A bis - B1 : Zonage Scellier

② Ap : Appartements M : Maisons

③ Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté



Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a cédé 43 logements (55 % du nombre historique de logements et 54 % de la surface historique) pour un prix de vente global de 11 017 560 €, supérieur de 7 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2019, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 264 634 € (18,72 € par part).

Un acompte sur liquidation de 30,00 € par part a été versé en juillet 2019 au titre

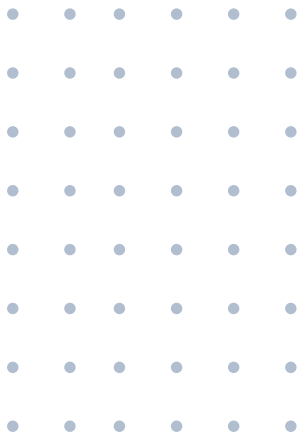
des ventes réalisées durant le premier semestre de l'exercice.

Un acompte sur liquidation de 114,00 € par part a été versé en janvier 2020 au titre des ventes réalisées durant le second semestre de l'exercice.

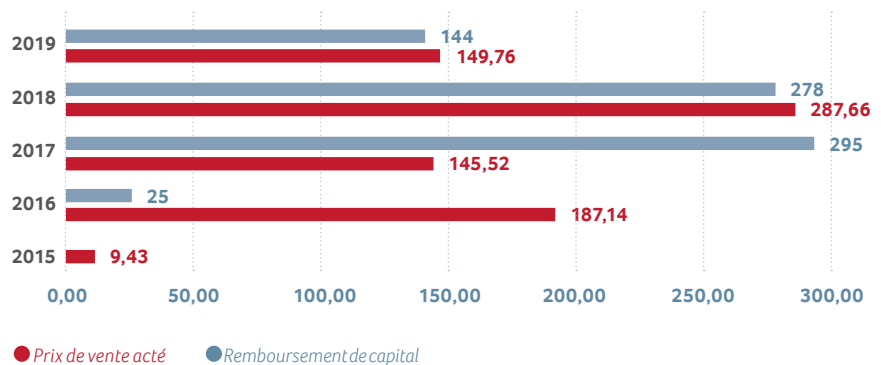
Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 2 035 296 € sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nu-proprétaires pour les parts démembrées.

Au total depuis les premières ventes de logements, 742 € ont été remboursés aux associés (sous la forme de prélèvements sur le compte "prime d'émission" et d'acomptes sur liquidation), soit 49,5 % du prix de souscription initial.

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



## VENTES ACTÉES ET REMBOURSEMENTS DE CAPITAL (EN € PAR PART)



8





## L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>16 911 748 €</b>	<b>-2 035 296 €</b>	<b>14 876 452 €</b>
+ PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	-93 707 €	87 585 €	-6 122 €
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-1 000 050 €	-	-1 000 050 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-19 629 222 €	-	-19 629 222 €
- TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	8 602 933 €	1 945 928 €	10 548 861 €
- FRAIS D'ACQUISITION	-254 562 €	-	-254 562 €
- DIVERS ❶	-4 522 880 €	-	-4 522 880 €
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>14 260 €</b>	<b>- 1 782 €</b>	<b>12 477 €</b>

❶ 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, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait BP RÉSIDENCE PATRIMOINE de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

**COÛT HISTORIQUE  
DES TERRAINS  
ET DES CONSTRUCTIONS  
LOCATIVES**  
9 351 116 €

**VALEUR COMPTABLE NETTE**  
9 351 116 €

**VALEUR ACTUELLE  
(VALEUR VÉNALE  
HORS DROITS)**  
9 375 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	9 351 116 €		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	34 411 €	34 411 €	34 411 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		9 375 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			10 015 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			530 698 €
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>9 385 527 €</b>	<b>9 409 411 €</b>	<b>10 580 109 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>14 134</b>	<b>14 134</b>	<b>14 134</b>
<b>TOTAL RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>664,04 €</b>	<b>665,73 €</b>	<b>748,56 €</b>

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2019	ÉCART EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	VARIATION HORS DROITS 2019/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2019/2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	3 319 958 €	3 590 000 €	8,13 %	3 833 000 €	4 020 000 €	-10,70 %	3 622 666 €	-0,90 €
PROVINCE	6 031 158 €	5 785 000 €	-4,08 %	6 182 000 €	7 120 000 €	-18,75 %	5 619 424 €	2,95 €
<b>TOTAUX</b>	<b>9 351 116 €</b>	<b>9 375 000 €</b>	<b>0,26 %</b>	<b>10 015 000 €</b>	<b>11 140 000 €</b>	<b>-15,84 %</b>	<b>9 242 090 €</b>	<b>1,44 €</b>

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de 9 375 000 €, en baisse globale de -16 % par rapport à 2018, compte tenu des 8 logements vendus durant l'exercice.

BP RÉSIDENCE PATRIMOINE fait toutefois preuve en 2019 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle

à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 1,44 %.

La progression est de 2,95 % pour les logements en province, les logements d'Île-de-France s'étant contractés de 0,9 %.

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 2019, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 0,3 % à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 7,10 % à leur prix de revient.

10

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**Les loyers facturés se sont contractés de 21 % (-105 K€) par rapport à l'exercice précédent, impactés par la liquidation du patrimoine en cours.**

**Durant l'année 2019, 14 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE ont été libérés et aucun n'a été reloué. 9 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.**

14 logements de BP RÉSIDENCE PATRIMOINE ont été libérés durant l'année 2019, soit un taux de rotation sur la période de 33 % contre 10 % en 2018.

D'une manière générale, les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie, concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI, impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, aucun logement n'a été reloué durant l'année, et au 31 décembre 2019, les 9 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2019, le nombre d'appartements loués est de 26 sur 35, soit 74 % du nombre de logements, contre 40 en début d'année (93 %).

Les 9 logements vacants que compte le patrimoine représentent 688 m<sup>2</sup>, soit le quart de la totalité des superficies restantes. Ils sont répartis sur les sites suivants : Herblay (1 logement), Nice (3), Rennes (1), Lyon (1), Bussy Saint-Georges (1) et Bordeaux (2).

Parmi ces logements vacants, 5 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice (2 sont sous promesse et 3 font l'objet d'un prix 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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

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

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier s'établit à 75,70 %, en baisse par rapport à l'exercice précédent (93,79 %).

Calculé sur l'ensemble de l'année 2019, ce taux s'établit à 82,79 %, proche de celui de l'année 2018 (84,03 %).

Le taux d'occupation physique suit la même tendance, et passe de 93,55 % à 75,67 % 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 2019 s'établissent à 388 037 €, en contraction de 21,3 % par rapport à l'exercice précédent (-105 K€ en valeur absolue)

Le taux d'encaissement des loyers reste satisfaisant à 90 % sur l'exercice 2019.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente, des travaux de remise en état ont été engagés sur 3 lots pour un montant global de 13 377 €, soit 0,95 € par part.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2019 pour atteindre en cumulé la somme de 65 528 €, couvrant les créances de 19 locataires (partis ou présents).

Une dotation complémentaire de 17 498 € et une reprise sur provision de 3 916 €, ont été comptabilisées sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2019. La provision a ainsi augmenté de 13 582 € comparée à celle du 31 décembre 2018.

Une action spécifique pour recouvrer les redevances de charges aux locataires partis a été lancée au deuxième semestre 2019 par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement, et sera poursuivie en 2020.

19 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 66 133 €.

Dans le détail, 8 locataires représentent un impayé global de 64 853 €, soit 98 % de la créance globale.



## I LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 151 775 €, en diminution de 31 % par rapport à l'exercice précédent, affecté par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 10,80 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019. Le report à nouveau (réserves), à 1,55 € par part, représente 2,6 mois de dernière distribution courante.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 151 775,34 €, en diminution de 31 % (-67 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent.

En effet, les loyers facturés ont régressé de 21 % par rapport à l'exercice précédent (-105 K€ en valeur absolue), 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.

Le revenu brut semestriel courant distribué par part a été fixé à 7,20 € au titre du

premier semestre 2019 et à 3,60 € 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 2019 s'élève à 10,80 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 10,73 €. Le report à nouveau a donc été légèrement sollicité à hauteur de 0,07 € par part (0,6 % du montant distribué).

Ainsi, au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 21 934 €, soit 1,55 € par part. Il représente une

réserve de 2,6 mois de dernière distribution courante.

Deux acomptes sur liquidation de 30 € et 114 € par part, représentatifs des ventes des premier et second semestres 2019, ont été versés concomitamment aux distributions semestrielles de revenus.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 0,72 %.

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

12

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	1 093,27 €	1 089,26 €	1 081,03 €	917,73 €	728,87 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶	32,00 €	28,00 €	19,80 €	15,60 €	10,80 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷	1 089,28 €	1 081,03 €	1 018,23 €	824,44 €	657,08 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸	3,05 %	2,69 %	1,94 %	1,89 %	1,64 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹	2,13 %	1,87 %	1,32 %	1,04 %	0,72 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,55 €	0,79 €	1,74 €	1,61 €	1,55 €

❶ Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

❷ 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

❸ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

❹ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 500 €/part)

## I LE MARCHÉ DES PARTS

### LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018	AU 31/12/2019
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	14 134	14 134	14 134	14 134	14 134
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	20 841 000 €	20 841 000 €	20 841 000 €	20 841 000 €	20 841 000 €

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 26 mars 2004 - Capital initial : 800 000 € - Nominal de la part : 1 000,00 €

	2015	2016	2017	2018	2019
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €	14 134 000 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	14 134	14 134	14 134	14 134	14 134
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	382	384	376	374	374
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 <sup>①</sup>	1 089,26 €	1 081,03 €	917,73 €	728,87 €	656,73 €

<sup>①</sup> Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrements 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 a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 128 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 84 107 €.

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.

128 parts ont été échangées lors des confrontations trimestrielles de mars, septembre et décembre pour un montant total de 84 106,80 €. Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre 2019 est de 602,50 €, soit un prix acquéreur de 656,73 €, et correspond à la garantie de liquidité.

Au 31 décembre 2019, 10 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.

13

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2015	2016	2017	2018	2019
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	26	101	295	134	128
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	0,18 %	0,71 %	2,09 %	0,95 %	0,91 %
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS <sup>①</sup>	3	3	75	14	10
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	85 €	609 €	700 €	1 337 €	3 268 €

<sup>①</sup> Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## I LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2019	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2019	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2018
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
DROITS RÉELS (USUFRUITS, BAIL EMPHYTÉOTIQUE, SERVITUDES...)	0 €		0 €	
AMORTISSEMENTS DROITS RÉELS	0 €		0 €	
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	9 351 116 €	9 375 000 €	11 297 044 €	11 140 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €			
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>9 351 116 €</b>	<b>9 375 000 €</b>	<b>11 297 044 €</b>	<b>11 140 000 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
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 €
<b>CRÉANCES</b>				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	94 583 €	94 583 €	100 233 €	100 233 €
AUTRES CRÉANCES	116 387 €	116 387 €	210 105 €	210 105 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-65 528 €	-65 528 €	-51 946 €	-51 946 €
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	2 032 436 €	2 032 436 €	2 020 537 €	2 020 537 €
<b>TOTAL III</b>	<b>2 177 878 €</b>	<b>2 177 878 €</b>	<b>2 278 929 €</b>	<b>2 278 929 €</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DETTES</b>				
DETTES FINANCIÈRES	-35 587 €	-35 587 €	-44 186 €	-44 186 €
DETTES D'EXPLOITATION	-22 570 €	-22 570 €	-16 601 €	-16 601 €
DETTES DIVERSES	-2 085 310 €	-2 085 310 €	-2 181 077 €	-2 181 077 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>-2 143 467 €</b>	<b>-2 143 467 €</b>	<b>-2 241 864 €</b>	<b>-2 241 864 €</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL V</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	9 385 527 €		11 334 110 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ②		9 409 411 €		11 177 065 €

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 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2018	AFFECTATION RÉSULTAT 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2019
<b>CAPITAL</b>				
CAPITAL SOUSCRIT	14 134 000 €		0 €	14 134 000 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>				
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 €
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	177 049 €		87 585 €	264 634 €
RÉSERVES	0 €		0 €	0 €
REPORT À NOUVEAU	24 642 €	-1 837 €		22 805 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>218 654 €</b>	<b>-218 654 €</b>	<b>151 775 €</b>	<b>151 775 €</b>
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-220 490 €	220 490 €	-152 647 €	-152 647 €
ACOMPTES SUR LIQUIDATION ①	-3 929 252 €	3 929 252 €	-5 964 548 €	-5 964 548 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 334 110 €</b>	<b>3 929 252 €</b>	<b>-5 877 834 €</b>	<b>9 385 527 €</b>

① Y compris l'acompte versé en janvier 2020

15



## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019 31/12/2019	EXERCICE 2018 31/12/2018
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
LOYERS	388 037 €	492 978 €
CHARGES FACTURÉES	43 390 €	69 390 €
PRODUITS ANNEXES	0 €	5 473 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	3 916 €	9 186 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>435 343 €</b>	<b>577 026 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-43 390 €	-69 390 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-20 904 €	-53 947 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-108 548 €	-120 115 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-17 498 €	-75 €
<b>TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)</b>	<b>-190 341 €</b>	<b>-243 527 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>245 002 €</b>	<b>333 500 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	83 196 €	130 278 €
<b>TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)</b>	<b>83 196 €</b>	<b>130 278 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-103 923 €	-181 099 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-62 500 €	-55 856 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 000 €	-10 000 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-176 423 €</b>	<b>-246 956 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-93 227 €</b>	<b>-116 678 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
<b>TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS		
<b>TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	1 832 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)</b>	<b>0 €</b>	<b>1 832 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
<b>TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>1 832 €</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>151 775 €</b>	<b>218 654 €</b>





## I L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs 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 2019, BP RÉSIDENCE PATRIMOINE a cédé :

- 2 lots sur l'actif Villa Marjolaine à Herblay pour un montant de 401 K€.
- 1 lot sur l'actif à Bordeaux pour 410 K€.
- 1 lot sur l'actif à Lyon pour 334 K€.
- 1 lot sur l'actif à Nice pour 234 K€.
- 2 lots sur l'actif à Toulouse pour 542 K€.
- 1 lot sur l'actif à Rennes pour un montant de 196 K€.

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

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société ROUX REAL ESTATE VALUATION (anciennement ICADE Expertise), nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée générale du 16 juin 2016 (fin de mandat le 31 décembre 2020). 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 m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

**Méthode dite "par le revenu"** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble. D'autre part par capitalisation des cash-flows. Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. À l'issue du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés,

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

## INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

#### Placements immobiliers Immobilisations locatives

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

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

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

## AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION

**Actifs immobilisés** : les immobilisations financières concernent des dépôts et cautionnements

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer ;
- des créances sur l'État ;
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents 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 HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie.

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



**Provision pour gros entretien** : compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

**Provisions générales pour risques et charges** : ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Aucune provision n'a été constatée pour cet exercice.

**Dettes financières** : ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

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

**Dettes diverses** : sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

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

La Valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

### COMPTE DE RÉSULTAT

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

**Autres produits d'exploitation** : ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.

**Produits financiers** : ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme, objet des placements de trésorerie.

**Charges immobilières** : elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine

immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

**Charges d'exploitation** : elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la Société de gestion perçoit 10 % HT sur le montant des loyers HT et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

**Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1 391,34 € sur l'exercice.

**Événements post-clôture** : des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêt des comptes 2019.





## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

20

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	11 242 597 €	0 €	1 937 777 €	9 304 820 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	54 447 €	0 €	8 151 €	46 296 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>11 297 044 €</b>	<b>0 €</b>	<b>1 945 928 €</b>	<b>9 351 116 €</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>0 €</b>			<b>0 €</b>
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				<b>0 €</b>
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2019

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.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE "ROBIEN" ①	TYPE ②	SURFACES TOTALES HABITABLES EN M <sup>2</sup>	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2019	PRIX DE REVIENT 2018
<b>HERBLAY (95)</b> Rue du Port aux Vins	IDF - A	AP	352	6	29/10/2004	29/03/2006	1 414 120 €	989 816 €	10 142 €	999 958 €	1 353 727 €
<b>RENNES (35)</b> Rue André Mussat	PR - B	AP	64	1	08/12/2005	22/12/2006	2 370 799 €	152 794 €		152 794 €	386 296 €
<b>NICE (06)</b> 224, avenue de la Californie	PR - A	AP	425	6	16/12/2005	18/05/2006	2 770 000 €	1 966 890 €	21 865 €	1 988 755 €	2 152 842 €
<b>PLAISANCE-DU-TOUCH (31)</b> Routes de Vitarelles	PR - B	M	131	1	28/01/2005	07/04/2005	1 966 560 €	258 333 €	1 481 €	259 815 €	259 815 €
<b>LYON (69)</b> 43/43 bis, rue St-Pierre de Vaise	PR - B		225	3	23/02/2006	31/01/2007	2 749 585 €	764 287 €		764 287 €	1 040 622 €
<b>BUSSY SAINT-GEORGES (77)</b> Boulevard Louis Guibert	IDF - A	M	771	6	26/04/2006	11/06/2007	2 336 340 €	2 320 000 €		2 320 000 €	2 320 000 €
<b>BORDEAUX (33)</b> Rue Moulis	PR - B	AP	421	5	26/04/2006	31/05/2007	2 165 122 €	1 422 220 €	12 159 €	1 434 379 €	1 806 655 €
<b>TOULOUSE (31)</b> Chemin de la Garonne	PR - B	AP	437	7	27/04/2006	02/07/2007 ET 19/12/2007	2 145 200 €	1 430 480 €	649 €	1 431 129 €	1 977 087 €
<b>TOTAL</b>			<b>2 826</b>	<b>35</b>			<b>17 917 726 €</b>	<b>9 304 820 €</b>	<b>46 296 €</b>	<b>9 351 116 €</b>	<b>11 297 044 €</b>

① IDF : Île-de-France hors Paris / PR : Province / A - B : Zones Robien

② Ap : Appartements / M : Maisons

21

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CRÉANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
CRÉANCES LOCATAIRES	94 583 €	100 233 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	35 587 €	44 186 €
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>94 583 €</b>	<b>100 233 €</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>35 587 €</b>	<b>44 186 €</b>
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	67 099 €	163 520 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	18 854 €	21 480 €	GÉRANTS	22 570 €	16 601 €
AUTRES DÉBITEURS	30 434 €	25 106 €	FOURNISSEURS	0 €	0 €
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>116 387 €</b>	<b>210 105 €</b>	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-65 528 €	-51 946 €	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>22 570 €</b>	<b>16 601 €</b>
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-65 528 €</b>	<b>-51 946 €</b>	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	126 792 €	101 862 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>145 441 €</b>	<b>258 392 €</b>	ASSOCIÉS	1 958 518 €	2 079 215 €
			<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>2 085 310 €</b>	<b>2 181 077 €</b>
			<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 143 467 €</b>	<b>2 241 864 €</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

PROVISIONS	AU 31/12/2018	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2019
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	51 946 €	0 €	17 498 €	3 916 €	0 €	65 528 €
<b>TOTAL</b>	<b>51 946 €</b>	<b>0 €</b>	<b>17 498 €</b>	<b>3 916 €</b>	<b>0 €</b>	<b>65 528 €</b>

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	61 067 €	70 764 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	-	-
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	20 904 €	53 947 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	47 481 €	49 076 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	-	276 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	17 498 €	75 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>146 951 €</b>	<b>174 137 €</b>
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	-	-
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	43 390 €	69 390 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>43 390 €</b>	<b>69 390 €</b>
<b>VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	18 304 €	19 191 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	50 €	50 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	44 147 €	36 616 €
AUTRES FRAIS	-	-
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>62 500 €</b>	<b>55 856 €</b>
<b>VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	10 000 €	10 000 €
COMMISSIONS EXTERNES	-	-
CHARGES DIVERSES	-	-
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 000 €</b>	<b>10 000 €</b>
<b>VENTILATION DES COMMISSIONS</b>		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	40 421 €	59 124 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	63 501 €	121 975 €
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>103 923 €</b>	<b>181 099 €</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2019

	31/12/2019	31/12/2018
<b>DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)</b>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
ACTIFS SOUS PROMESSE DE VENTE OU NÉGOCIÉ	833 015 €	652 491 €
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
<b>CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES</b>	<b>223 330 €</b>	<b>1 019 647 €</b>



# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	63,49 €	99,55 %	54,68 €	84,65 %	43,91 €	84,15 %	35,27 €	79,06 %	27,45 €	82,35 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,00 €	0,00 %	0,01 €	0,01 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PRODUITS DIVERS	0,29 €	0,45 %	9,91 €	15,34 %	8,27 €	15,85 %	9,35 €	20,96 %	5,89 €	17,66 %
<b>TOTAL</b>	<b>63,78 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>64,60 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>52,19 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>44,61 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>33,34 €</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
COMMISSIONS DE GESTION	6,80 €	10,66 %	11,44 €	17,71 %	9,31 €	17,84 %	12,81 €	28,72 %	7,35 €	22,05 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	12,54 €	19,66 %	8,31 €	12,88 %	7,94 €	15,22 %	4,66 €	10,45 %	5,13 €	15,40 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	2,16 €	3,39 %	4,04 €	6,25 %	1,54 €	2,95 %	3,82 €	8,55 %	1,48 €	4,43 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	9,67 €	15,16 %	15,33 €	23,72 %	15,94 €	30,55 %	8,50 €	19,05 %	7,68 €	23,04 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>31,17 €</b>	<b>48,87 %</b>	<b>39,12 €</b>	<b>60,57 %</b>	<b>34,74 €</b>	<b>66,56 %</b>	<b>29,79 €</b>	<b>66,78 %</b>	<b>21,64 €</b>	<b>64,91 %</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
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 %
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
POUR TRAVAUX	-0,37 €	-0,58 %	-2,89 €	-4,47 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
AUTRES	0,56 €	0,88 %	0,13 €	0,20 %	-1,73 €	-3,31 %	-0,64 €	-1,45 %	0,96 €	2,88 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,19 €</b>	<b>0,30 %</b>	<b>-2,76 €</b>	<b>-4,27 %</b>	<b>-1,73 €</b>	<b>-3,31 %</b>	<b>-0,64 €</b>	<b>-1,45 %</b>	<b>0,96 €</b>	<b>2,89 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>31,36 €</b>	<b>49,17 %</b>	<b>36,37 €</b>	<b>56,30 %</b>	<b>33,02 €</b>	<b>63,25 %</b>	<b>29,15 €</b>	<b>65,33 %</b>	<b>22,61 €</b>	<b>67,80 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>32,42 €</b>	<b>50,83 %</b>	<b>28,23 €</b>	<b>43,70 %</b>	<b>19,17 €</b>	<b>36,75 %</b>	<b>15,46 €</b>	<b>34,67 %</b>	<b>10,73 €</b>	<b>32,20 %</b>
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0,42 €	0,66 %	0,23 €	0,36 %	-0,63 €	-1,19 %	-0,14 €	-0,29 %	-0,07 €	-0,19 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	32,00 €	50,17 %	28,00 €	43,34 %	19,80 €	37,94 %	15,60 €	34,97 %	10,80 €	32,40 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	32,00 €	50,17 %	28,00 €	43,34 %	19,80 €	37,94 %	15,60 €	34,97 %	10,80 €	32,39 %

24

## NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA "DIRECTIVE EUROPÉENNE 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 européenne 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 européenne 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 européenne AIFM" ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficieront d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la "Directive européenne AIFM".







# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER

La gérance de la SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger 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 Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW Ciloger. 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 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 Ciloger.

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 Ciloger.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2019.

Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et octobre 2019, mars 2020) afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 2 mars 2020, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

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

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

## CESSION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

En 2019, le Liquidateur (AEW CILOGER) a poursuivi les ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans.

Rappelons que ces ventes ont uniquement porté sur des logements vacants. Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, les ventes porteront sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

Au total, 8 logements ont été vendus en 2019, pour un montant de 2 116 710 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 151 087 €, soit +8,2 %.

La rémunération du liquidateur, approuvée par l'Assemblée générale de liquidation, est déduite de cette plus-value et s'est élevée à 63 501 € sur l'exercice. Cette rémunération compense 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 (40 421 € en 2019 contre 59 124 € en 2018, 69 875 € en 2017 et 82 316 € en 2016).

Au global, les prix de vente sont supérieurs de 11,5 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2018. Cette légère survalue illustre l'écart entre une expertise du patrimoine réalisée annuellement en bloc et occupé, et le prix de vente réel d'un logement vacant.

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.

Depuis les premières ventes, en 2016, 43 logements ont été cédés (55 % des logements acquis) pour un montant de 11 017 560 €, et le solde du compte de plus-value de ces opérations est de 264 634 € (18,72 € par part).

Parallèlement, nous avons reçu en 2019 deux acomptes sur liquidation d'un montant total de 144 € par part (depuis la mise en liquidation de notre SCPI en janvier 2018, le remboursement des ventes de logements nous est fait sous la forme d'acomptes sur liquidation).

En cumul, depuis les premières ventes de logements, 742 € nous ont été remboursés, soit près de la moitié du prix de souscription initial.

Au 31 décembre 2019, 9 logements sont vacants. Parmi ces logements, 3 sont sous promesse de vente et 2 sont négociés en attente de signature, et laissent augurer un prix de cession supérieur de 8 % aux prix de revient.

Toujours en fin d'année, l'expertise du patrimoine restant (35 logements) est de 9,37 M€, légèrement supérieure de 0,3 % au prix de revient comptable.

À l'heure actuelle, les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore de retrouver le prix de souscription.



L'addition de la valeur de réalisation 2019, proche de 666 €, et des versements déjà reçus sur les ventes (742 €) donne un total de 1 408 €. Ce montant est à comparer à un prix de souscription à l'origine de 1 500 €.

Nous ne pouvons faire un point complet sur notre investissement, en intégrant bien sûr l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués, soit dans un délai estimé à au moins encore deux exercices.

### IGESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont plus remis en location. Fin 2019, 9 logements sur 35 sont ainsi "gelés".

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 388 K€ contre 493 K€ en 2018, 583 K€ en 2017 et 686 K€ en 2016.

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 151 775 €, en contraction de 31 % par rapport à l'exercice précédent.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 10,80 € par part, soit 70 % du dividende 2018 et un peu plus de la moitié du dividende 2017.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira encore à une forte diminution des dividendes. Cette diminution sera compensée par les remboursements que nous recevrons sur le produit des ventes.

Il convient de remarquer que compte tenu de la taille maintenant modeste de notre SCPI, une dizaine de millions d'euros, l'impact des variations des postes de recettes ou de dépenses, même faibles en montant, se trouve amplifié. Ainsi, par exemple, une variation de 20 000 € sur le résultat a un impact proche de 1,50 € sur le revenu distribué d'une part.

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 65 528 €, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc la distribution.

### MARCHÉ SECONDAIRE

Une garantie de liquidité est offerte aux associés qui souhaiteraient céder leurs parts sur la base de 80 % de la valeur de réalisation.

Dans ce cadre, 128 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2019, pour un montant total de 84 107 € et un prix moyen unitaire de vente de 602,83 €.

Au 31 décembre, il reste 10 parts en attente de cession.

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

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET PROROGATION DE LA LIQUIDATION

Notre SCPI est en liquidation depuis le 30 janvier 2018. Les dispositions juridiques nous obligent à proroger cette liquidation tous les ans tant qu'elle n'est pas achevée. Afin d'éviter les coûts d'une convocation en janvier 2021, il nous est proposé d'anticiper la prorogation dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire (résolution N°9).

**Enfin, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19. Cet événement majeur, survenu après la clôture de l'exercice 2019, n'a pas eu d'incidence sur les comptes 2019.**

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender. Il est cependant très probable que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer en 2020 une baisse sensible des revenus d'une partie de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer. Ainsi, la Société de gestion-Liquidateur pourrait être conduite à distribuer des revenus moins importants que prévu.

Un ralentissement des transactions sur le marché résidentiel ancien est également à envisager. Il pourrait entraîner un ralentissement de la vente de notre patrimoine, et avoir également un effet sur les grilles de prix de vente, et donc in fine sur les acomptes sur liquidation que nous recevons.

**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.**

**Nous vous recommandons d'être particulièrement attentif aux modalités de tenue de l'Assemblée générale explicitées dans la convocation, compte tenu des mesures de restrictions de déplacement et de réunions qui pourraient être prises par les autorités publiques pour lutter contre la pandémie de COVID-19.**

**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 qui leur sont proposées.**

### Pour le Conseil de surveillance

**Jean-François LANORE**  
Président du Conseil de surveillance



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

### Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier BP RÉSIDENCE PATRIMOINE,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier BP RÉSIDENCE PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 31 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes

qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans le paragraphe "Informations sur les règles générales d'évaluation" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs 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, arrêté le 31 mars 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux

délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

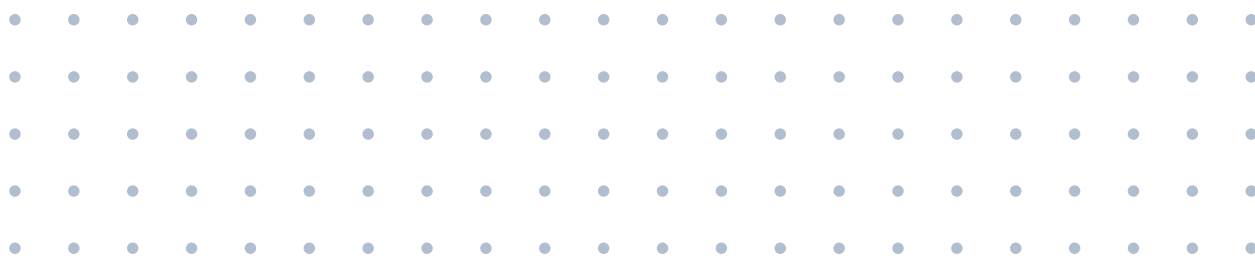
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 16 juin 2020  
Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés

Virginie GAITTE



# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

## Aux associés,

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

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

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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 2019, 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.

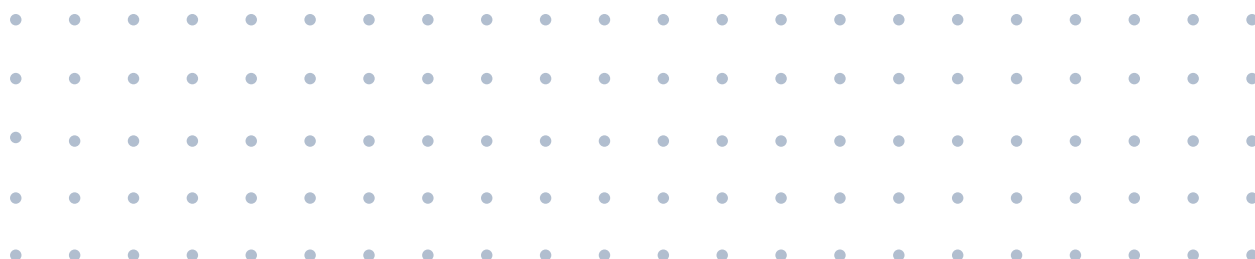
Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 40 421 € TTC.

- 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 2019, cette commission s'élève à 63 501 € TTC.

**Paris-La Défense, le 16 juin 2020**  
**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**

**Virginie GAITTE**



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUILLET 2020

## I 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 2019
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
7. Quitus au Liquidateur
8. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

### De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

9. Prorogation de la liquidation et renouvellement du mandat du Liquidateur

## I LES RÉOLUTIONS

### De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

#### I PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2019.

#### I DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 151 775,34 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 22 805,36 €, forme un revenu distribuable de 174 580,70 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 152 647,20 €,
- au report à nouveau, une somme de 21 933,50 €.

#### I TROISIÈME RÉOLUTION

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 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

#### I QUATRIÈME RÉOLUTION

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 9 385 527 €, soit 664,04 € pour une part.

#### I CINQUIÈME RÉOLUTION

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 9 409 411 €, soit 665,73 € pour une part.

#### I SIXIÈME RÉOLUTION

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 10 580 109 €, soit 748,56 € pour une part.

#### I SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2019.

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

#### I HUITIÈME RÉOLUTION

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

### De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

#### I NEUVIÈME RÉOLUTION

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 2020 et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.

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

**Siège social :**  
**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 juin 2017



Société de gestion de portefeuille  
Société par Actions Simplifiée  
au capital de 828 510 €  
329 255 046 RCS PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE  
dite "Directive européenne AIFM"

**Siège social :**  
**22, rue du Docteur Lancereaux**  
**75008 Paris**  
**service-clients@eu.aew.com**  
**Tél. : 01 78 40 33 03**

**[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**

Signatory of:

