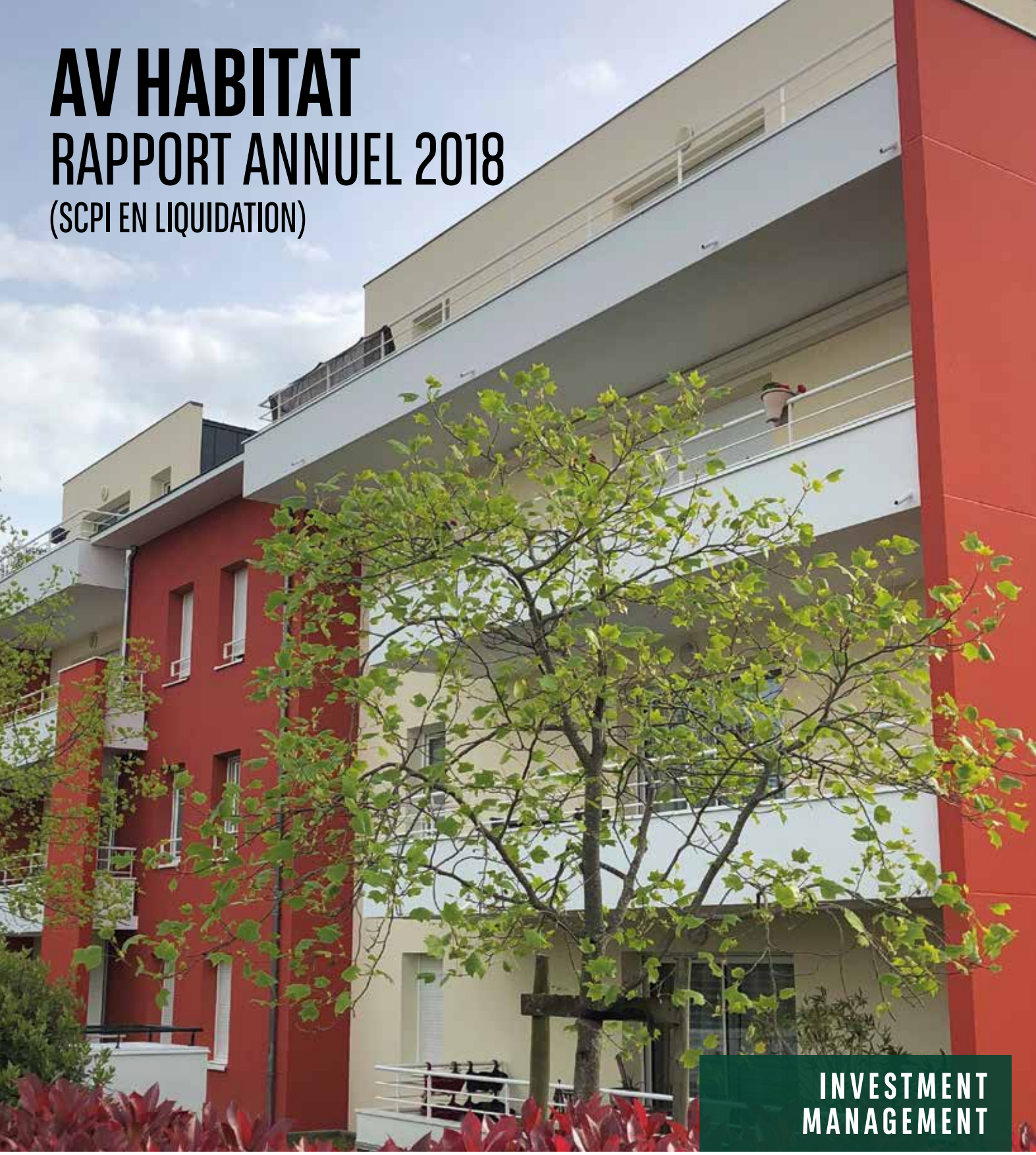
AV HABITAT
RAPPORT ANNUEL 2018
(SCPI EN LIQUIDATION)



INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros.
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY LES MOULINEAUX. RCS Nanterre n° 300 794 278.
Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007.
Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

LE DIRECTOIRE *(de gauche à droite)*

Guillaume DELATTRE
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Cyril de FRANCQUEVILLE
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising et du Développement et Marketing

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Frédéric JANBON,** CEO de BNP Paribas Asset Management

Vice-Président
- **Barbara KNOFLACH,** Directeur Général Délégué Investment Management de BNP Paribas Real Estate

Membres
- **Patrick WIDMAIER,** Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas - BDDF
- **Claire ROBOREL de CLIMENS,** Global Head of Private and Alternative Investments BNP Paribas IFS Offering
- **Guillaume BRATEAU,** Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- **Cardif Assurance Vie,** représentée par **Nathalie ROBIN**, Directeur Immobilier de BNP Paribas Assurances

LA SCPI

AV HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
Régie notamment par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L 214-24, L 214-86 et suivants, L214-114 et suivants, et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier.
Capital : 44 613 000 euros.
Siège social : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX cedex
Numéro d'immatriculation au RCS : 451 021 471 RCS Nanterre.
VISA AMF : SCPI N°04-04 du 6 janvier 2004 – note d'information actualisée en mars 2017.

Société en liquidation
La société subsiste actuellement pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

Le conseil de surveillance

Président
- **Alain SENANEDSCH**
  92380 - Garches

Vice-Président
- **Patrick KONTZ**
  40600 - Biscarrosse

Membres
- **Bernard BENITO**
  95000 - Cergy
- **Marie-Dominique BLANC-BERT**
  78000 - Versailles
- **Jean-Louis CAYROL**
  75017 - Paris
- **Jacques CERINI**
  75015 - Paris
- **Florian CHOLLET**
  92150 - Suresnes
- **Didier DAVID**
  92380 - Garches
- **Jean-Luc KLINGER**
  40270 - Borderes
- **Dominique MAULEN**
  75016 - Paris
- **André SOUESME**
  75013 - Paris
- **SCI MARCHILD,**
  représentée par Jean-Pierre MARTY
  75010 - Paris

Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI
- **Edouard LEDUC**
  95, rue Jouffroy d'Abbans
  75017 PARIS

Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI
- **Didier KLING**
  41, avenue de Friedland
  75008 PARIS

Experts externes en évaluation
- **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**
  167, quai de la Bataille de Stalingrad
  92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

- **CRÉDIT FONCIER EXPERTISE (contreseing)**
  19, rue des Capucines
  75001 PARIS

SOMMAIRE

PHOTO JUSTE EN QUALITÉ

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2018 6

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 7

LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE 8

LE RAPPORT DU LIQUIDATEUR 10

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES 18

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 20

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 21

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2018 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNERALE DU 11 JUIN 2019 34

GLOSSAIRE 35

Éditorial

Par Cyril de Francqueville
Membre du directoire
Directeur Général Délégué
en charge du Fund
Management, du Fund
Raising et du Développement
et Marketing

Parler du marché résidentiel en France ressemble toujours un peu à une gageure. Un marché résidentiel est par définition local. Qu'y a t'il en effet de commun entre le marché résidentiel des vingt arrondissements de Paris et celui d'une zone rurale ? Entre ces deux extrêmes coexistent des marchés très divers, tant en termes de volumes d'activité que de niveaux de loyer et de prix ainsi que d'évolution de ces derniers. Ces marchés vont, chacun, obéir à des phénomènes locaux de pression démographique et de pouvoir d'achat.

Pour autant, des éléments objectifs, conjoncturels ont continué à constituer en 2018 un environnement favorable à la pierre en général et au logement en particulier : la volatilité des marchés financiers, la faiblesse des placements de taux et l'accès à un crédit bon marché, quitte, pour les ménages, à s'endetter sur de longues périodes (15, 20, voire 25 ans) ont soutenu le dynamisme des transactions.

Pour **AV HABITAT**, l'année 2018 s'est caractérisée par la poursuite de la mise en vente des lots, vacants et au fil de l'eau. Ainsi, au cours de l'année 2018, 39 cessions supplémentaires ont été réalisées, en sus des 87 déjà actées pendant les exercices précédents. Au 31 décembre 2018, 50 % des logements initialement acquis par votre SCPI ont donc été cédés. Les cessions intervenues au cours de l'année ont donné lieu au versement d'acomptes sur liquidation qui ont atteint 154,50 euros par part. Depuis le début de la période de liquidation de votre SCPI, le montant total des acomptes sur liquidation versés s'élève à 471,50 euros par part.

"Ainsi, au cours de l'année 2018, 39 cessions supplémentaires ont été réalisées, en sus des 87 déjà actées pendant les exercices précédents"

2018 a par ailleurs confirmé le retour progressif des investisseurs institutionnels sur le marché résidentiel et leur intérêt croissant sur cette classe d'actifs. Dans ce contexte votre liquidateur, à mi exercice, a ouvert des discussions avec un de ces investisseurs, intéressé, notamment, par la totalité des lots restants de votre SCPI. Une "data-room" a été organisée, permettant au candidat acquéreur une étude complète du dossier. Les négociations n'ont cependant pas abouti à un accord jugé satisfaisant par votre liquidateur, qui a pris la décision, en septembre, de mettre un terme aux discussions.

La vente de lots groupés, en sous-portefeuilles, à des investisseurs institutionnels, dans leur état d'occupation, représente une stratégie complémentaire de cession que votre liquidateur n'exclut bien sûr pas, pour autant que les prix de vente obtenus soient satisfaisants. Dans ces conditions, de telles opportunités pourraient constituer un appréciable "accélérateur" des ventes.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2018

FICHE D'IDENTITÉ
(SCPI EN LIQUIDATION)

NOM	AV HABITAT
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI ROBIEN
NOMBRE DE PARTS	44 613
CAPITAL	44 613 000 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	921

LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale	21,61	484,34 €
Valeur de réalisation	21,74	487,21 €
Valeur de reconstitution	25,25	566,08 €

LA DISTRIBUTION

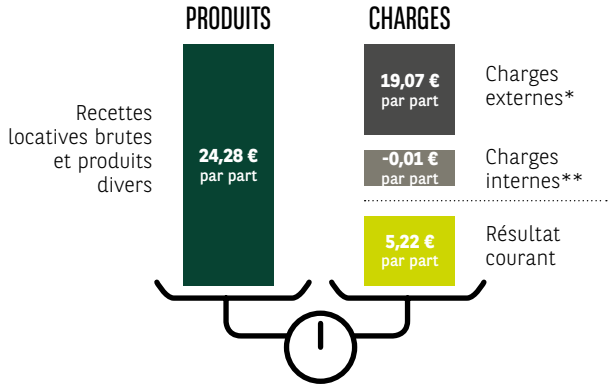
La distribution de l'exercice 2018 a été fixée à **6,50 € par part.**

	Par Part
1er trimestre 2018	1,50 €
2e trimestre 2018	2,00 €
3e trimestre 2018	2,00 €
4e trimestre 2018	1,00 €

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS

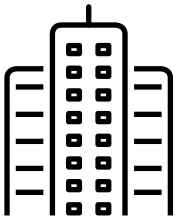
	Par Part
Date de paiement : le 12/12/2016	101,00 €
Date de paiement : le 06/11/2017	200,00 €
Date de paiement : le 05/02/2018	16,00 €
Date de paiement : le 04/05/2018	41,50 €
Date de paiement : le 06/08/2018	40,00 €
Date de paiement : le 05/11/2018	19,00 €
Date de paiement : le 05/02/2019	54,00 €
Total des acomptes sur liquidation versés	471,50 €

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.*
*** Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.*

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



252 Logements à l'origine

126 Logements au 31 décembre 2018

50 Logements neutralisés à la location au 31 décembre 2018

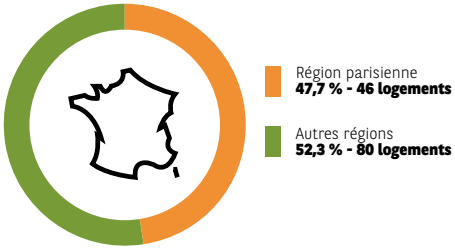
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF*)

1er trimestre 2018	69,2 %
2e trimestre 2018	72,2 %
3e trimestre 2018	69,8 %
4e trimestre 2018	65,5 %
Moyenne 2018	69,2 %

** Définition du TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*
Le TOF est impacté par la neutralisation des lots non remis à la location dans le but d'une cession prochaine.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Depuis 2012, les pratiques et les valeurs de BNP Paribas REIM France ont évolué et ont permis de démontrer son engagement responsable. Celui-ci vit au travers des thématiques RSE relatives à l'immobilier.
Traduits dans les 15 engagements de sa charte RSE, les impacts socio-environnementaux de ses activités sont de première importance pour la société de gestion. Elle entend ainsi améliorer la performance énergétique de son patrimoine (notamment dans le cadre de son partenariat avec DEEPKI[1]), réduire son empreinte écologique et lutter contre son obsolescence. BNP Paribas REIM France veille également à ouvrir ses actifs à tous, sans exception en réalisant des travaux visant à améliorer leur accessibilité PMR. Enfin, la société s'assure de l'adhésion de l'ensemble de ses parties prenantes à sa démarche d'éthique et de transparence.

Depuis septembre 2012, BNP Paribas REIM France a concrétisé son engagement en participant à des initiatives de place :

2012 — Signature des Principes de l'Investissement Responsable[2]

2013 — Publication du 1er rapport RSE et 1ère signature de la Charte Tertiaire du Plan Bâtiment Durable

2017 — 2ème signature de la Charte Tertiaire du Plan Bâtiment Durable

2018 — Publication du 1er rapport RSE Européen

2019 — Publication de la Déclaration de l'Engagement Responsable

Début 2019, BNP Paribas REIM France a publié sa Déclaration d'Engagement Responsable. Ce document vise à synthétiser l'approche responsable de sa stratégie d'investissement au même titre que celle de sa stratégie de gestion.

L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs. Ainsi, BNP Paribas REIM France a associé, en 2018, ses salariés à diverses actions de charité : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

(1) Start-up spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques.
(2) Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

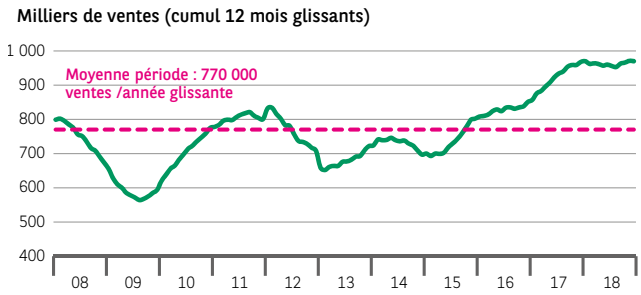
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Le contexte macro-économique européen est caractérisé par l'incertitude, notamment expliquée par la guerre commerciale entre les Etats-Unis et la Chine et le processus de sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne. Malgré l'arrêt des achats de la Banque centrale européenne dans le cadre de son assouplissement quantitatif (Quantitative Easing), le cadre monétaire est resté particulièrement favorable.
En France, la consommation des ménages s'est essoufflée, même si le revenu disponible brut a augmenté. Par ailleurs, l'indice PMI, qui reflète la confiance des responsables d'achat des entreprises, est passé en-dessous de 50 %, seuil qui permet de distinguer croissance et contraction de l'activité. C'est dans cet environnement contrasté que la croissance française s'est ralentie : +1,5 % en 2018 après +2,3 % en 2017. Selon les économistes de BNP Paribas, la croissance du PIB devrait atteindre +1,5 % en 2019.
L'emploi en Ile-de-France a été solide : 60 000 emplois ont été créés en 2018. Une performance similaire est attendue en 2019. Enfin, les prix à la consommation ont augmenté de +1,9 % en 2018, après +1,2 % en 2017.

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Au cours de l'année 2018, 970 000 logements anciens ont été vendus en France, un niveau stable par rapport à 2017, mais largement au-dessus de la moyenne observée depuis 2008 (770 000 transactions), soit +26 %. C'est principalement le maintien des conditions favorables de financement qui a fortement contribué au dynamisme du marché et à la hausse régulière du volume des ventes depuis février 2015.

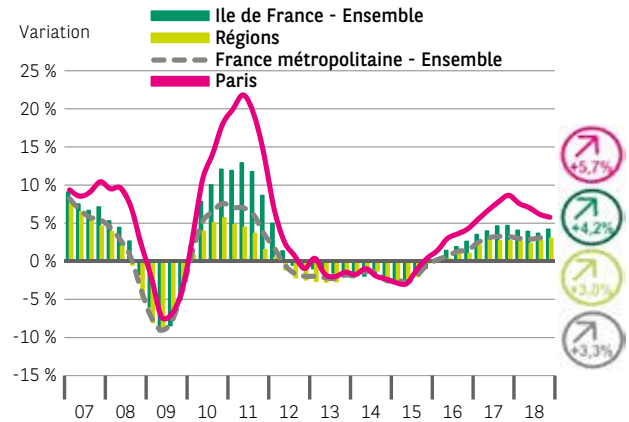
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

La production de prêts se situe toujours au-dessus de la moyenne de long terme (+35 %). On observe même une légère augmentation de la production de crédit depuis le début de l'année 2018. Au total, 219 milliards d'euros de crédit ont été octroyés sur l'année. Selon les établisements de crédit, le début de l'année 2018 a été marqué par un léger resserrement des critères d'octroi de crédit avant de se stabiliser au milieu de l'année. La demande de crédit était, elle, en augmentation sur le 2ème semestre. La durée moyenne d'emprunt continue d'augmenter et s'établit à 226 mois (soit 18,8 ans) au 4ème trimestre 2018, soit une augmentation de 6 mois depuis le début de l'année.
En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est poursuivie en 2018. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de +3,3 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le 4ème trimestre 2017 et le 4ème trimestre 2018. Cette moyenne nationale correspond à une augmentation de +5,7 % à Paris, +4,2 % en Île-de-France et de +3,0 % dans les régions. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix a davantage concerné les appartements (+3,5 %) que les maisons (+3,3 %).
Il existe une grande disparité entre les différents marchés régionaux. Ainsi, si certaines villes ont été dynamiques cette année (Lille, Montpellier, Lyon, Bordeaux, Nantes), d'autres sont restées stables (Caen, Clermont-Ferrand) voire ont connu des baisses de prix (Amiens, Orléans, Dijon, Châlons-en-Champagne).
Côté investissement, les volumes transactés en résidentiel s'élèvent à 4,5 milliards d'euros en 2018 en France (versus 2,5 milliards en 2017), dynamisés par l'acquisition du portefeuille Vesta par Ampère Gestion (CDC Habitat) et Swiss Life Asset Management pour près de 1,4 milliard d'euros. Il se compose de 4.000 logements loués à des collaborateurs de la SNCF.

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

MARCHÉ DU NEUF

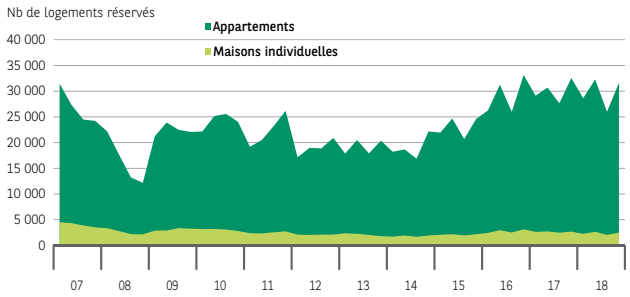
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

En 2018, le nombre de logements autorisés a baissé de 10 %. Le constat est le même pour les mises en chantier, qui ont reculé de 9 %.
Ainsi, la construction de 455 171 logements a été autorisée en France métropolitaine sur l'année 2018, et 356 109 logements ont été commencés. En comparaison avec l'année 2017, cela représente une baisse des permis de construire de 7 % et une baisse des mises en chantier de l'ordre de 5 %.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

Au cours de l'année 2018, 127 964 logements classiques (hors résidences avec services) ont été réservés, un nombre en légère baisse par rapport à l'année 2017 (-2 %). Sur l'ensemble de l'année 2018, 118 534 appartements ont été réservés (-1 % par rapport à 2017). Les réservations de maisons sont quant à elles en forte baisse : -10 %, soit 9 430 unités en 2018.

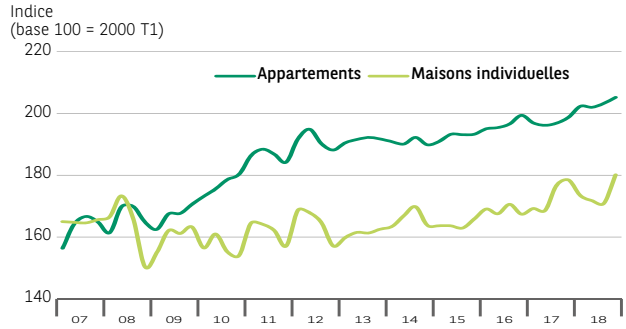
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

Par ailleurs, la baisse a autant touché les accédants à la propriété (46 % des logements réservés) que les investisseurs (54 % des logements réservés). En moyenne, entre 2011 et début 2015, les ventes aux occupants devançaient les ventes aux investisseurs (54 % contre 46 %), mais au cours des dernières années, la tendance s'est inversée, et ce sont désormais les ventes aux investisseurs qui représentent le principal moteur de l'activité commerciale.
Au 4ème trimestre 2018, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 125 €/m². Il est en hausse de 3 % par rapport au 4ème trimestre 2017. Ce niveau de prix est le plus élevé enregistré depuis 1985.
Avec un prix unitaire moyen de 273 359 € au 4ème trimestre 2018, le prix des maisons neuves est stable sur un an, mais se situe largement au-dessus de la moyenne long terme (1996 – 2018 : 211 540 €/lot).
Après la phase haussière entre 2011 et fin 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis. Ils se situent désormais autour de 10,3 mois pour les appartements et 11,7 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



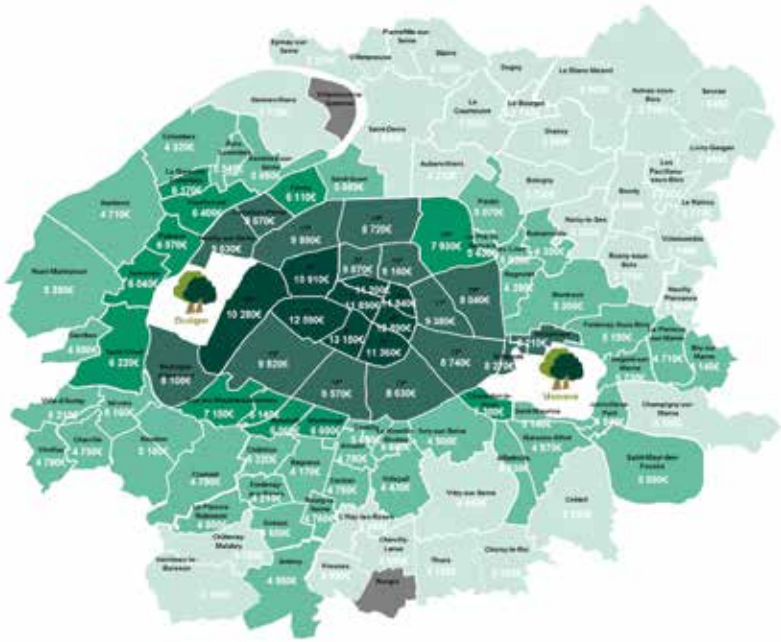
Source : SOeS, ECLN

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

Les prix en Île-de-France sont orientés à la hausse entre 2017 et 2018. Les prix des appartements anciens ont augmenté de 4,5 % et ceux des maisons anciennes de 3,9 %. Les prix atteignent désormais 5 970 €/m² pour les appartements anciens et 375 100 € le lot pour les maisons anciennes. En 2018, les prix des appartements anciens à Paris ont augmenté en moyenne de 5,7 % et s'établissent désormais à 9 570 €/m². Le prix moyen au m² est attendu à 9 700 € pour le mois d'avril 2019, ce qui correspondrait à une augmentation de 23 % en 4 ans. Cette augmentation des prix concerne tous les arrondissements.

Dans la petite Couronne de l'Île-de-France, le prix des appartements anciens connaît des hausses chaque trimestre depuis 2017 (+4 % en 2018), après des baisses entre 2013 et 2016. En grande couronne, la tendance est la même qu'en petite couronne mais avec une hausse moins importante (+0,8 % en 2018).

PRIX STANDARDISÉS EN ILE-DE-FRANCE



Source : INSEE, notaires

LE RAPPORT
DU LIQUIDATEUR

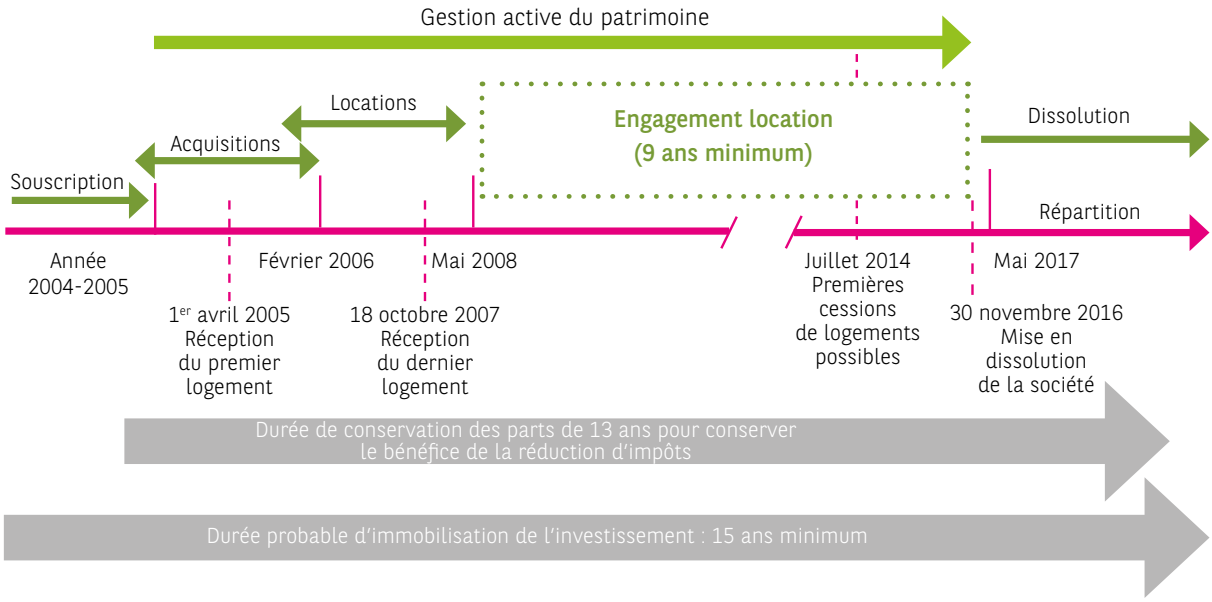
L'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2016 a approuvé la mise en dissolution de la SCPI AV Habitat ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que liquidateur.

LE RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI AV Habitat est placée sous le régime fiscal instauré par la **loi Robien** et précisé par l'article 31 bis du Code Général des Impôts.
À ce titre, les souscripteurs ont bénéficié de la déductibilité de leur investissement, sous forme d'un amortissement annuel. Le taux d'amortissement a été de 8 % durant les cinq premières années et de 2,5 % les quatre années suivantes.
Cet avantage a pris effet dès le premier jour du mois suivant celui de la souscription, soit potentiellement à compter des revenus fiscaux de 2004 ou 2005 selon l'année de souscription.
La SCPI AV Habitat s'est portée acquéreur entre mi-2004 et début 2006 de 15 programmes de logements en état futur d'achèvement. Les premiers lots ont été réceptionnés et loués en 2005.

En contrepartie de cette déductibilité fiscale, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant la période d'engagement de location pris par la SCPI, soit neuf ans à compter de la première location de l'ensemble de son patrimoine. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué pour la première fois en mai 2008, l'engagement de détention des parts pour les associés a expiré en mai 2017. Depuis cette date, la cession des parts ne remet plus en cause l'avantage fiscal dont les porteurs de parts ont bénéficié. Cependant au regard des décotes constatées sur le marché des parts, leur cession est peu attractive par rapport au résultat estimé au terme prévisionnel de la liquidation (2020).

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Du fait de la vente déjà réalisée de 126 logements, le patrimoine de la SCPI AV Habitat est composé de 126 logements au 31 décembre 2018.

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de votre SCPI au 31 décembre de l'année 2018 font ressortir une valeur vénale de 21 608 000€ contre 29 150 000€ au 31 décembre 2017. Le périmètre évalué a toutefois nettement évolué sur la période. A périmètre constant la valeur du patrimoine s'est pratiquement maintenue (-0,2 %).

La baisse faciale est donc le résultat de la poursuite des cessions intervenues tout au long de l'année 2018.

L'évolution des valorisations est variable suivant les immeubles. Les actifs situés à Thiais (94), Rouen (76), Orléans (45) et Marseille (13) – Parc Belmont, en particulier, marquent des baisses entre -5,7 % et -2,6 %. A contrario, les valeurs des immeubles d'Alfortville (94), de Chambourcy (78) ou encore de Pontoise / Les Villas Saint Jean (95) se sont appréciées entre 5,4 % et 2,8 %.

La valeur de réalisation affiche, en toute cohérence, une baisse marquée par rapport à 2017 à 487,21€ par part. Elle s'explique par les cessions intervenues et les acomptes sur liquidation versés.

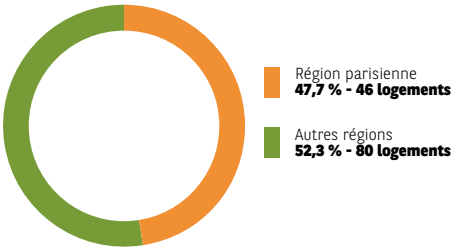
Les évolutions des valeurs dites "représentatives" de la SCPI sont résumées dans le tableau ci-dessous, après prise en compte des autres actifs et des dettes :

	2017		2018		Variation de la valeur par part (%)
	En €	Soit, par part (€)	En €	Soit, par part (€)	
Valeur de réalisation	29 355 206	658,00	21 735 840	487,21	-26,0 %
Valeur de reconstitution	34 105 204	764,47	25 254 748	566,08	-26,0 %

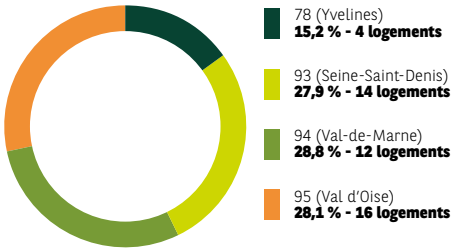
27, rue Alfred Nobel - Orvault (44)

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (AU 31 DÉCEMBRE 2018, EN % DES VALEURS VÉNALES)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Synthèse des cessions des logements :

Situation géographique	Nombre d'appartements ou de maisons à l'origine	Stratégie de cession à ce jour	Terme de l'engagement locatif du premier lot	Terme de l'engagement locatif du dernier lot	Lots vacants cessibles au 31/12/18	Nombre de lots cédés en 2015	Nombre de lots cédés en 2016	Nombre de lots cédés en 2017	Nombre de lots cédés en 2018	Nombre de lots cédés au 31/12/18	Prix HD des cessions réalisées au 31/12/18 par rapport à la valeur d'acquisition AEM
CHAMBOURCY (78) 16, rue Chaude	13 maisons	A la découpe	2014	2015	1		1	2	6	9	-11,1 %
ORVAULT (44) Les Allées du Bignon 27, rue Alfred Nobel	34 appartements	A la découpe	2015	2016	4	2	10	4	4	20	9,8 %
MONTPELLIER (34) Le Clos des Muses 172, rue Raimon de Trencavel	35 appartements	A la découpe	2016	2016	5		0	7	13	20	-4,1 %
MARSEILLE (13) Les Hauts de Massalia 3, chemin des Bessons	28 appartements	En bloc	2015	2016	0		28	0	0	28	-6,4 %
LE BOURGET (93) Le Lindbergh 2, avenue Elise Deroche	20 appartements	A la découpe	2015	2016	5		2	2	2	6	17,2 %
ORLÉANS (45) 24ter/26ter, rue Marie Stuart	28 appartements	A la découpe	2016	2017	11		0	3	6	9	-13,4 %
ROUEN (76) 149, rue du Renard	18 appartements	A la découpe	2016	2016	3		0	4	1	5	-17,5 %
ALFORTVILLE (94) 30/32, rue Paul-Vaillant Coututrier	15 appartements	A la découpe	2016	2017	4		0	3	1	4	23,1 %
PONTOISE (95) Les Exclusisves 2, rue Henri Matisse	19 appartements	A la découpe	2015	2015	10		3	0	1	4	19,5 %
MONTPELLIER (34) ZAC de Malbosc Les Jardins de la Palmeraie 1	10 maisons	A la découpe	2015	2015	1		2	0	2	4	2,4 %
MONTPELLIER (34) Le Jardin de la Palmeraie 2	8 maisons	A la découpe	2016	2016	2		2	1	0	3	3,9 %
MARSEILLE (13) Parc Belmont 129, avenue de la Rose	12 appartements	A la découpe	2015	2016	3		0	3	1	4	-34,3 %
THIAIS (94) 5bis, rue Buffon	5 maisons	A la découpe	2014	2015	0		3	0	1	4	7,8 %
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74) 15/17, avenue de Genève	3 appartements	A la découpe	2015	2015	0	1	1	1	0	3	14,1 %
PONTOISE (95) Les Villas de Saint Jean 8/12, rue Henri Matisse	4 maisons	A la découpe	2014	2015	1		1	1	1	3	7,2 %
Total	**252 appartements ou maisons**				**50**	**3**	**53**	**31**	**39**	**126**	**-1,30 %**

Depuis le commencement des cessions du patrimoine de la SCPI, 126 ventes de logements ont été réalisées. Les performances, provisoires à ce stade, sont variables d'un actif immobilier à l'autre, comme le reflète le tableau ci-dessus. En moyenne, les prix de cessions obtenus sont légèrement inférieurs aux valeurs d'acquisition correspondantes (-1,30 %). Les ventes ont été réalisées principalement sur les sites d'Orvault et Montpellier – Le Clos des Muses, où, presque 60 % des logements sur ces 2 sites ont déjà été cédés.

Certains sites connaissent en revanche des situations de marché moins liquides :

- L'immeuble de Marseille – Parc Belmont subit ainsi un marché peu dynamique du fait d'un pouvoir d'achat local plus modeste (durée de commercialisation moyenne constatée de 5,5 mois) ;
- A Rouen, les délais de commercialisation sont très sensibles aux prix de vente affichés. On constate une quasi absence d'élasticité des prix.

En parallèle, l'application de la stratégie de liquidation passe par le déploiement par le liquidateur, dans chacun des immeubles qui le requièrent, de démarches vis-à-vis des locataires, dans le respect des "accords collectifs". Leur mise en application permet aux locataires de se voir offrir la possibilité d'acquérir leur logement en priorité. Au cours de l'année, 7 locataires ont ainsi pu acquérir leur logement grâce à ce dispositif.
En complément de ces accords collectifs à purger, des congés pour vente ont été adressés aux locataires dont le bail arrivait à échéance. Suite à la signification de ces congés, 2 locataires ont répondu favorablement à l'acquisition de leur logement. Ces ventes seront effectives en 2019.
Par ailleurs, au 31 décembre 2018, 5 logements étaient sous promesse de vente et 10 logements sous offres de vente (engagement des parties sous seing privé). La réalisation de ces transactions se confirmera au cours des premiers mois de l'année 2019.

Il est à noter que ces résultats partiels ne préjugent pas de ceux des ventes futures.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2018 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Au cours de l'exercice écoulé, le taux d'occupation financier moyen s'est établi à 69,2 %. Ce taux n'a plus une grande signification dans la mesure où tout lot qui se libère est volontairement maintenu vacant jusqu'à sa cession afin d'optimiser sa vente.
Au 31 décembre 2018, 50 lots cessibles sont vacants sur les 126.

Taux d'occupation financier (TOF)*	Moyenne annuelle 2017	Au 1T 2018	Au 2T 2018	Au 3T 2018	Au 4T 2018	Moyenne annuelle 2018
AV Habitat	71,6 %	69,2 %	72,2 %	69 ;8 %	65,5 %	69,2 %

** Définition TOF : division du montant total des loyers facturés et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*

LES TRAVAUX

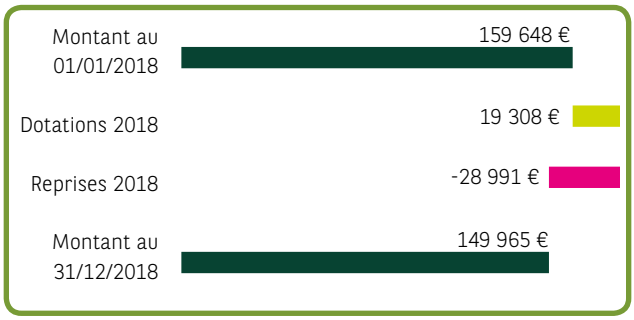
En 2018, des travaux ont été réalisés pour un montant de 182 937 € contre 51 405 € en 2017. Ces dépenses ont principalement concerné le site d'Orvault, où 112 913 € ont été engagés au titre du ravalement de l'immeuble actuellement en cours. Ce ravalement sera finalisé en avril 2019. Il permet à l'immeuble d'être plus attractif dans le cadre de la mise en vente de ses lots.
Des travaux de réfection ont été réalisés sur un appartement à Montpellier (34) – Le Clos des Muses après sa libération par un locataire en place depuis 2013. Suite à ces travaux réalisés au 4e trimestre 2018 pour un montant d'environ 6 000 €, une offre de vente a été validée sur cet appartement sans négociation par rapport au prix mandat.
Comme chaque année, ces sommes incluent également des dépenses de copropriété (fonds de roulement travaux loi ALUR...), 7 787 € ont été engagés au titre de l'exercice 2018.

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour mémoire, une assurance Garantie des Loyers Impayés (GLI) a été souscrite à compter du 1er janvier 2015 auprès d'Interassurance – Fidelidade. Elle couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre.
Le coût de la GLI en 2018 pour la SCPI est de 25 792 €, pour une couverture de 69 locataires au 31 décembre 2018 sur 76 lots loués, soit 91 % des locataires.
Le montant total des impayés couvert par la GLI s'élève à 32 462 € au 31 décembre 2018, montants qui ne sont donc pas à provisionner dans les comptes de la SCPI. Parmi eux, 25 locataires présentent un impayé, inférieur à deux mois de loyer (essentiellement des redditions de charges), pour un montant d'impayés de 7 048 € ; 7 locataires sont suivis par la GLI dans le cadre d'un contentieux, pour un montant d'impayés de 25 414 €.
A noter, un décalage d'environ un trimestre est à prendre en compte entre les montants dus et les versements par l'assurance. La GLI permet, par ailleurs, à la SCPI de réaliser une économie des frais de contentieux (avocats, huissiers...).

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES



Parmi les 30 dossiers contentieux en cours de traitement, uniquement 5 concernent des locataires encore présents. Les dossiers contentieux dont l'impayé est supérieur à 10 000 € représentent 56 % du montant provisionné dans les comptes de votre SCPI.

Les locataires non couverts par la GLI (contentieux ouverts avant la souscription de la GLI) présentent un impayé conduisant à une dotation de la provision pour créances douteuses de 19 308 € au titre de l'exercice 2018.
Les reprises, d'un montant total de 28 991 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 12 dossiers "impayés" et du passage en pertes de 6 dossiers. Elles se décomposent en un recouvrement des créances auprès des débiteurs à hauteur de 20 566 € et 6 passages en pertes pour un montant total de 8 425 €, les différents recours légaux possibles ayant été épuisés.
Les frais liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 20 719 € (16 879 € de frais de contentieux et 3 840 € d'honoraires d'avocats) sur l'exercice 2018 contre 24 456 € en 2017 (14 560 € de frais de contentieux et 10 896 € d'honoraires d'avocats).

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2018

Au 31 décembre 2018, 46 % des sommes en contentieux se répartissent sur 3 programmes, de la manière suivante :

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
MONTPELLIER (34) La Palmeraie 1	30 020	(4 dossiers – locataires partis)
MARSEILLE (13) "Hauts de Massalia"	21 051	(3 dossiers – locataires partis)
MONTPELLIER (34) Le Clos des Muses	17 843	(3 dossiers – locataires partis)
Autres	81 051	
TOTAL	**149 965**	

**Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2018, les montants couverts par la GLI ne sont pas provisionnés.*

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI AV Habitat au titre de l'exercice 2018 est de 232 526 €, en diminution par rapport à l'exercice précédent (-55,6 %). Cette baisse s'explique principalement par une diminution des loyers (-22,8 %), sous l'effet de la non remise en location des appartements dans la perspective de leur vente. En parallèle, les charges locatives, à l'exception des travaux, ont également baissé en raison de la diminution du nombre de logements en portefeuille.

Rapporté à une part, le résultat 2018 a représenté 5,21 € contre 11,73 € en 2017. La distribution de l'exercice a été fixée à 6,50 € par part diminuant ainsi le report à nouveau de 1,29 € par part.

Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale d'approbation des comptes, le report à nouveau s'élèvera à 47 763,40 €, soit 1,07 € par part après affectation du résultat 2018.

DISTRIBUTION 2018 (par part)

Distribution courante (Revenus fonciers)

6,50 €

Dont revenus de capitaux mobiliers (par part)

Néant

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Suite à la mise en dissolution de la SCPI, le produit des cessions de logements a été distribué aux associés sous la forme d'acomptes sur liquidation. Ainsi, au titre des cessions réalisées au cours de l'exercice 2018, 154,50 € ont été versés aux porteurs de parts via quatre acomptes sur liquidation. Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI, 471,50 € par part ont été versés aux associés à titre d'acompte sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 5 février 2019 de 54 € par part).

Date de paiement	Montant de l'acompte sur liquidation en €/part
12/12/2016	101,00 €
07/02/2017	104,00 €
09/05/2017	19,00 €
04/07/2017	17,00 €
06/11/2017	60,00 €
05/02/2018	16,00 €
04/05/2018	41,50 €
06/08/2018	40,00 €
05/11/2019	19,00 €
05/02/2019	54,00 €
Total	**471,50 €**

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2018 (NOMINAL DE LA PART : 1 000 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
44 613 000 €	44 613 parts	921

Le marché des parts de la SCPI AV Habitat est à étudier au regard de la situation de la SCPI, dont les actifs sont vendus dans le cadre de la liquidation. Une seule part a été échangée au cours de l'exercice 2018.

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2018

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
1	600,00 €

ORDRES EN COURS AU 31/12/2018

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
59	0,13 %	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions et les retraits (en € HT)
2014	142	0,32	111	NS	3 065
2015	249	0,56	18	NS	8 037
2016	280	0,63	-	-	8 984
2017	-	-	58	-	-
2018	1	NS	59	-	24

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	741,00 €	759,00 €	773,00 €	-	600,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	814,00 €	833,00 €	849,00 €	-	659,00 €
Dividende versé au titre de l'année	27,50 €	23,00 €	17,10 €	13,00 €	6,50 €
Rendement de la part en % *	3,38 %	2,76 %	2,01 %	1,53 %**	0,99 %
Report à nouveau cumulé par part	0,75 €	1,85 €	3,62 €	2,36 €	1,07 €

**Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.*
*** En l'absence de transaction en 2017 (aucune part échangée), le rendement par part a été calculé de la manière suivante : dividende versé au titre de l'année rapporté au dernier prix d'acquisition établi lors de la confrontation du 12 octobre 2016 soit 849,99 €.*

Le dernier prix d'exécution est en date du 20 juin 2018 et s'est établi à 600,18 € par part.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre l'approbation des comptes annuels et la constatation du montant de la prime d'assurance, les associés sont appelés à s'exprimer notamment sur l'acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation pour une prise d'effet à compter du 1er janvier 2020.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	48,34	96,68 %	44,46	98,30 %	36,38	89,21 %	26,84	91,79 %	20,73	85,38 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,07	0,14 %	0,03	0,07 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	1,59	3,18 %	0,74	1,63 %	4,40	10,79 %	2,40	8,21 %	3,55	14,62 %
Total revenus	**50,00**	**100,00 %**	**45,23**	**100,00 %**	**40,78**	**100,00 %**	**29,24**	**100,00 %**	**24,28**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	5,75	11,50 %	5,40	11,94 %	4,41	10,81 %	3,33	11,39 %	2,47	10,17 %
Autres frais de gestion [3]	1,71	3,42 %	1,20	2,65 %	1,04	2,55 %	1,17	4,00 %	1,14	4,70 %
Entretien du patrimoine	2,72	5,44 %	3,43	7,58 %	1,95	4,78 %	1,15	3,93 %	4,10	16,89 %
Charges locatives non récupérées	12,15	24,30 %	11,16	24,67 %	14,83	36,37 %	12,00	41,04 %	11,36	46,79 %
Sous total charges externes	**22,33**	**44,66 %**	**21,19**	**46,84 %**	**22,23**	**54,51 %**	**17,65**	**60,36 %**	**19,07**	**78,55 %**
Amortissements Nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	0,78	1,56 %	-0,06	-0,13 %	-0,33	-0,81 %	-0,14	-0,48 %	-0,01	-0,04 %
Sous total charges internes	**0,78**	**1,56 %**	**-0,06**	**-0,13 %**	**-0,33**	**-0,81 %**	**-0,14**	**-0,48 %**	**-0,01**	**-0,04 %**
Total des charges	**23,11**	**46,22 %**	**21,13**	**46,71 %**	**21,90**	**53,70 %**	**17,51**	**59,88 %**	**19,06**	**78,51 %**
Résultat courant	**26,89**	**53,78 %**	**24,10**	**53,29 %**	**18,88**	**46,30 %**	**11,73**	**40,12 %**	**5,22**	**21,49 %**
Variation du report à nouveau	-0,61	-1,22 %	1,10	2,43 %	1,77	4,34 %	-1,26	-4,31 %	-1,29	-5,31 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	27,50	55,00 %	23,00	50,85 %	17,10	41,93 %	13,00	44,46 %	6,50	26,77 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	27,47	54,94 %	22,99	50,83 %	17,10	41,93 %	13,00	44,46 %	6,50	26,77 %

(1) Sous deduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) Commissions de souscriptions et de cessions, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels
(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges.
(4) Dotations de l'exercice diminuées des reprises et augmentées des créances irrecouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes	Montant	0,00	30 592,56	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	4,03 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Dettes litigieuses	Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montant**	**0,00**	**30 592,56**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Nombre Factures	**0**					
	% des achats de l'exercice	**0,00 %**	**4,03 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2018 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes	Montant	212 666,75	0,00	23 719,24	0,00	0,00	188 947,51
	Nombre Factures	390					
	% du CA de l'exercice	20,16 %	0,00 %	2,25 %	0,00 %	0,00 %	17,91 %
Créances litigieuses	Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montant**	**212 666,75**	**0,00**	**23 719,24**	**0,00**	**0,00**	**188 947,51**
	Nombre Factures	**390**					
	% du CA de l'exercice	**20,16 %**	**0,00 %**	**2,25 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**17,91 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2018 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	€uro
Valeur comptable des immeubles	21 608 000,00
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	127 839,62
VALEUR COMPTABLE	**21 735 839,62**
SOIT POUR UNE PART :	**487,21 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	21 608 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	127 839,62
VALEUR DE RÉALISATION	**21 735 839,62**
SOIT POUR UNE PART :	**487,21 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)	
Valeur de réalisation	21 735 839,62
sur immeubles	*1 490 952,00*
sur titres	*0,00*
Frais d'acquisition	1 490 952,00
Commission de souscription	2 027 956,25
VALEUR DE RECONSTITUTION	**25 254 747,87**
SOIT POUR UNE PART :	**566,08 €**

NB : Compte tenu de la mise en liquidation de la société, la valeur comptable des immeubles correspond à la valeur vénale de ces derniers.

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/17	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/18
+ Fonds Collectés	48 494 331,00	0,00	48 494 331,00
+ Divers / Autres Réserves	0,00	0,00	0,00
- Achats d'Immeubles	-44 487 215,67	0,00	-44 487 215,67
- Autres Immobilisations Corporelles	-48 911,96	0,00	-48 911,96
- Cessions d'Immeubles	14 537 900,31	7 232 288,60	21 770 188,91
- Plus ou moins values de cessions	-372 467,24	-359 488,32	-731 955,56
- Acompte liquidation	-14 142 321,00	-6 892 708,50	-21 035 029,50
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-3 881 331,00	0,00	-3 881 331,00
SOLDE DES EMPLOIS DE FONDS COLLECTÉS	**99 984,44**	**-19 908,22**	**80 076,22**

LE CONTRÔLE INTERNE
ET LA GESTION DES RISQUES

Benjamin Lendrevie, Risk Manager,
et Florence Tranchant, RCCI de BNP Paribas REIM France

Règles de bonne conduite et d'éthique professionnelle applicables aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatif ("AIFM")

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France ("REIM France") est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne.

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas, les codes de déontologie du groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de BNP Paribas REIM France sont :

- **L'exhaustivité du contrôle interne :** il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels :** une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches,** notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle :** elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures.** Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- **L'existence de systèmes de contrôle,** comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et de 2e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3e niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités** (PCA).

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.
Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est sous la responsabilité des équipes opérationnelles qui sont responsables de l'activité quotidienne et du respect par REIM France de ses obligations. Grâce à ses connaissances et à un suivi régulier, la première ligne de défense est en mesure d'alerter de manière anticipée toute détection de risques et d'initier des plan d'actions appropriés. La première ligne de défense est responsable de l'ensemble des composantes du dispositif de contrôle interne, qui consistent en l'identification, l'estimation et l'atténuation des risques.
La fréquence, l'intensité et le calendrier des contrôles réalisés par la première ligne de défense est fonction du niveau de risque. Les contrôles essentiels sont matérialisés sous la forme de "Points de surveillance fondamentaux" ("PSF"). Ces PSF possèdent une méthodologie propre à chaque contrôle qui précise leur fréquence, leur périmètre, l'échantillonnage et les opérationnels en charge du contrôle.
La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne ("CCI") se tenant à une fréquence a minima semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel.

• La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :

Sous la responsabilité du Responsable de la gestion des risques (ou Risk Manager) indépendant des équipes opérationnelles, cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.
Afin de garantir son indépendance, le Risk Manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ces principales missions sont les suivantes :
■ S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
■ Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques ;
■ Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne ("CCI") dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2018 de votre SCPI.

• La fonction Conformité :

Placée sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ("RCCI"), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :
■ La primauté du respect de l'intérêt du client ;
■ La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
■ La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
■ L'éthique professionnelle.
L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie de BNP Paribas Real Estate s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.
Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.
Ses principales missions sont les suivantes :
■ Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
■ Assurer des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
■ Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne ("CCI") dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont réalisés a posteriori et consistent en la vérification de l'efficacité et de la qualité du dispositif de contrôle interne. La troisième ligne de défense a pour but de fournir au directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.
La troisième ligne de défense est exercée de manière indépendante par :
- L'inspection Générale du groupe BNP Paribas qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du groupe ;
- Les auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate rattachés à l'inspection Générale.

L'inspection générale est amenée à réaliser deux types de missions :
- Des missions standards répondant à trois objectifs :
  ■ Audit de conformité : des audits et contrôles de cohérence afin de s'assurer de l'absence de vulnérabilité du dispositif de contrôle interne ;
  ■ Audit d'efficacité : des audits et contrôles portant sur la pertinence et l'efficacité des méthodes, des procédures et des contrôles en place ;
  ■ Audit de gouvernance : des audits d'évaluation de la capacité de la direction à prendre ses responsabilités, à accomplir de manière adéquate ses fonctions de gestionnaire de fonds, à superviser le personnel et à décider des principales orientations stratégiques de la société de gestion.
- Des missions spécifiques : l'audit interne peut réaliser des missions spécifiques, le cas échéant, notamment lorsque des opérations suspectes, des malversations financières, des fraudes ou tentatives de fraude sont suspectées ou découvertes.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.
Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, 34 collaborateurs ont été identifiés, en 2018, comme preneurs de risque.
BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, savoir :
- **La gouvernance :** les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion :** BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.
Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2018 a représenté 11 888 456 € pour un effectif moyen de 172 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 33 % (28 % en rémunération fixe et 56 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Alain SENANEDSCH,
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice afin d'examiner l'évolution du processus de vente des lots ainsi que les comptes de la Société. Les représentants du liquidateur, présents lors de nos réunions, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

L'ensemble des membres du conseil de surveillance remercie les associés pour la confiance accordée et réitérée. Ce mandat important qui nous a été confié, a été exercé avec le maximum d'implication et de pugnacité, dans la limite de nos prérogatives légales.

Pour mémoire, les associés ont décidé lors de l'assemblée générale du 30 novembre 2016 de statuer sur la mise en liquidation de la SCPI et de confier à BNP Paribas REIM France la mission de liquidateur.

Au 31 décembre 2018, sur les 252 lots principaux acquis, 126 ont été vendus. Sur les 126 lots restants, il y a 47 lots vacants en cours de commercialisation dont 25 lots en attente de signature. Votre conseil de surveillance reste attentif au rythme et prix de vente, lot par lot.

Cette année a été marquée tout à la fois par la poursuite des ventes de logements à l'unité mais également par l'analyse de la vente en bloc du solde du patrimoine suite à l'intérêt marqué par un institutionnel. Cette stratégie de cession n'ayant pas abouti avec l'acquéreur identifié, la vente de logements à l'unité se poursuit sans pour autant s'interdire d'étudier de nouvelles opportunités à l'avenir, si elles sont considérées comme opportunes pour les porteurs de parts

La performance globale reste très mitigée, dans la mesure où nous enregistrons une légère moins-value de l'ordre de 1,30% par rapport au prix d'acquisition frais inclus. Cependant, ce résultat est supérieur aux projections présentées lors de l'assemblée générale Extraordinaire de mise en liquidation.

Il est beaucoup trop tôt pour se prononcer sur le résultat final, compte tenu du nombre important d'appartements encore à céder. Néanmoins, l'année 2019 devrait rester favorable aux transactions dans le résidentiel, dans la continuité des années précédentes et confirmer le nombre annuel des cessions, pour amener progressivement la SCPI vers la fin de la liquidation de son patrimoine.

Dans ces conditions, les associés ont pu recevoir au total, depuis le début de la liquidation, 471,50 euros par part de produits de cession intervenue jusqu'au 31 décembre 2018.

Le liquidateur s'est montré particulièrement sensible dans cette phase de liquidation aux préoccupations des associés. Le conseil et le groupe de travail constitué de 5 membres du conseil, ont pu obtenir toutes les informations utiles à ce stade des opérations de liquidation.

Les autres composantes financières de l'exercice écoulé restent importantes, mais ont beaucoup perdu de signification. Le dividende 2018 a été fixé à 6,50 euros par part et le taux d'occupation, compte tenu du gel des relocations, se situe au 4ème trimestre 2018 à 65,46%. Ces 2 composantes devraient fortement baisser encore en 2019.

S'agissant de cette assemblée, le conseil dans son intégralité, est favorable à l'adoption des résolutions présentées par votre liquidateur.

Le président de votre conseil sera, bien entendu, présent lors de cette assemblée et disponible pour recevoir vos procurations et instructions de vote.

Nous espérons vous retrouver nombreux.

Pour le conseil de surveillance.
Alain Senanedsch
Président

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

A l'assemblée générale,

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 AV Habitat relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société 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 1er Janvier 2018 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 qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.
Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'inventaire.
La SCPI AV Habitat étant entrée en liquidation amiable depuis décembre 2016, les comptes sont donc désormais établis en valeur liquidative (d'où la constatation d'une dépréciation du patrimoine immobilier) et le principe de continuité d'exploitation a été supprimé dans les règles et méthodes comptables.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport du liquidateur (la société de gestion) et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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, ce qui est le cas de votre SCPI.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil de surveillance du 11 mars 2019.

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.

Paris, le 15 mars 2019.
Le commissaire aux comptes,
Edouard LEDUC
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier dont j'ai été avisé. Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer sur la base des informations qui m'ont été données les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai eu connaissance sans avoir à me prononcer sur leur utilité ou leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L 214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. J'ai effectué mes travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention nouvelle conclue en 2018

Aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice sous revue.

Conventions antérieures à 2018 déjà approuvées par une assemblée

2.1. La rémunération allouée à la société de gestion a été reconduite en faveur du liquidateur pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, à hauteur de 10 % HT (12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la société. Les sommes correspondantes sont prélevées au fur et à mesure des encaissements par la société de ses recettes.
*Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'est élevée à **91 994,70 €/HT** soit 110 393,63 € TTC.*

2.-2. Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actif de 1,25 % HT (1,50 % TTC) du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droits, payé à la Société, constatée par acte notarié, payable en une fois à la signature des actes de vente ou d'échange.
*Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'est élevée à **87 993,58 €/HT** soit 105 592,30 €/TTC.*

2.-3. Au titre de l'article 18 des Statuts, la société de gestion reçoit pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, 6,69 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentatioon de capital.
En 2018, aucune commission n'a été versée à ce titre.

Fait à Paris, le 15 mars 2019.
Edouard LEDUC
Commissaire aux comptes

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**22 765 938,72**	**21 608 000,00**	**29 998 227,32**	**29 150 000,00**
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	22 765 938,72	21 608 000,00	29 998 227,32	29 150 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-1 157 938,72**	**-**	**-848 227,32**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-1 157 938,72		-848 227,32	
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres, parts et actions des entités contrôlées	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres, parts et actions	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	**21 608 000,00**	**21 608 000,00**	**29 150 000,00**	**29 150 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	**-**	**-**	**-**	**-**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**19 006,64**	**19 006,64**	**17 892,82**	**17 892,82**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	19 006,64	19 006,64	17 892,82	17 892,82
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES	**413 401,15**	**413 401,15**	**396 366,80**	**396 366,80**
Locataires et comptes rattachés	81 650,44	81 650,44	93 575,64	93 575,64
Locataires douteux	159 847,07	159 847,07	160 311,55	160 311,55
Dépréciations des créances douteuses	-149 965,79	-149 965,79	-159 648,55	-159 648,55
Autres créances	321 869,43	321 869,43	302 128,16	302 128,16
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-	-	-
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	-	-	3 759,00	3 759,00
Débiteurs divers	321 869,43	321 869,43	298 369,16	298 369,16
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**2 903 962,42**	**2 903 962,42**	**1 757 262,00**	**1 757 262,00**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 903 962,42	2 903 962,42	1 757 262,00	1 757 262,00
TOTAL III	**3 336 370,21**	**3 336 370,21**	**2 171 521,62**	**2 171 521,62**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	**-3 238 668,17**	**-3 238 668,17**	**-2 000 737,84**	**-2 000 737,84**
Dettes financières	-67 289,43	-67 289,43	-97 123,43	-97 123,43
Dettes d'exploitation	-173 218,88	-173 218,88	-152 191,68	-152 191,68
Dettes diverses	-2 998 159,86	-2 998 159,86	-1 751 422,73	-1 751 422,73
Dettes fiscales	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-32 099,78	-32 099,78	-28 628,45	-28 628,45
Associés, dividendes à payer	-2 812 899,48	-2 812 899,48	-1 553 673,77	-1 553 673,77
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-153 160,60	-153 160,60	-169 120,51	-169 120,51
TOTAL IV	**-3 238 668,17**	**-3 238 668,17**	**-2 000 737,84**	**-2 000 737,84**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	30 137,58	30 137,58	34 422,49	34 422,49
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	**30 137,58**	**30 137,58**	**34 422,49**	**34 422,49**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**21 735 839,62**	**-**	**29 355 206,27**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**21 735 839,62**	**-**	**29 355 206,27**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**44 613 000,00**	**-**	**-**	**44 613 000,00**
Capital souscrit	44 613 000,00			44 613 000,00
Capital en cours de souscription				-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				**-**
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	3 881 331,00			3 881 331,00
Prime d'émission en cours de souscription				-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-3 881 331,00			-3 881 331,00
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-848 227,32**	**-**	**-309 711,40**	**-1 157 938,72**
Écarts de réévaluation				-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-848 227,32		-309 711,40	-1 157 938,72
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				**-**
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**-14 142 321,00**		**-6 892 708,50**	**-21 035 029,50**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-372 467,24**		**-359 488,32**	**-731 955,56**
RÉSERVES				**-**
REPORT À NOUVEAU	**161 580,66**	**56 358,83**		**105 221,83**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-56 358,83**	**-56 358,83**	**-57 458,43**	**-57 458,43**
Résultat de l'exercice	523 610,17	523 610,17	232 526,07	232 526,07
Acomptes sur distribution	-579 969,00	-579 969,00	-289 984,50	-289 984,50
TOTAL GÉNÉRAL	**29 355 206,27**	**-**	**-7 619 366,65**	**21 735 839,62**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
PRODUITS IMMOBILIERS	**1 136 792,21**	**1 444 029,55**
LOYERS	**924 634,34**	**1 197 408,42**
PRODUITS ANNEXES	**0,26**	**12 013,40**
Produits annexes	-	9 657,65
Autres produits de gestion courante	0,26	2 355,75
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**52 922,56**	**8 067,55**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	**28 991,23**	**74 738,17**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	28 991,23	74 738,17
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	**130 243,82**	**151 802,01**
Taxes locatives	24 876,87	30 098,07
Charges locatives	105 366,95	121 703,94
CHARGES IMMOBILIÈRES	**733 578,54**	**677 015,02**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**130 243,82**	**151 802,01**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	24 876,87	30 098,07
Charges locatives	105 366,95	121 703,94
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**182 937,29**	**51 405,46**
Entretiens, réparations	182 937,29	51 405,46
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	**123 916,24**	**151 996,87**
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	96 433,82	114 169,55
Primes d'assurance	27 482,42	37 827,32
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**97 715,45**	**109 585,63**
Commissions et honoraires	80 112,44	72 121,97
Frais de contentieux	16 879,01	36 383,66
Publicité, insertions	724,00	1 080,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**179 457,27**	**197 111,72**
Impôts fonciers	155 793,56	178 765,03
Taxes locatives	7 014,71	8 515,69
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	16 649,00	9 831,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**19 308,47**	**15 113,33**
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles	-	-
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition	-	-
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	19 308,47	15 113,33
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**403 213,67**	**767 014,53**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
PRODUITS D'EXPLOITATION	**105 592,30**	**76 569,51**
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	105 592,30	76 569,51
CHARGES D'EXPLOITATION	**276 279,90**	**330 575,41**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**215 985,93**	**224 980,38**
Commission de gestion	110 393,63	148 410,86
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	105 592,30	76 569,52
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**10 826,62**	**10 678,42**
Services extérieurs	**10 826,62**	**10 678,42**
Honoraires	9 950,00	9 600,00
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	577,20	690,96
Cotisations et contributions	299,42	387,46
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**49 467,35**	**94 916,61**
Frais de tenue de conseils et assemblées	40 010,33	41 526,68
Pertes sur créances irrécouvrables	9 455,82	53 389,93
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	1,20	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	**-**	**-**
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-
Provisions pour travaux spécifiques	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-170 687,60**	**-254 005,90**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Produits sur titres de créances négociables	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	**-**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**0,01**	**10 601,63**
Produits exceptionnels	0,01	10 601,63
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0,01**	**0,09**
Charges exceptionnelles	0,01	0,09
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-**	**10 601,54**
TOTAL DES PRODUITS	**1 242 384,52**	**1 531 200,69**
TOTAL DES CHARGES	**1 009 858,45**	**1 007 590,52**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**232 526,07**	**523 610,17**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1er juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, abrogé par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.
L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2016 de ne pas proroger la durée de vie de la Société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité de l'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2018 sont établis en valeur liquidative.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives.
Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.
Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.
La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.
Au 31 décembre 2018, 100% des actifs ont fait l'objet d'une actualisation. Dans les comptes présentés, la valeur bilantielle des actifs immobiliers correspond à la valeur vénale de ces derniers en raison de la mise en liquidation de la société. La différence entre la valeur vénale et bilantielle est constatée en écart sur dépréciation des immeubles d'actifs.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités contôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe "Evaluation des immobilisations locatives". Cette valeur est inscrite dans la colonne "Valeurs estimées", nette des dettes.

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement."
Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 2 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus ou moin-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au pasif du bilan.

RÉMUNÉRATION DU LIQUIDATEUR

À compter du 30 novembre 2016, l'assemblée générale a nommé la société de gestion en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation. Elle a décidé de fixer la rémunération, à compter de la dissolution, de la manière suivante :

- Commission de gestion : pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société.
- Commission de cession d'actifs immobiliers : pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actif de 1,25 % HT du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société constatée par acte notarié.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2017	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	29 481 765,56	0,00		-7 103 104,27	22 378 661,29
Frais d'acquisitions	516 461,76			-129 184,33	387 277,43
Immobilisations en cours	0,00				0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	0,00				0,00
Constructions sur sol d'autrui	0,00				0,00
Total immobilisations brutes	**29 998 227,32**	**0,00**	**0,00**	**-7 232 288,60**	**22 765 938,72**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-848 227,32	0,00		-309 711,40	-1 157 938,72
Total immobilisations nettes	**-848 227,32**	**0,00**	**0,00**	**-309 711,40**	**-1 157 938,72**
Total général	**29 150 000,00**	**0,00**	**0,00**	**-7 542 000,00**	**21 608 000,00**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitation	21 608 000,00	21 608 000,00	29 150 000,00	29 150 000,00
Total général	**21 608 000,00**	**21 608 000,00**	**29 150 000,00**	**29 150 000,00**

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Fonds de roulement syndics	19 006,64	17 892,82
Total	**19 006,64**	**17 892,82**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	67 289,43	97 123,43
Autorisation de Débit banque		
Total	**67 289,43**	**97 123,43**

Détail des immobilisations financières
Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2018
Appels de charges syndics et ADB	145 654,05
Remboursement commission property manager	13 728,69
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	-
Créances fiscales	-
Quote part Indivisaire à recevoir	-
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	-
Créances sur cession d'immobilisations	161 001,44
Property manager - solde trimestre à recevoir	1 287,35
Débiteurs divers	197,90
Total	**321 869,43**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2018
Appels de charges locataires	145 654,05
Fournisseurs d'immobilisations	-
Dettes fiscales	-
Qote part Indivisaire à reverser	-
Locataires créditeurs	32 099,78
Associés / Dividendes à payer	2 812 899,48
Indemnités GLI reçues	7 425,52
Remboursement suite sinistre	-
Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Compta d'attente marché des parts	-
Property manager - solde trimestre à devoir	-
Créditeurs divers	81,03
Total	**2 998 159,86**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017			**-372 467,24**
Sous-Total des immeubles vendus			**-359 488,32**
ALFORTVILLE (94140) - 30-32, rue Paul Vaillant Couturier	1 logement	74 182,10	
MARSEILLE (13013) - Parc Belmont - 129, Avenue de la Rose	1 logement	-56 272,13	
LE BOURGET (93350) - Résidence Le Lindberg - 2, Avenue Elise Deroche	2 logements	56 713,56	
CHAMBOURCY (78240) - 16, Rue Chaude	7 logements	-300 520,86	
MONTPELLIER (34080) - Les Jardins de la Palmeraie 1	2 logements	18 171,07	
MONTPELLIER (34070) - Résidence Le Clos des Muses - 172, Rue Raimon de Trencavel	13 logements	-112 354,07	
ORVAULT (44700) - Les Allées du Bignon - 27, Rue Alfred Nobel	4 logements	65 589,57	
ORLÉANS (45000) - 24ter-26ter, Boulevard Marie Stuart	6 logements	-123 160,30	
MONTPELLIER (34080) - Les Jardins de la Palmeraie 2			
PONTOISE (95300) - Les Exclusives - 2, Rue Henri Matisse	1 logement	15 004,51	
PONTOISE (95300) - Les Villas Saint Jean - 8-12, Rue Henri Matisse	1 logement	6 304,24	
ROUEN (76000) - 149, Rue du Renard	1 logements	-19 576,73	
THIAIS (94320) - 5bis, Rue Buffon	1 logement	16 430,72	
Sous-Total des distributions de plus-value de cessions			**0,00**
Distribution plus-value		0,00	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018			**-731 955,56**

ACOMPTE SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	**14 142 321,00**
Sous-Total des acomptes sur liquidation	**6 892 708,50**
03/2018 - Acompte liquidation n°07 - 41,50 €/part	1 851 439,50
06/2018 - Acompte liquidation n°08 - 40,00 €/part	1 784 520,00
09/2018 - Acompte liquidation n°09 - 19,00 €/part	847 647,00
12/2018 - Acompte liquidation n°10 - 54,00 €/part	2 409 102,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	**21 035 029,50**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Bénéfice net 2017	523 610,17
Report à nouveau 2016	161 580,66
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**685 190,83**
Dividende versé	-579 969,00
REPORT A NOUVEAU 2017	**105 221,83**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	21 707,18	19 774,62
Conseil de surveillance, remboursement de frais	722,16	2 968,22
Conseil de surveillance, assurance	1 380,99	1 383,84
Jetons de présence	16 200,00	17 400,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	8 424,86	53 296,90
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	1 030,96	93,03
Autres charges de gestion courante	1,20	
TOTAL	**49 467,35**	**94 916,61**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits annexes		
Indermnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	-	-
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état		4 486,11
Travaux refacturés	-	-
Contribution additionelle	-	-
Indemnités assurances		5 171,54
Indemnités diverses	-	-
Indemnités de déspécialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courantes	**0,26**	**2 355,75**
Total	**0,26**	**12 013,40**

Détail des transferts de charges immobilières		
Frais divers remontés en + ou - values de cession	52 922,56	8 067,55
Total	**52 922,56**	**8 067,55**

Détail des transferts de charges d'exploitation		
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	105 592,30	76 569,51
Total	**105 592,30**	**76 569,51**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

Néant.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits exceptionnels	**0,01**	**10 601,63**
Rentrées sur créances amorties		10 601,61
Dégrèvements de taxes locaux vacants	-	-
Produits divers	0,01	0,02
Charges exceptionnelles	**0,01**	**0,09**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,01	0,09
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**0,00**	**10 601,54**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP PARIBAS REIM France	
Commissions sur cessions d'actifs immobiliers (TTC)	105 592,30
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion (TTC)	110 393,63

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-
Créances locataires et comptes rattachés	28 830,76
Créances fiscales	-
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	-
TOTAL	**28 830,76**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	142 626,32
Locataires avoirs à établir	8 109,32
Dettes fiscales	-
Intérêts courus sur emprunts	-
TOTAL	**150 735,64**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2018
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	159 648,55	19 308,47	20 566,37	8 424,86	149 965,79
Dépréciation des créances diverses	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**159 648,55**	**19 308,47**	**20 566,37**	**8 424,86**	**149 965,79**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	
Promesses d'achats	Néant

Engagements reçus	
Promesses de ventes	Néant

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

Avenue Elise Deroche - Le Bourget (93)

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surface habitable m²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition [1]	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2017	Valeurs vénales 2018
LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE									
78240 CHAMBOURCY 16, Rue Chaude	29/07/2004	461	3	1 670 400	27 936	0	1 698 336		
93350 LE BOURGET Le Lindberg - 2, Avenue Elise Deroche	05/04/2005	1 000	14	2 576 109	43 698	0	2 619 807		
94140 ALFORTVILLE 30-32, Rue Paul Vaillant Couturier	06/02/2006	618	11	2 196 860	44 905	0	2 241 764		
94320 THIAIS 5bis, Rue Buffon	28/09/2004	108	1	299 813	5 298	6 567	311 678		
95300 PONTOISE Les Exclusives 2, Rue Henri Matisse	03/03/2005	1 089	15	2 457 717	42 577	0	2 500 294		
95300 PONTOISE Les Villas de St-Jean 8-12, Rue Henri Matisse	03/03/2005	85	1	193 507	3 969	6 989	204 465		
TOTAL LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE			**45**	**9 394 406**	**168 382**	**13 556**	**9 576 344**	**14 040 000**	**10 298 000**
LOGEMENTS PROVINCE									
13013 MARSEILLE Parc Belmont 129, Avenue de la Rose	17/12/2004	482	8	1 203 320	21 814	0	1 225 134		
34000 MONTPELLIER ZAC de Malbosc Les Jardins de la Palmeraie 1	29/04/2005	566	6	1 437 896	23 302	300	1 461 498		
34000 MONTPELLIER Le Clos des Muses 172, Rue Raimon de Trencavel	21/07/2005	739	15	1 917 298	34 903	0	1 952 201		
34000 MONTPELLIER Le Jardin de la Palmeraie 2	14/10/2005	468	5	1 264 632	24 116	0	1 288 748		
44700 ORVAULT Les Allées du Bignon 27, Rue Alfred Nobel	04/02/2005	894	14	2 159 528	35 800	0	2 195 328		
45000 ORLÉANS 24ter-26ter, Boulevard Marie Stuart	13/01/2006	1 177	19	2 564 375	38 211	0	2 602 586		
76000 ROUEN 149, Rue du Renard	26/09/2005	941	13	2 411 691	40 749	11 658	2 464 098		
TOTAL LOGEMENTS PROVINCE			**80**	**12 958 741**	**218 895**	**11 958**	**13 189 594**	**15 110 000**	**11 310 000**
TOTAL GÉNÉRAL			**125**	**22 353 147**	**387 277**	**25 515**	**22 765 939**	**29 150 000**	**21 608 000**

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cession à venir. Le liquidateur mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2019

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Quitus au liquidateur,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2018,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Pouvoirs pour formalités.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion au liquidateur pour l'exercice 2018.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2018	232 526,07 €
Majoré du report à nouveau	105 221,83 €
Résultat distribuable	**337 747,90 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2018	**289 984,50 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**47 763,40 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2018 s'élève à 6,50 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts.

Jouissance	1er trim 2018	2e trim 2018	3e trim 2018	4e trim 2018
Pour un trimestre entier	1,50 €	2,00 €	2,00 €	1,00 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur comptable 21 735 839,62 € soit 487,21 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur de réalisation 21 735 839,62 € soit 487,21 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2018 :

- valeur de reconstitution 25 254 747,87 € soit soit 566,08 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 1.370,30 € H T pour l'année 2018.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 722,16 € pour l'année 2018.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation ROUX REAL ESTATE VALUATION qui lui a été présentée par le liquidateur. Il entrera en fonction le 1er janvier 2020 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2024.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE
Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES
Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES
Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

DISTRIBUTION
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, les revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d'une SCPI peut également comporter des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Depuis le 1er janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.
A compter du 1er janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8 %. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2 % à compter de cette même date. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN
Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.
A compter du 1er janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement".

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total de loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ
Le **prix d'exécution** (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.
Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (**prix acheteur**) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.
Le **rendement acheteur** est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au **prix de souscription**, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.
Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE
La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparait dans l'état du patrimoine sous le terme de "valeurs bilantielles". Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.
En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.
Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION
À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION
La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.
Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

Crédits photographiques : EverPhotoShoot - Bruno Des Gayets - Thomas Gogny - Libre Comme l'Art - Agence Meero - BNP Paribas REIM France - Mise en page & impression : Ateliers HIVER - mai 2019

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Personnes chargées de l'information
Brigitte WANTIEZ-DESJARDINS, Alix LEFEBVRE
Téléphone : 01 55 65 23 55
Mail : reim@realestate.bnpparibas
Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : Rue Alfred Nobel - Orvault (44)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change