



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT DE LIQUIDATION
AU 31 JANVIER 2024

**BP RÉSIDENCE
PATRIMOINE**

SCPI DE TYPE « ROBIEN »
SCPI EN LIQUIDATION



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 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 Raphaël BRAULT

- **Directeur Général**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI BP RÉSIDENCE PATRIMOINE **En cours de liquidation**

- **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : Monsieur Jean-François LANORE

Membres du conseil : Monsieur Philippe BAILLOT
Monsieur Serge BLANC
Monsieur Pierre CAP
Monsieur Marc CHAMPION
Monsieur Didier DAVID
Monsieur Éric SCHOTT
Monsieur Bernard TETIOT

- **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaire : DELOITTE et ASSOCIES, représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD et Madame Virginie GAITTE
Suppléant : Cabinet BEAS

- **EXPERT EN EVALUATION IMMOBILIERE**

ROUX REAL ESTATE VALUATION France

SOMMAIRE

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

Éditorial
Le patrimoine immobilier

COMPTES DE CLÔTURE DE LIQUIDATION

L'état du patrimoine
La variation des capitaux propres
Le compte de résultat
Le boni de liquidation
L'annexe

LES AUTRES INFORMATIONS

Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM
Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ÉTATS COMPTABLES

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 MARS 2024

Ordre du jour
Les résolutions

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

La cession du patrimoine de votre SCPI BP RESIDENCE PATRIMOINE initiée en fin d'année 2015, et privilégiant une vente des logements à l'unité, arrive à son terme. Nous sommes heureux de vous présenter ci-après notre rapport sur l'activité de votre société depuis le 1er janvier 2023, ainsi que le récapitulatif des opérations de liquidation du patrimoine.

Cette liquidation s'achève dans un marché perturbé. En 2022 et 2023 la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12% en janvier 2022 à 4,3% fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcée au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais, et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions évalué à -20 % pour l'ensemble de la France, soit en dessous de la barre des 900 000.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralenti trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle estimée entre 2 % et 3 %.

Pour BP RESIDENCE PATRIMOINE, cette récente évolution du marché n'a pas eu d'impact sensible sur le bilan financier des ventes. Au début de l'année 2023, sur les 78 logements constituant son patrimoine d'origine, 75 étaient vendus, 1 était sous promesse et 2 logements loués restaient à vendre.

BP RESIDENCE PATRIMOINE a acquis son patrimoine aux conditions de marché et de façon échelonnée entre octobre 2004 et avril 2006, grâce aux fonds collectés d'avril 2004 à décembre 2005 lors de l'augmentation de capital.

La liquidation, c'est-à-dire la vente des logements de votre SCPI, a été initiée en décembre 2015. Compte tenu des dates d'acquisitions des différents lots par BP RESIDENCE PATRIMOINE, et donc de leur ancienneté progressive, les logements ont été mis en vente au fur et à mesure du respect des conditions « Robien Recentré ». Ainsi, en proportion par rapport aux prix d'achat, la vente des logements s'est effectuée entre 2015 et 2022 à hauteur de respectivement 1%, 12%, 10%, 19%, 10%, 16%, 16% et 10% ; l'année 2023 ayant achevé la cession du patrimoine avec 3 logements.

Avec un montant total remboursé certes inférieur de 6% au prix de souscription mais supérieur de 4,4% à ce qui a été investi dans l'immobilier, et un taux de rendement interne estimé entre 2,2% et 4% en fonction de la tranche d'imposition de l'associé et de sa date de souscription, BP RESIDENCE PATRIMOINE aura permis à ses associés de bénéficier du dispositif fiscal "Robien" dans le cadre d'un investissement équilibré.

Les résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire soumises à votre approbation ont pour objet de constater la clôture définitive de la liquidation. Vous aurez dans ce cadre à vous prononcer sur le solde revenant à chaque associé (boni de liquidation), dans l'optique d'un versement à l'issue de cette Assemblée.

AEW vous remercie de la confiance que vous avez placée dans BP RESIDENCE PATRIMOINE, depuis sa constitution jusqu'à sa liquidation, et vous engage, dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à l'Assemblée Générale Ordinaire, à voter nombreux par procuration ou par correspondance.



Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA VENTE DU PATRIMOINE

La vente du patrimoine de BP RESIDENCE PATRIMOINE, débutée en décembre 2015, s'est achevée en novembre 2023.

Ventes réalisées en 2023

Au 1^{er} janvier 2023, ne restaient que 3 appartements loués (1 à Herblay et 2 à Nice) sur le patrimoine d'origine de la SCPI.

Après une promesse de vente signée le 9 mars 2023, l'acte authentique de vente du logement d'Herblay a été concrétisé le 13 juillet 2023. Les 2 logements de Nice ont fait l'objet d'une promesse de vente en date du 12 septembre 2023, et les actes authentiques ont été concrétisés le 30 novembre 2023.

Ces trois derniers logements ont été cédés pour un montant acté de 720 750 €, montant inférieur de 30% à la valeur comptable d'origine et de 17% à la valeur d'expertise du 31 décembre 2022.

En tenant compte d'honoraires de commercialisation supportés par la SCPI (33 011 €), une moins-value comptable avant rémunération du liquidateur, de 337 361 € a été dégagée.

Cette moins-value est entièrement imputable à la cession des 2 logements sis à Nice. Ils ont en effet été vendus à un particulier investisseur avec une décote substantielle (-23% par rapport à l'expertise) car occupés par des locataires en situation de forts impayés locatifs et sources de travaux prévisionnels importants.

La préservation des intérêts des associés a donc imposé de les mettre en vente en intégrant ces contraintes, plutôt que de les garder en patrimoine pour un temps indéterminé générateur de frais de plus en plus importants à la charge de la SCPI.

A contrario, une plus-value fiscale imposable a été constatée sur la vente de l'appartement d'Herblay et a donné lieu au paiement d'un impôt de 310 €.

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 21 623 €.

Au 31 janvier 2024, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 339 039 € (23,99 € par part).

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logements	Prix d'achat HD à la livraison	Prix de vente acté	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 31/12/2022
HERBLAY (95) Rue du Port aux Vins	IDF - A	Ap	61	1	174 842	220 750	310	35 487	6 623	26,26%	0,34%
NICE (06) 224, avenue de la Californie	PR - A	Ap	158	2	849 947	500 000		-372 848	15 000	-41,17%	-23,08%
TOTAL			219	3	1 024 789	720 750	310	-337 361	21 623	-30%	-17%

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

Le récapitulatif des ventes

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, BP RESIDENCE PATRIMOINE :

- a vendu 78 logements (17 maisons et 61 appartements) pour un montant de 20 964 361 €, supérieur de 4,4% au prix de revient,
- compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (151 744 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 1 113 095 € (78,75 € par part) a été constatée, soit + 7% par rapport au prix de revient,
- a payé 44 615 € d'impôt sur plus-values au Trésor Public.

Conformément aux dispositions statutaires en matière de rémunération du Liquidateur, celui-ci a perçu sur la cession de l'intégralité du patrimoine une commission globale de 621 760 €, soit 3% TTC du prix de vente des immeubles.

Par ailleurs, le droit de partage ayant vocation à s'appliquer dans le cadre de la liquidation de BP RESIDENCE PATRIMOINE, un montant de 30 912,16 € (2,19 € par part) sera déduit à ce titre des sommes à reverser aux associés. Ce droit de 2,5% est calculé sur l'ensemble des acomptes sur liquidation versés depuis la date de dissolution, augmenté du boni de liquidation à la date de clôture (actif net) et diminué du montant du capital social. Il sera payé à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur le solde de la liquidation.

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logements	Prix d'achat hors droits à la livraison	Prix de vente acté	Impôt réglé sur plus-values	Plus ou moins value comptable (1)	Commission de cession fixe TTC	Ecart Prix de vente Prix d'achat HD
HERBLAY (95) Rue du Port aux Vins	IDF - A	Ap	1 123	18	3 225 848	3 785 754	2 785	502 189	113 573	17,36%
RENNES (35) Rue André Mussat	PR - B	Ap	525	7	1 403 595	1 223 292		-230 356	35 969	-12,85%
NICE (06) 224, avenue de la Californie	PR - A	Ap	593	9	2 606 751	2 320 611	3 082	-312 123	66 613	-10,98%
PLAISANCE DU TOUCH (31) Routes de Vitareilles	PR - B	M	779	6	1 558 888	1 651 489		85 689	49 545	5,94%
LYON (69) 43/43 bis rue St-Pierre de Vaise	PR - B	Ap-M	471	6	1 610 000	1 888 513	14 895	253 312	55 320	17,30%
BUSSY SAINT GEORGES (77) Boulevard Louis Guilbert	IDF - A	M	1 169	9	3 540 000	3 865 118		350 103	115 953	9,18%
BORDEAUX (33) Rue Mouils	PR - B	Ap	695	8	2 425 634	2 838 592	16 882	374 147	83 059	17,02%
TOULOUSE (31) Chemin de la Garonne	PR - B	Ap	1 004	15	3 258 506	3 390 991	6 971	90 134	101 730	4,07%
TOTAL			6 359	78	19 629 222	20 964 361	44 615	1 113 095	621 760	7%

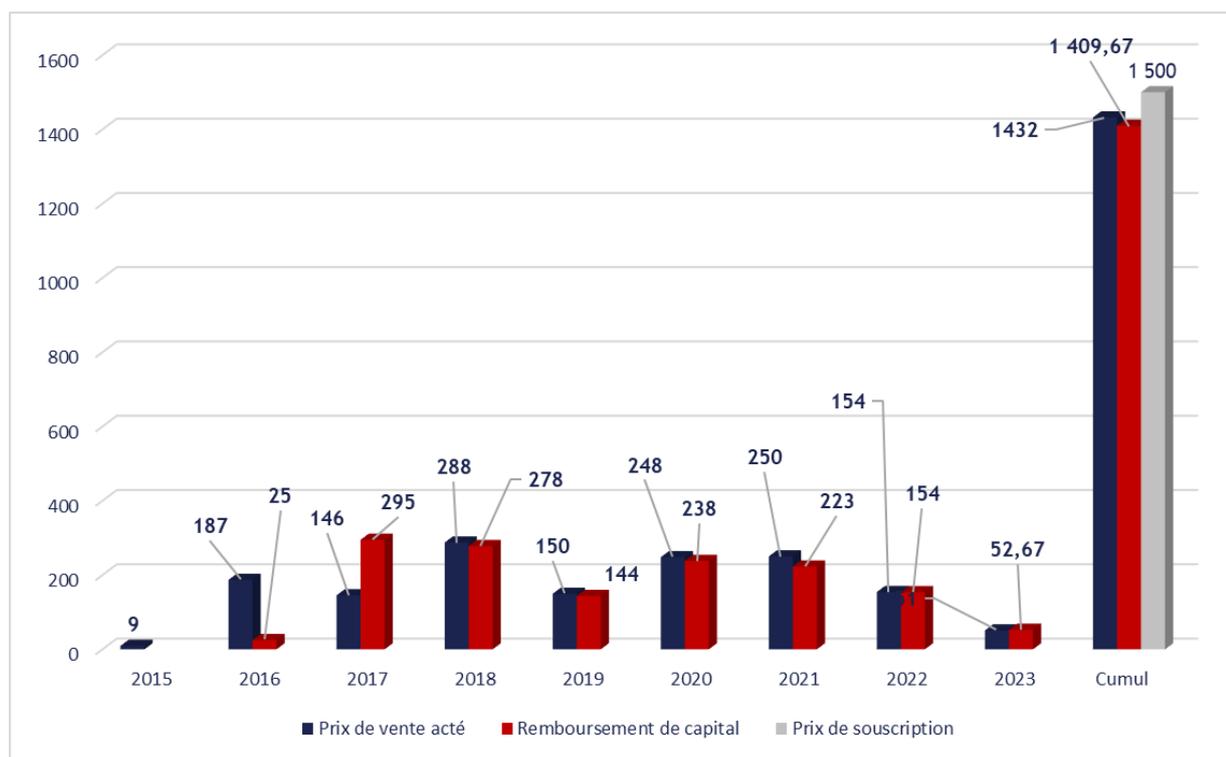
(1) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

Les remboursements aux associés

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 1 357,00 € par part ont été remboursés aux associés (sous la forme de prélèvements sur le compte « prime d'émission » et d'acomptes sur liquidation).

Ce montant, ajouté au boni de liquidation de 52,67 € soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, portera le total remboursé par part à 1 409,67 €, inférieur de 6% au prix de souscription d'origine (1 500 €).

Ce montant de 1 409,67 € n'intègre toutefois pas l'avantage fiscal du dispositif fiscal Robien (712 € de déduction fiscale par part BP RESIDENCE PATRIMOINE), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle de chaque associé.



La gestion immobilière

Les loyers facturés sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 s'élèvent à 32 074 €.

Les opérations de clôture, notamment d'assainissement des comptes locataires et des comptes de charges, ont été réalisés au cours de l'exercice 2023 :

- toutes les charges récupérables ou non récupérables dues par la SCPI au titre de la gestion immobilière du patrimoine ont été honorées,
- tous les comptes locataires ont été analysés et vérifiés.

Les sommes non recouvrées auprès des locataires, présentant de très faibles perspectives de recouvrement, ont été provisionnées intégralement, au fur et à mesure, dans les comptes de la SCPI.

Compte tenu de la reprise sur provisions de 69 897 €, l'impact des pertes pour créances douteuses sur les comptes de l'exercice fait ressortir une charge nette de 14 104 €.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

L'exploitation sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 janvier 2024, après les opérations de liquidation, se traduit par un résultat déficitaire de 45 212 € (- 3,2 € par part).

Après addition du report à nouveau positif de 19 362 € constaté à la fin de l'exercice 2022, le montant imputable sur le boni de liquidation distribuable aux associés s'établit à - 25 850 €, soit - 1,83 € par part.

PERFORMANCE DU PLACEMENT - TAUX DE RENDEMENT INTERNE

La vente des 78 logements du patrimoine de la société s'est déroulée sur sept années, du 4^{ème} trimestre 2015 au 4^{ème} trimestre 2023, avec 2 années sous influence « Covid » plus ou moins marquée.

Au total, le capital investi par les associés leur aura été restitué selon le calendrier suivant :

- Remboursement du 26 juillet 2016 : 353 350 €, soit 25 € pour une part
- Remboursement du 20 juillet 2017 : 2 473 450 €, soit 175 € pour une part
- Remboursement du 18 décembre 2017 : 1 696 080 €, soit 120 € pour une part
- Remboursement du 23 juillet 2018 : 1 978 760 €, soit 140 € pour une part
- Remboursement du 21 janvier 2019 : 1 950 492 €, soit 138 € pour une part
- Remboursement du 18 juillet 2019 : 424 020 €, soit 30 € pour une part
- Remboursement du 21 janvier 2020 : 1 611 276 €, soit 114 € pour une part
- Remboursement du 27 juillet 2020 : 1 356 864 €, soit 96 € pour une part
- Remboursement du 20 janvier 2021 : 2 007 028 €, soit 142 € pour une part
- Remboursement du 21 juillet 2021 : 1 173 122 €, soit 83 € pour une part
- Remboursement du 19 janvier 2022 : 1 978 760 €, soit 140 € pour une part
- Remboursement du 26 juillet 2022 : 1 681 946 €, soit 119 € pour une part
- Remboursement du 19 janvier 2023 : 494 690 €, soit 35 € pour une part
- Boni de liquidation : 744 441 €, soit 52,67 € pour une part

Le remboursement net cumulé s'élève à 1 409,67 € par part, inférieur de 6% au montant souscrit initialement (1 500 €), mais supérieur de 4,4% à ce qui a été investi dans l'immobilier (montant souscrit - commission de souscription de 150 € par part, soit 1 350 €).

Le capital de BP RESIDENCE PATRIMOINE a été ouvert à la souscription entre avril 2004 et décembre 2005.

Quelle que soit leur date de souscription, les associés ont perçu des dividendes trimestriels pour un montant total de 462,40 € par part.

Le Taux de Rendement Interne (TRI) est le taux qui égalise la somme des flux de dépense (souscription initiale) et des flux de recettes (économie d'impôt potentielle, dividendes, remboursements de capital et boni de liquidation) en tenant compte des dates auxquelles ces divers flux sont intervenus.

Dans les cas d'un associé entré par le marché primaire au prix de souscription de 1 500 € :

- en avril 2004, le TRI peut être estimé avant impôt entre 2,2% et 3,4%, en fonction de sa tranche d'imposition,
- en décembre 2005, le TRI peut être estimé avant impôt entre 2,6% et 4%, en fonction de sa tranche d'imposition.

Par comparaison, sur la période décembre 2007 / décembre 2022, le TRI du livret A (net d'impôt) s'est établi à 1,43% et celui des Foncières cotées (avant impôt) à 2,96%.

COMPTES DE CLÔTURE DE LIQUIDATION

L'ÉTAT DU PATRIMOINE

ETAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/01/2024	Valeurs estimées (1) 31/01/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées (1) 31/12/2023
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Créances				
Autres créances	0	0	10 896	10 896
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	945 244	945 244	952 024	952 024
TOTAL III	945 244	945 244	962 920	962 920
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes d'exploitation	-6 210	-6 210	-2 759	-2 759
Dettes diverses	-225 506	-225 506	-239 669	-239 669
TOTAL IV	-231 716	-231 716	-242 428	-242 428
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)	713 528		720 492	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)		713 528		720 492

(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

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2023	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture 2024
Capital				
Capital souscrit	14 134 000		0	14 134 000
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	6 707 000		0	6 707 000
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-5 777 492		0	-5 777 492
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
	339 039		0	339 039
Report à nouveau	19 362	0		19 362
Résultat en instance d'affectation	0	-44 458	0	-44 458
Résultat de l'exercice	-44 458	44 458	-6 964	-6 964
Acomptes sur distribution	0	0	-14 656 958	-14 656 958
Acomptes sur liquidation	-14 656 958	14 656 958	0	0
TOTAL GENERAL	720 492	14 656 958	-14 663 922	713 528

LE COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RESULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	31/01/2024	31/12/2023
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	0	32 074
Charges facturées	0	8 849
Produits annexes	113	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	69 897
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	113	110 821
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	0	-8 849
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	-2 458
Autres charges immobilières	0	-85 336
Dépréciation des créances douteuses	0	-18 739
TOTAL II : Charges immobilières	0	-115 382
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	113	-4 561
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	0	54 634
TOTAL I : Produits d'exploitation	0	54 634
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	0	-27 697
Charges d'exploitation de la société	-6 756	-73 521
Diverses charges d'exploitation	-321	-10 580
TOTAL II : Charges d'exploitation	-7 076	-57 165
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-7 076	-57 165
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	17 268
TOTAL I : Produits financiers	0	17 268
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	17 268
Résultat financier C = (I-II)	0	17 268
Produits exceptionnels		
	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	-6 964	-44 458

LE BONI DE LIQUIDATION

	Résultat de la liquidation	
	Montant en €	Par part
ACTIF NET	15 370 486 €	1 087,48 €
- Acomptes sur liquidation (1)	- 14 656 958 €	- 1 037,00 €
- Droit de partage	30 912 €	2,19 €
BONI DE LIQUIDATION	744 441 €	52,67 €

L'ANNEXE

Les états comptables couvrent la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année en cours (2023). Ils ont été établis dans le contexte de la liquidation de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI).

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.

1 – INFORMATIONS SUR LES REGLES 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.

A noter qu'il n'y a plus de valeur d'expertise au 31/01/2024 car l'ensemble des actifs ont été cédés.

2 – INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 JANVIER 2024

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.

A noter qu'il n'y a plus d'immobilisations locatives au 31/01/2024 car l'ensemble des actifs ont été cédés.

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 certificats de dépôts à taux fixe et/ou à taux variable.

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 diverses

Sont regroupées les dettes relatives aux associés en déshérence pour un montant total de 159 631,90 €.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

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.

Aucun produit locatif n'a été constaté au titre de 2024 compte tenu de la cession de l'ensemble des actifs de la SCPI.

Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature, hormis les reprises de PGE.

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme, objet des placements de trésorerie.

Produits exceptionnels

Ils correspondent aux transferts des charges d'acquisition des actifs prélevées sur la prime d'émission.

Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, Taxes Bureaux, Taxes Foncières notamment).

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 10 % (soit 12 % TTC) sur le montant des loyers H.T et des produits financiers, diminués des créances irrécouvrables.

ÉVÉNEMENTS POST-CLOTURE

Néant

LES AUTRES INFORMATIONS

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 règlement 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 30 janvier 2018 prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2023, 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 délégataires.

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

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2023.

Depuis le début de l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni en mars 2023 et novembre 2023, ainsi que le 12 février 2024.

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

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

Les trois derniers logements de notre patrimoine ont été vendus au cours du 4^{ème} trimestre 2023, dans un marché immobilier en phase de retournement

Il faut noter qu'une forte moins-value de 373 k€ a été constatée sur la vente des deux derniers appartements de l'immeuble de Nice. Ces logements, occupés par des locataires en situation d'impayés locatifs conséquents et nécessitant des travaux substantiels, ne pouvaient en effet être vendus à un investisseur sans une forte décote. Sauf à prendre le risque de laisser subsister notre SCPI pendant un nombre d'années difficile à déterminer pendant lesquelles les charges se seraient accumulées.

Depuis le début des opérations de cession du patrimoine, 78 logements ont été cédés pour une somme globale avoisinant 21 M€.

Ces cessions ont conduit :

- au versement de remboursements de capital pour un montant de 1 357 € par part,
- à un boni de liquidation de 52,67 € par part, soumis à l'approbation de la présente Assemblée Générale. Ce boni tient compte du résultat déficitaire net réalisé entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 janvier 2024 (-3,2 € par part), après compensation avec le report à nouveau (réserves), qui intègre des régularisations consécutives aux redevances de charges et à la cession ou l'abandon de créances.

Soit au total 1 409,67 par part, représentant 94% de la souscription initiale (1 500 €) et supérieur de 4,4% à ce qui a été investi dans l'immobilier. Rappelons en effet que sur les 1 500 € versés à la souscription il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 150 €, essentiellement pour rémunérer le réseau distributeur, soit in fine un montant de 1 350 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 1 409,67 € 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.

Compte tenu de ce résultat auquel il convient d'ajouter tous les dividendes perçus et l'avantage fiscal octroyé, le taux de rendement interne avant impôt sur le revenu des parts de BP RESIDENCE PATRIMOINE est compris entre 2,2% et 4%, selon l'année d'achat des parts et le taux d'imposition personnel. Soit un taux de rendement supérieur à celui sans risque procuré sur des périodes similaires par le Livret A (1,4%), et proche au maximum de celui (risqué) des Foncières cotées (3%).

Le Conseil de Surveillance s'estime satisfait du rythme et de la manière dont a été réalisée la vente du patrimoine de BP RESIDENCE PATRIMOINE, qui a été perturbée par une à deux années « Covid », qui permet de prononcer aujourd'hui la clôture de la liquidation, et remercie AEW pour la qualité de sa gestion au cours de la vie de la 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.

Pour permettre la finalisation de la liquidation de notre SCPI et le paiement du boni de liquidation, nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

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

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.

Enfin, en cette dernière occasion de communiquer avec vous, tous les membres du Conseil de Surveillance remercient les associés de BP RESIDENCE PATRIMOINE de la confiance qu'ils leur ont témoignée tout au long de leurs différents mandats.

Pour le Conseil de surveillance

Jean-François LANORE
Président du Conseil de surveillance

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES ÉTATS COMPTABLES

PERIODE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2023

A la Société de gestion - Liquidateur de la Société Civile de Placement Immobilier BP RESIDENCE PATRIMOINE

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Sed non risus. Suspendisse lectus tortor, dignissim sit amet, adipiscing nec, ultricies sed, dolor. Cras elementum ultrices diam. Maecenas ligula massa, varius a, semper congue, euismod non, mi. Proin porttitor, orci nec nonummy molestie, enim est eleifend mi, non fermentum diam nisl sit amet erat. Duis semper. Duis arcu massa, scelerisque vitae, consequat in, pretium a, enim. Pellentesque congue. Ut in risus volutpat libero pharetra tempor. Cras vestibulum bibendum augue. Praesent egestas leo in pede. Praesent blandit odio eu enim. Pellentesque sed dui ut augue blandit sodales. Vestibulum ante ipsum primis in faucibus orci luctus et ultrices posuere cubilia Curae; Aliquam nibh. Mauris ac mauris sed pede pellentesque fermentum. Maecenas adipiscing ante non diam sodales hendrerit.

Ut velit mauris, egestas sed, gravida nec, ornare ut, mi. Aenean ut orci vel massa suscipit pulvinar. Nulla sollicitudin. Fusce varius, ligula non tempus aliquam, nunc turpis ullamcorper nibh, in tempus sapien eros vitae ligula. Pellentesque rhoncus nunc et augue. Integer id felis. Curabitur aliquet pellentesque diam. Integer quis metus vitae elit lobortis egestas. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Morbi vel erat non mauris convallis vehicula. Nulla et sapien. Integer tortor tellus, aliquam faucibus, convallis id, congue eu, quam. Mauris ullamcorper felis vitae erat. Proin feugiat, augue non elementum posuere, metus purus iaculis lectus, et tristique ligula justo vitae magna.

Aliquam convallis sollicitudin purus. Praesent aliquam, enim at fermentum mollis, ligula massa adipiscing nisl, ac euismod nibh nisl eu lectus. Fusce vulputate sem at sapien. Vivamus leo. Aliquam euismod libero eu enim. Nulla nec felis sed leo placerat imperdiet. Aenean suscipit nulla in justo. Suspendisse cursus rutrum augue. Nulla tincidunt tincidunt mi. Curabitur iaculis, lorem vel rhoncus faucibus, felis magna fermentum augue, et ultricies lacus lorem varius purus. Curabitur eu amet.

Paris - La Défense, le 15 janvier 2024
Le Commissaire aux comptes
DELOITTE & ASSOCIÉS

Virginie GAITTE

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 MARS 2024

ORDRE DU JOUR

1. Examen et approbation des comptes définitifs de liquidation ;
2. Répartition du boni de liquidation ;
3. Consignation des sommes revenant aux parts sociales en déshérence ;
4. Clôture des opérations de liquidation ; quitus au liquidateur et décharge de son mandat ;
5. Pouvoirs pour les formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

(examen et approbation des comptes définitifs de liquidation)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Commissaire aux comptes et du Conseil de surveillance sur l'ensemble des opérations de liquidation et sur les comptes définitifs qui en résultent, approuve les opérations de liquidation ainsi que les comptes définitifs de liquidation qui en résultent, faisant ressortir un solde positif de 744 440,59 €.

DEUXIEME RESOLUTION

(répartition du solde de liquidation)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des comptes définitifs de liquidation, décide de répartir le boni de liquidation s'élevant à 744 440,59 € brut entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'entre eux, et qu'après remboursement du capital aux associés, l'assiette du droit de partage s'élèvera à un montant de 1 236 486,43 €.

Le droit de partage de 2,50%, s'élevant à 30 912,16 € sera prélevé sur ce montant brut préalablement à la distribution au profit des associés.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, conformément à l'article 587 du Code civil.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Liquidateur pour procéder à la répartition telle que prévue entre les associés.

TROISIEME RESOLUTION

(consignation des sommes revenant aux parts sociales en déshérence)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Liquidateur et des comptes définitifs de liquidation, faisant apparaître un montant de 159 631,90 € au titre des sommes revenant aux parts sociales en déshérence, auquel s'ajouteront les sommes en déshérence liées à la distribution du boni de liquidation après déduction du droit de partage, décide de consigner les sommes susvisées auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui sera en charge d'administrer les fonds et de les restituer à tout associé de la SCPI ou à ses héritiers, ayants-droits ou conjoint qui se manifesterait et justifierait de leurs droits.

QUATRIEME RESOLUTION

(clôture des opérations de liquidation, quitus au liquidateur et décharge de son mandat)

L'Assemblée Générale constate que les opérations de liquidation de la société sont terminées, prononce la clôture de ladite liquidation à compter de ce jour et donne au Liquidateur quitus de sa gestion et décharge de son mandat.

Elle constate, en conséquence, que la personnalité morale de la société qui avait subsisté pour les besoins de la liquidation cesse d'exister à compter de ce jour.

CINQUIEME RESOLUTION

(pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités requises par la loi et les règlements.

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 :
43 avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 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 :
43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

