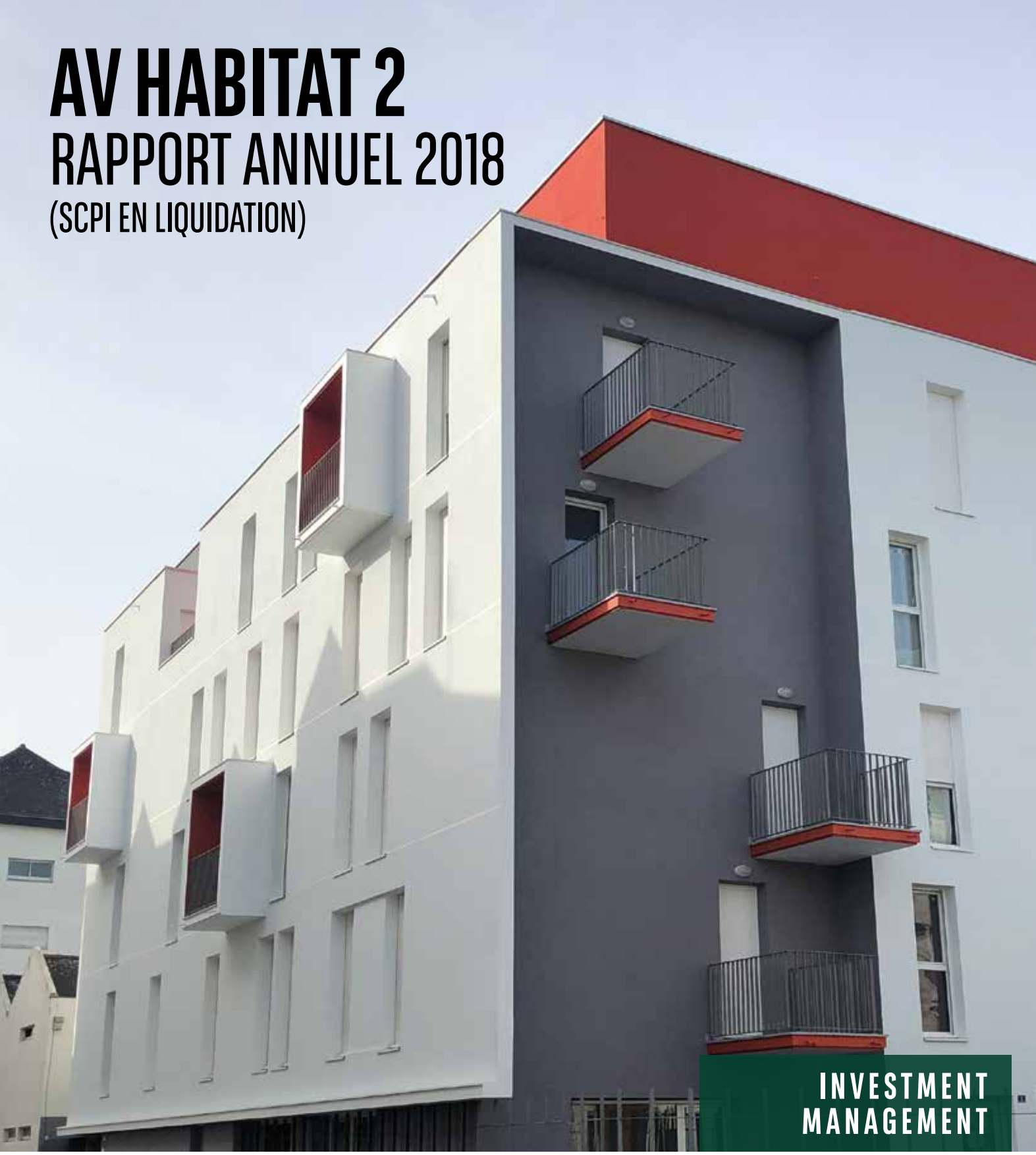
AV HABITAT 2
RAPPORT ANNUEL 2018
(SCPI EN LIQUIDATION)



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 2

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
Régie 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 : 59 548 840 euros.
Siège social : 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX.
Numéro d'immatriculation au RCS : 480 761 881 RCS Nanterre.
Visa AMF : SCPI n°05-05 du 11 février 2005 - note d'information actualisée en décembre 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
- **Patrick KONTZ**
  40600 - Biscarrosse

Vice-Président
- **Patrice BRION**
  75015 - Paris

Membres
- **Jérôme BEGLE**
  75016 - Paris
- **Jean-Luc BRONSART**
  44250 - Saint-Brevin-Les-Pins
- **Jean-Michel BRUNET**
  78450 - Villepreux
- **Christian de JOUSSINEAU**
  75005 - Paris
- **Franck DEL REY**
  78350 - Jouy-en-Josas
- **Hélène KARSENTY**
  34150 - Gignac
- **Jacques MORILLON**
  91300 - Massy
- **Alain SENANEDSCH**
  92380 - Garches
- **Razvan STIRBU**
  06160 - Juan-Les-Pins
- **Hervé TONDEUR**
  37510 - Berthenay

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

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

Expert externe en évaluation
- **CRÉDIT FONCIER EXPERTISE**
  19, rue des Capucines
  75001 PARIS

SOMMAIRE

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 22

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2018 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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 en termes aussi bien de volumes d'activité que de niveaux de loyer et de prix et 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.

2018 a constitué le premier exercice plein de mise en application de la décision de l'assemblée générale extraordinaire qui a voté le 15 décembre 2017, en deuxième lecture, la liquidation amiable des actifs de la **SCPI AV HABITAT 2**.

Au cours de l'exercice écoulé, 23 cessions supplémentaires de logements ont été réalisées. Elles portent à 32 le nombre total de cessions, toutes concernant des lots vacants, vendus à la découpe. Ainsi au 31 décembre 2018, 11 % des logements initialement acquis par votre SCPI ont été cédés. Le versement d'acomptes sur liquidation s'est élevé, au titre des cessions réalisées au cours de l'exercice, à 64 euros par part. Depuis le début des ventes, ce sont 88 euros par part qui ont été versés, au titre de la liquidation des actifs de AV HABITAT 2.

"Au cours de l'exercice écoulé, 23 cessions supplémentaires de logements ont été réalisées".

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 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 locatif, 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.

Dans l'attente, le processus de vente de lots vacants, à la découpe, a été relancé dans l'objectif de doubler en 2019 le nombre de lots cédés par rapport à 2018.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2018

FICHE D'IDENTITÉ
(SCPI EN LIQUIDATION)

NOM	AV HABITAT 2
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI ROBIEN
NOMBRE DE PARTS	64 727
CAPITAL	59 548 840 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 150

LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale	**48,92**	**755,79 €**
Valeur de réalisation	**49,78**	**769,12 €**
Valeur de reconstitution	**57,78**	**892,75 €**

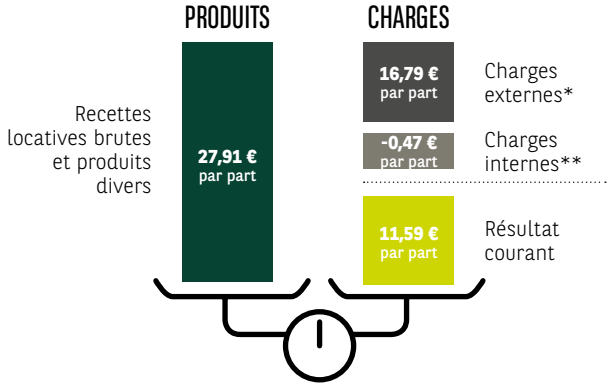
LA DISTRIBUTION

	Par Part
La distribution de l'exercice 2018 a été fixée à **11,60 €**.	
1er trimestre 2018	**3,00 €**
2e trimestre 2018	**3,00 €**
3e trimestre 2018	**3,00 €**
4e trimestre 2018	**2,60 €**

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS

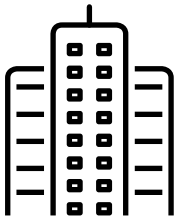
	Par Part
Date de paiement : le 21/12/2017	**24,00 €**
Date de paiement : le 04/05/2018	**12,00 €**
Date de paiement : le 06/08/2018	**16,00 €**
Date de paiement : le 05/11/2018	**4,00 €**
Date de paiement : le 05/02/2019	**32,00 €**
Total des acomptes sur liquidation versés	**88,00 €**

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



285 Logements à l'origine

253 Logements au 31 décembre 2018

92 Logements neutralisés à la location au 31 décembre 2018

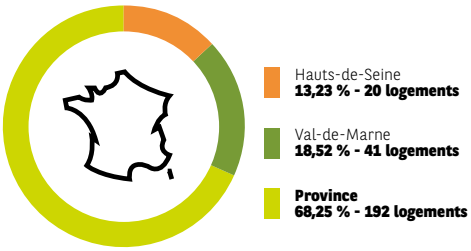
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*

1er trimestre 2018	**79,69 %**
2e trimestre 2018	**69,70 %**
3e trimestre 2018	**66,83 %**
4e trimestre 2018	**65,30 %**
Moyenne annuelle 2018	**69,63 %**

* *Le taux d'occupation financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était 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

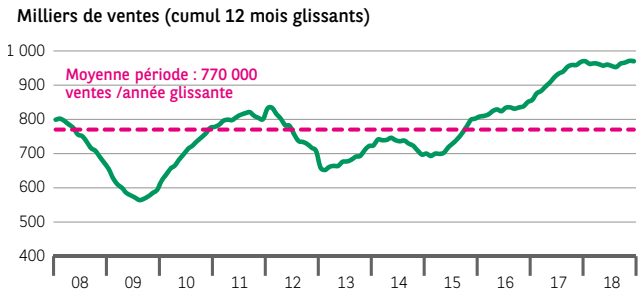
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

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.

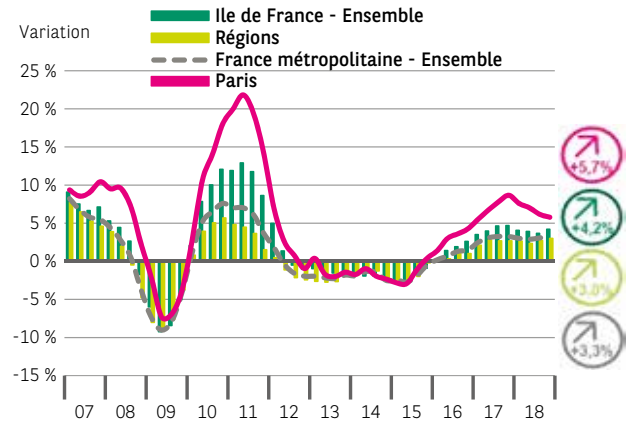
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



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

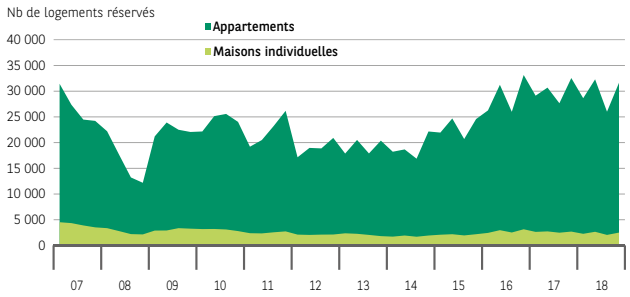
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

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.

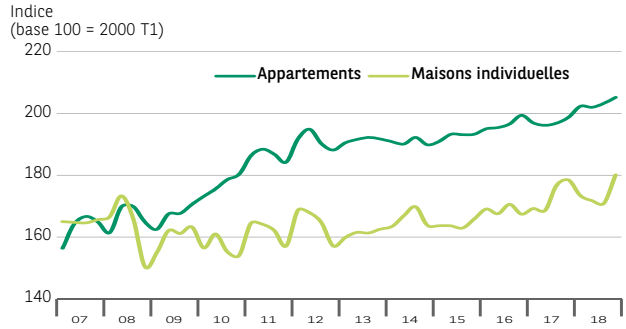
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



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



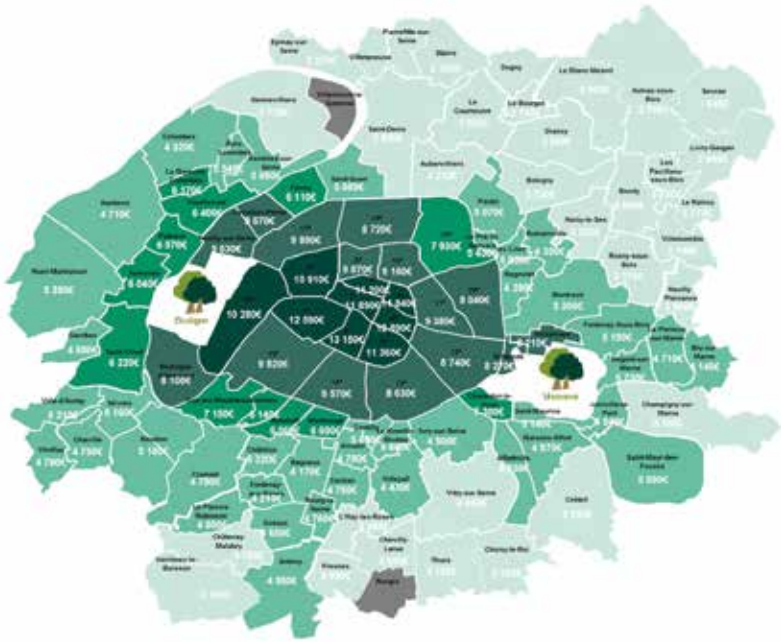
Source : SOeS, ECLN

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

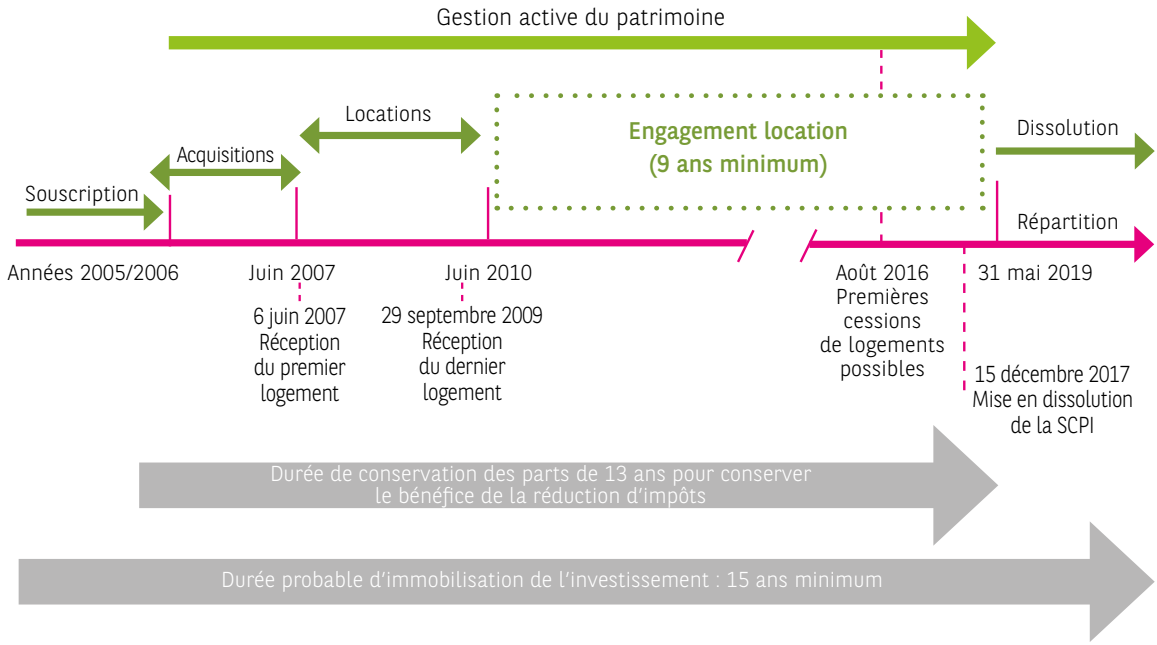
L'assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 2017 a approuvé la mise en dissolution de la SCPI AV Habitat 2 ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que liquidateur.

LE RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI AV Habitat 2 est placée sous le régime fiscal instauré par la **loi Robien** et précisé par l'article 31 bis du Code Général des Impôts.
A 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 à compter des revenus fiscaux de 2005 ou 2006, selon l'année de souscription.

En contrepartie, 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 juin 2010, l'engagement de détention des parts pour les associés expirera le 31 mai 2019.

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



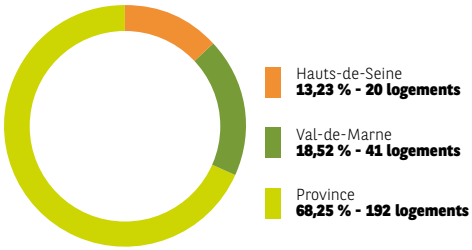
LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Du fait de la vente déjà réalisée de 32 logements, le patrimoine de la SCPI AV Habitat 2 est composé de 253 logements au 31 décembre 2018.
Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de votre SCPI en fin d'année 2018 font ressortir une valeur vénale de 48 920 000 € contre 52 640 000 € au 31 décembre 2017. Le périmètre évalué a toutefois évolué sur la période. À périmètre constant, la valeur du patrimoine s'est appréciée de 1,9 %.
La baisse faciale est donc le résultat de la poursuite des cessions intervenues tout au long de l'année 2018.
Ce réajustement résulte de la poursuite de la confrontation des évaluations annuelles réalisées par l'expert immobilier de la SCPI aux prix de vente obtenus sur les différents programmes depuis le début des cessions des lots. L'évolution des valorisations est variable suivant les immeubles.
Les immeubles de Divonne-les-Bains (01), Nantes (44) et Draguignan (83) enregistrent des baisses respectives de -0,3 %, -0,8 % et -3,8 %. A contrario, l'ensemble des autres immeubles voit leur valeur s'apprécier avec notamment des augmentations plus marquées sur les sites d'Alfortville (94) avec une hausse de 4,9 % et Villeurbanne (69) avec +3 %.
La valeur de réalisation s'établit, en fin d'année 2018, à 769,12 € par part. Elle marque une baisse de 7,1 % par rapport à 2017. Elle s'explique par la distribution d'acomptes sur liquidation versés au cours de l'année 2018.
L'évolution des valeurs dites "représentatives" de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous, après prise en compte des autres actifs et des dettes de la société :

	2017		2018		Variation de la valeur par part (%)
	En €	Soit, par part (€)	En €	Soit, par part (€)	
Valeur de réalisation	53 587 537	827,90	49 782 771	769,12	-7,1 %
Valeur de reconstitution	62 200 997	960,97	57 784 866	892,75	-7,1 %

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

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Résidence rue Paul Vaillant Couturier Alfortville (94)

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Synthèse des cessions des logements :

Situation géographique	Nombre d'appartements ou de maisons à l'origine	Stratégie de cession définie	Terme de l'engagement locatif du premier lot	Terme de l'engagement locatif du dernier lot	Lots neutralisés* non reloués	Lots sous mandats de vente	Nombre de lots cédés			Prix HD des cessions réalisées par rapport à la valeur d'acquisition AEM au 31/12/2018
							en 2017	en 2018	au 31/12/18	
VILLEURBANNE (69100) 10 rue du Général Dayan Côté Parc Tête d'Or II	49 appartements	A la découpe	28/02/2017	31/05/2017	15	5	2	8	10	31,2 %
RUEIL MALMAISON (92500) Le Parc des Muses 44/50 rue Pereire	20 appartements	A la découpe	15/02/2018	30/06/2018	8	7				
CRETEIL (94000) Les Domes du Lac - 56 av Magellan	23 appartements	A la découpe	21/06/2018	31/01/2019	8	0				
ALFORTVILLE (94140) 30/32 rue Paul Vaillant Couturier	24 appartements	A la découpe	25/11/2016	30/04/2017	6	5	3	3	6	34,6 %
NANTES (44000) Square Delrue - 38 rue des Olivettes	22 appartements	A la découpe	09/03/2018	30/09/2018	9	8				
NICE (06300) Le Castel d'Azur - 176 Route de Turin	23 appartements	A la découpe	31/01/2018	10/08/2018	2	2				
LILLE (59000) Le Clos St Luc - rue St Druon rue St Luc	20 appartements	A la découpe	30/06/2018	31/05/2019	6	6				
LE BOUSCAT (33110) Les Naturelles du Bouscat 17 rue Mondon & 42 rue Blanqui	16 appartements	A la découpe	14/12/2017	03/08/2018	4	4		2	2	19,5 %
GRENOBLE (38100) 27/29 Allée des Deux Mondes	17 appartements	A la découpe	30/11/2016	04/04/2017	7	6				
DIVONNE LES BAINS (01220) La Cascade - 73 rue de la Scie	9 appartements	A la découpe	16/12/2016	31/08/2017	2	2				
DRAGUIGNAN (83300) Les Allées St Léger 199 Chemin Jean Rostand	17 appartements	A la découpe	31/08/2017	31/03/2018	7	7		1	1	-26,4 %
ANNEMASSE (74100) 1/2 allée des Cerisiers Le Jardin des Muses 2	14 appartements	A la découpe	31/05/2017	30/09/2017	5	5	2	3	5	4,7 %
FRONTIGNAN (34110) Le Clos des Oliviers 3 av Albert Schweitzer	19 appartements	A la découpe	31/10/2016	31/03/2017	4	3	2	6	8	-23,0 %
ORLEANS (45000) La Porte Bannier 7 av du Général Patton 7 pl Gaspard de Coligny	12 appartements	A la découpe	31/07/2016	24/07/2017	9	9				
Total	**285 appartements**				**92**	**69**	**9**	**23**	**32**	**13,10 %**

Rappelons que ces résultats partiels enregistrés au 31/12/2018 ne préjugent pas de ceux des ventes futures.

Depuis le démarrage des cessions du patrimoine de la SCPI, 32 ventes de logements ont été réalisées. Le cumul du prix de cession de ces lots est à ce jour supérieur à celui du prix de leur acquisition, seuls les sites de Frontignan (34) et Draguignan enregistrent des moins-values. En moyenne, les prix de cessions obtenus sont supérieurs aux valeurs d'acquisition correspondantes (+13,1 %).

L'immeuble de Villeurbanne, qui représentait à l'origine 14 % du capital, bénéficie d'un marché très dynamique reflété notamment par l'augmentation des prix de transaction. Au cours de l'année 2018, les prix de vente des logements de cette résidence ont augmenté en moyenne de 12 %.

A contrario, d'autres immeubles sont localisés dans des marchés moins porteurs. Les immeubles situés à Grenoble et Orléans sont exposés à une plus faible profondeur de marché, liée notamment à de faibles pouvoirs d'achat des acquéreurs potentiels.

En parallèle, la bonne application de la stratégie de liquidation passe par le déploiement par le liquidateur, dans chacun des immeubles qui le requièrent, des 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. Au cours de l'année, les locataires de 6 immeubles se sont vus offrir cette possibilité. Pour le moment, 1 seul locataire a porté un intérêt à l'acquisition de son logement.

En complément des offres de vente, deux congés pour vente ont été adressés aux locataires pour lesquels leur bail arrivait à échéance.

Par ailleurs, au 31 décembre 2018, 8 logements étaient sous promesses et 11 sous offres de vente acceptées ; la réalisation de ces transactions devrait se confirmer au cours des premiers mois de l'année 2019.

LA SITUATION LOCATIVE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Au cours de l'exercice écoulé, le taux d'occupation financier moyen du patrimoine s'est établi à 69,63 %. Ce taux est impacté par la neutralisation[1] à la relocation des lots pour lesquels la date de fin d'engagement locatif de 9 ans est intervenue ou va intervenir dans moins de 12 mois. Cette stratégie a pour objectif d'augmenter et la liquidité et le prix de vente de ces lots.

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2017	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	Moyenne annuelle 2018
AV Habitat 2	82,68 %	79,69 %	69,70 %	66,83 %	65,30 %	69,63 %

** Définition TOF : division du montant total des loyers facturés par le montant total des loyers qui seraient facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*

92 lots sont volontairement vacants et non reloués au 31 décembre 2018 dans la perspective de leur vente.

(1) La neutralisation consiste à ne pas remettre sur le marché locatif des lots qui ont été libérés. Cela concerne les logements pour lesquels la date de fin d'engagement locatif de 9 ans est intervenue ou va intervenir dans les 12 mois suivant leur libération.

LES TRAVAUX

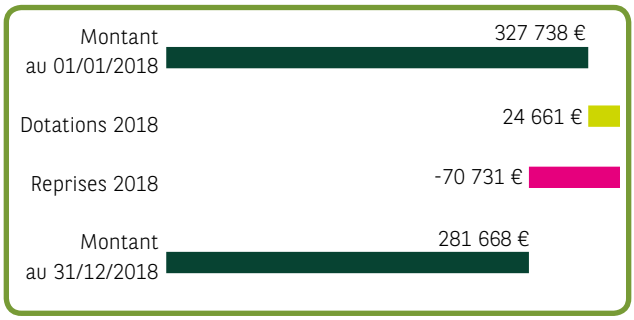
En 2018, des travaux ont été réalisés pour un montant de 145 329 €. Ces dépenses ont concerné à hauteur de 60 000 € les appels de fonds en prévision du ravalement de façade de l'immeuble de Nantes (44), dont la fin des travaux est prévue pour avril 2019. Ces dépenses ont également financé des travaux de rénovation d'appartements en vue de leur relocation, principalement sur le site du Bouscat (33). Enfin, comme chaque année, ces sommes incluent également des dépenses de copropriétés (fonds de roulement, travaux loi ALUR...), pour 13 978 €.
Des travaux de copropriété pour un montant de 19 817 € ont été engagés sur l'immeuble de Créteil (94) en vue de la réfection du sol des parties communes et de la remise en état du portail extérieur. Ces travaux vont permettre de valoriser cet immeuble pendant cette période charnière d'arbitrage du patrimoine.

SINISTRE

Un logement situé à Grenoble (38), actuellement neutralisé à la location en prévision de sa cession, est suivi dans le cadre de l'assurance dommage-ouvrage du fait d'infiltrations liées à un défaut d'étanchéité au niveau du balcon. Ce sinistre est suivi par le syndic de copropriété et sera pris en charge par l'assurance.

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES



Pour l'exercice 2018, le montant des reprises a été nettement supérieur au montant des dotations permettant une baisse significative (-46 070 €) de la provision pour créances douteuses. Le montant des reprises au titre de l'exercice 2018 s'élève à 70 731 €, décomposé comme suit :

- 57 029 € correspondant à des recouvrements partiels ou totaux de créances par 37 locataires
- 13 702 € correspondant aux passages en pertes de 9 dossiers impayés

Un total de 11 dossiers est suivi dans le cadre d'un contentieux représentant une créance unitaire supérieure à 10 000 €. L'ensemble de ces dossiers concerne des locataires partis.
Concernant les dossiers relatifs à des locataires en place, deux expulsions, une à Rueil-Malmaison (92) et une à Divonne-les-Bains (01), ont été accordées dans le cadre des procédures contentieuses et devraient intervenir en 2019.
Les frais de contentieux liés au recouvrement de ces créances locataires se sont élevés à 38 493€ (26 204€ de frais de contentieux et 12 289 € d'honoraires d'avocats) contre 45 753 € l'année précédente.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2018,

Représentant 67 % des créances provisionnées :

Immeuble	Montant provisionné (au 31/12/2018)*	Commentaires
Créteil (94) 56, av Magellan	80 292 €	8 dossiers (5 locataires partis – 3 locataires présents)
Nice (06) 176, route de Turin	74 649 €	6 dossiers (locataires partis)
Annemasse (74) 1/2, allée des Cerisiers	33 123 €	2 dossiers (locataires partis)
Autres	93 604 €	
TOTAL	**281 668 €**	

**Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2018.*

Depuis l'origine de la SCPI, 101 120 € de créances douteuses ont été passées en pertes, soit 1,56 € par part.

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI au titre de l'exercice 2018 s'élève à 750 149 €, en forte diminution par rapport à l'exercice précédent (-29,5 %). Cette baisse s'explique en grande partie par la diminution des loyers (-19 %).
En parallèle, les charges immobilières ont augmenté (+5,7 %), s'expliquant par la hausse des charges immobilières non récupérables, notamment sur les sites de Créteil (94), Rueil-Malmaison (92) et Villeurbanne (69).
Rapporté à une part, le résultat 2018 a représenté 11,59 € par part, contre 16,44 € en 2017. La distribution de l'exercice a été fixée à 11,60 € par part après prélèvement de 0,01 € par part sur le report à nouveau.
Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale d'approbation des comptes, le report à nouveau s'élèvera au 31 décembre 2018 à 77 706 €, soit 1,20 € par part après affectation du résultat 2018.

DISTRIBUTION 2018 (par part)

Distribution courante (Revenus fonciers)

11,60 €

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, 64,00 € par part ont été versés aux porteurs de parts via quatre acomptes sur liquidation.
Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI, 88,00 € par part ont été versés aux associés à titre d'acompte sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 5 février 2019 de 32,00 € par part).

Date de paiement	Montant de l'acompte sur liquidation en €/part
21/12/2017	24,00 €
04/05/2018	12,00 €
06/08/2018	16,00 €
05/11/2018	4,00 €
05/02/2019	32,00 €
Total	**88,00 €**

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2018 (NOMINAL DE LA PART : 920€)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
59 548 840 €	64 727	1 150

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2018

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
135	643 €

Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription d'AV Habitat 2 est soumis à l'obligation de conserver les parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage obtenu.
En cas de cession de parts, cet avantage fiscal ne se transmet pas à l'acheteur, qui recherche le rendement. Ceci explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire et les prix d'échanges pratiqués.
Le marché des parts de la SCPI AV Habitat 2 est à étudier au regard de la situation de la SCPI, dont les actifs sont vendus dans le cadre de la liquidation.
Le dernier prix d'exécution au 19 décembre 2018 s'est établi à 600,00 € la part.

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)
252	0,39 %	-

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	260	0,40 %	0	NS	5 829
2015	497	0,77 %	75	NS	9 969
2016	636	0,98 %	340	NS	16 302
2017	267	0,41 %	300	NS	6 290
2018	135	0,21 %	252	NS	3 507

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	NS	NS	NS	NS	NS
Prix d'exécution moyen annuel	572,00 €	588,00 €	597,00 €	603,00 €	643,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	628,00 €	645,00 €	655,00 €	662,00 €	706,00 €
Dividende versé au titre de l'année	24,00 €	23,00 €	23,00 €	19,00 €	11,60 €
Rendement de la part en %*	3,82 %	3,57 %	3,51 %	2,87 %	1,64 %
Report à nouveau cumulé par part	4,45 €	4,28 €	3,77 €	1,21 €	1,20 €

** Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.*

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les associés sont appelés à s'exprimer sur l'approbation des comptes annuels, du rapport du conseil de surveillance et des rapports du commissaire aux comptes ainsi que sur la constatation du montant de la prime d'assurance.

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]	39,53	99,50 %	38,46	99,48 %	37,12	99,92 %	32,76	98,00 %	26,52	95,02 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,15	0,38 %	0,08	0,21 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	0,05	0,12 %	0,12	0,31 %	0,03	0,08 %	0,67	2,00 %	1,39	4,98 %
Total revenus	**39,73**	**100,00 %**	**38,66**	**100,00 %**	**37,15**	**100,00 %**	**33,43**	**100,00 %**	**27,91**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	4,68	11,78 %	4,57	11,82 %	4,45	11,98 %	4,37	13,07 %	4,21	15,08 %
Autres frais de gestion [3]	1,25	3,15 %	0,84	2,17 %	0,59	1,59 %	1,01	3,02 %	1,16	4,16 %
Entretien du patrimoine	1,56	3,93 %	1,95	5,04 %	1,68	4,52 %	1,48	4,43 %	2,39	8,56 %
Charges locatives non récupérées	7,59	19,10 %	7,96	20,59 %	7,77	20,92 %	9,28	27,76 %	9,03	32,35 %
Sous total charges externes	**15,08**	**37,96 %**	**15,32**	**39,62 %**	**14,49**	**39,01 %**	**16,14**	**48,28 %**	**16,79**	**60,15 %**
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes										
Pour travaux	-0,71	-1,79 %	-0,36	-0,93 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	1,08	2,72 %	0,87	2,25 %	0,17	0,46 %	0,85	2,54 %	-0,47	-1,68 %
Sous total charges internes	**0,37**	**0,93 %**	**0,51**	**1,32 %**	**0,17**	**0,46 %**	**0,85**	**2,54 %**	**-0,47**	**-1,68 %**
Total des charges	**15,45**	**38,89 %**	**15,83**	**40,94 %**	**14,66**	**39,47 %**	**16,99**	**50,82 %**	**16,32**	**58,47 %**
Résultat courant	**24,28**	**61,11 %**	**22,83**	**59,06 %**	**22,49**	**60,53 %**	**16,44**	**49,18 %**	**11,59**	**41,53 %**
Variation du report à nouveau	0,28	0,70 %	-0,17	-0,44 %	-0,51	-1,37 %	-2,56	-7,66 %	-0,01	-0,04 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués avant										
avant prélèvement libératoire	24,00	60,41 %	23,00	59,49 %	23,00	61,91 %	19,00	56,84 %	11,60	41,56 %
après prélèvement libératoire	23,94	60,26 %	22,97	59,42 %	23,00	61,91 %	19,00	56,84 %	11,60	41,56 %

(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	Montants TTC	4 935,00	46 800,50	0,00	4 935,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	2					
	% des achats de l'exercice	0,47 %	4,44 %	0,00 %	0,47 %	0,00 %	0,00 %
Dettes litigieuses	Montants TTC	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	**Montants TTC**	**4 935,00**	**46 800,50**	**0,00**	**4 935,00**	**0,00**	**0,00**
	Nombre Factures	**2**					
	% des achats de l'exercice	**0,47 %**	**4,44 %**	**0,00 %**	**0,47 %**	**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	Montants TTC	309 521,29	0,00	36 716,41	0,00	0,00	272 804,88
	Nombre Factures	553					
	% du CA de l'exercice	15,24 %	0,00 %	1,81 %	0,00 %	0,00 %	13,43 %
Créances litigieuses	Montants TTC	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	**Montants TTC**	**309 521,29**	**0,00**	**36 716,41**	**0,00**	**0,00**	**272 804,88**
	Nombre Factures	**553**					
	% du CA de l'exercice	**15,24 %**	**0,00 %**	**1,81 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**13,43 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2018 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	€uro
Valeur comptable des immeubles	48 920 000,00
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	862 771,45
VALEUR COMPTABLE	**49 782 771,45**
SOIT POUR UNE PART :	**769,12 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	48 920 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	862 771,45
VALEUR DE RÉALISATION	**49 782 771,45**
SOIT POUR UNE PART :	**769,12 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)	
Valeur de réalisation	49 782 771,45
sur immeubles	*3 361 970,00*
sur titres	*0,00*
Frais d'acquisition	3 361 970,00
Commission de souscription	4 640 124,76
VALEUR DE RECONSTITUTION	**57 784 866,21**
SOIT POUR UNE PART :	**892,75 €**

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 31/12/2017	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2018
+ Fonds Collectés	64 727 000,00		64 727 000,00
+ Divers / Autres Réserves	0,00		0,00
- Achats d'Immeubles	-58 635 548,71		-58 635 548,71
- Cessions d'Immeubles	1 571 520,11	3 757 599,14	5 329 119,25
- Plus ou moins values de cessions	106 726,10	282 179,84	388 905,94
- Acompte liquidation	-1 553 448,00	-4 142 528,00	-5 695 976,00
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-5 178 160,00		-5 178 160,00
- Autres Immobilisations Corporelles	-168 942,41	18 667,71	-150 274,70
SOLDE DES EMPLOIS DE FONDS COLLECTÉS	**869 147,09**	**-84 081,31**	**785 065,78**

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

Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2018.
Au cours de l'année, votre conseil s'est réuni à 2 reprises afin de suivre l'évolution de la situation patrimoniale et financière de la SCPI et le groupe de travail composé de 4 membres du conseil s'est réuni 3 fois pour suivre particulièrement le processus de liquidation, c'est à dire la vente de nos biens.
Dans le cadre de notre mission, le liquidateur a mis à notre disposition lors de nos réunions tous les éléments demandés par le conseil.

Les chiffres de notre société, que ce soit :
- le taux d'occupation qui ne peut que baisser en raison des ventes et des appartements gelés , c'est à dire libres ayant atteint 9 ans de location en attendant de pouvoir être mis en vente,
- les revenus en baisse en raison d'un nombre moins important d'appartements loués,
- le montant des contentieux,
- le montant des charges etc.,
- le nombre d'appartements vendus,
- les acomptes sur liquidation,

sont indiqués et explicités dans le rapport annuel du liquidateur et nous ne les répéterons pas.

Il nous semble plus important de vous parler de la liquidation et de la stratégie qui y est appliquée.
La liquidation de la SCPI, donc la vente des appartements et le gel de ceux se libérant entre 8 ans et 9 ans de location s'est poursuivie durant l'année 2018 avec une pause de 6 mois sur la commercialisation. Cette pause sur les ventes ayant entrainé une distribution d'acompte sur liquidation au deuxième trimestre 2018, nettement inférieure aux prévisions a obligé le Président du conseil de surveillance à demander en urgence au liquidateur une réunion extraordinaire du groupe de travail chargé du suivi des ventes.
Il ressort de cette réunion que suite à une vente éventuelle en bloc à un investisseur désirant acquérir pour au moins 100 millions d'euros de biens, la vente du patrimoine d'AV Habitat 2 était liée à la vente du solde du patrimoine de AV Habitat (société du groupe en liquidation depuis plusieurs années) et du patrimoine de Capital Habitat (autre SCPI du groupe).
Nous précisons que la grande majorité des membres du conseil de surveillance de AV Habitat 2 était opposée à cette vente en bloc, estimant que cette vente était défavorable aux associés, une vente en bloc se faisant habituellement à un prix avec décote par rapport à une vente au lot par lot.
Le liquidateur, durant la période de discussion avec cet éventuel acquéreur, avait gelé la commercialisation des biens en dehors de ceux pour lesquels une promesse de vente avait déjà été signée.
Le conseil de surveillance n'avait pas été informé du gel de ces opérations, ayant conduit celui-ci à demander une réunion pour éclaircir la situation.
Nous avons fait part au liquidateur de notre mécontentement estimant avoir perdu 6 mois sur les ventes et avons demandé, la vente en bloc ayant été abandonnée, que tout soit fait pour rattraper, tant que faire se peut, ce retard.
Le conseil de surveillance a également demandé à ce que le notaire de BNP PARIBAS REIM France chargé des ventes soit plus réactif car nous estimions qu'il y avait avec celui-ci une perte de temps dans le suivi des dossiers. Le liquidateur nous a informé que le notaire avait, suite à ce problème que nous avions déjà préalablement dénoncé, embauché un collaborateur spécifiquement attaché aux dossiers de BNP PARIBAS REIM France dans le cadre des liquidations des SCPI fiscales.
Enfin nous avons également demandé, de façon à avoir un suivi régulier des ventes, un reporting mensuel, ce à quoi le liquidateur s'est engagé.

Le deuxième point que nous aborderons est celui de la stratégie de vente.
Globalement, les ventes effectuées à ce jour ainsi que les promesses de vente, se font à un prix qui pourrait laisser supposer que, si tous les biens se vendaient ainsi, nous pourrions obtenir une globalité d'acompte sur liquidation au-dessus de la valeur nette comptable de 900 euros.
Cependant, à noter que la valeur de réalisation est de 769,12 € par part au 31 décembre 2018, ajouté à cela le montant de 88 € d'acompte sur liquidation versé, cela amène à 857,12 €.
La position unanime du conseil de surveillance est de prendre le temps nécessaire pour mener à bien la cession des lots dans les meilleures conditions d'efficacité, dans l'intérêt des associés. Le conseil de surveillance demande qu'aucune date buttoir ne soit imposée.
Quoi qu'il en soit, le conseil de surveillance ne peut donner qu'un avis et la décision appartient au liquidateur mais le conseil de surveillance ne manquera pas de donner un avis négatif à des propositions qui lui sembleraient contraires aux intérêts des associés.

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

VOTE POUR LES RÉSOLUTIONS

Concernant les résolutions, si vous ne votez pas directement, deux options s'offrent à vous :
- Vous pouvez donner procuration au liquidateur en cochant la case "je donne procuration au Président de l'assemblée générale" ; ou
- Vous pouvez donner procuration à un associé en cochant la case "je donne procuration à ..." et indiquer le nom d'un associé qui sera présent à l'assemblée générale.

À ce sujet, nous vous informons que Patrick Kontz, Président du conseil de surveillance, ainsi que Messieurs de Joussineau, Morillon, Brion et Bronsart seront présents à cette Assemblée.
Les résolutions qui vous sont présentées ont été préalablement soumises à votre conseil de surveillance.
Nous vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

Nous clôturerons ce rapport en remerciant le liquidateur avec qui nous entretenons des relations sympathiques et cordiales même si nos avis divergent sur certains points.

Pour le conseil de surveillance
Patrick KONTZ
Président du conseil

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À 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 2 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 2 étant entrée en liquidation amiable depuis décembre 2017, 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 **175 104,57 €/HT** soit 210 125,49 € 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.

Le liquidateur perçoit sur le marché des parts une rémunération de 4 % / HT assise sur le montant de la transaction ; en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 35 € / HT par dossier avec un maximum de perception de 100 € par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'est élevée à **52 236,27 €/HT**.

2.3. Le contrat de bail conclu le 22 février 2011 entre votre SCPI et BNP Paribas (société mère de BNP Paribas Reim France) d'une durée de six ans concerne un appartement situé 56, rue Magellan - Le Dôme du Lac - à Créteil (94). En 2018, le loyer facturé s'est élevé à 12 812 € pour le loyer et 1 690 € pour les charges.

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	**53 456 704,16**	**48 920 000,00**	**57 232 971,01**	**52 640 000,00**
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	53 456 704,16	48 920 000,00	57 232 971,01	52 640 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-4 536 704,16**	**-**	**-4 592 971,01**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-4 536 704,16		-4 592 971,01	
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	**48 920 000,00**	**48 920 000,00**	**52 640 000,00**	**52 640 000,00**
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	**32 821,87**	**32 821,87**	**30 555,56**	**30 555,56**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	32 821,87	32 821,87	30 555,56	30 555,56
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES	**1 031 444,17**	**1 031 444,17**	**873 228,18**	**873 228,18**
Locataires et comptes rattachés	94 209,89	94 209,89	81 819,59	81 819,59
Locataires douteux	284 764,80	284 764,80	342 508,67	342 508,67
Dépréciations des créances douteuses	-281 667,80	-281 667,80	-327 737,67	-327 737,67
Autres créances	936 154,28	936 154,28	776 637,59	776 637,59
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Fournisseurs, avoirs à recevoir	651,55	651,55	651,55	651,55
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	-	-	-	-
Débiteurs divers	935 502,73	935 502,73	775 986,04	775 986,04
Provision pour dépréciations des créances	-2 017,00	-2 017,00	-	-

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	**3 040 505,13**	**3 040 505,13**	**1 555 508,17**	**1 555 508,17**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 040 505,13	3 040 505,13	1 555 508,17	1 555 508,17
TOTAL III	**4 104 771,17**	**4 104 771,17**	**2 459 291,91**	**2 459 291,91**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	**-3 295 009,18**	**-3 295 009,18**	**-1 566 045,03**	**-1 566 045,03**
Dettes financières	-127 683,00	-127 683,00	-167 297,00	-167 297,00
Dettes d'exploitation	-204 960,63	-204 960,63	-186 796,42	-186 796,42
Dettes diverses	-2 962 365,55	-2 962 365,55	-1 211 951,61	-1 211 951,61
Dettes fiscales	-17 684,10	-17 684,10	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-47 201,96	-47 201,96	-55 995,77	-55 995,77
Associés, dividendes à payer	-2 583 485,90	-2 583 485,90	-791 812,82	-791 812,82
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-313 993,59	-313 993,59	-364 143,02	-364 143,02
TOTAL IV	**-3 295 009,18**	**-3 295 009,18**	**-1 566 045,03**	**-1 566 045,03**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	53 009,46	53 009,46	54 290,03	54 290,03
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	**53 009,46**	**53 009,46**	**54 290,03**	**54 290,03**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**49 782 771,45**	**-**	**53 587 536,91**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**49 782 771,45**	**-**	**53 587 536,91**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**59 548 840,00**	**-**	**-**	**59 548 840,00**
Capital souscrit	59 548 840,00			59 548 840,00
Capital en cours de souscription				-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				**-**
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	5 178 160,00			5 178 160,00
Prime d'émission en cours de souscription				-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-5 178 160,00			-5 178 160,00
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-4 592 971,01**	**-**	**56 266,85**	**-4 536 704,16**
Écarts de réévaluation				-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-4 592 971,01		56 266,85	-4 536 704,16
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**-**			**-**
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**-1 553 448,00**		**-4 142 528,00**	**-5 695 976,00**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**106 726,10**		**282 179,84**	**388 905,94**
RÉSERVES				**-**
REPORT À NOUVEAU	**243 929,26**	**165 539,44**		**78 389,82**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-165 539,44**	**-165 539,44**	**-684,15**	**-684,15**
Résultat de l'exercice	1 064 273,56	1 064 273,56	750 149,05	750 149,05
Acomptes sur distribution	-1 229 813,00	-1 229 813,00	-750 833,20	-750 833,20
TOTAL GÉNÉRAL	**53 587 536,91**	**-**	**-3 804 765,46**	**49 782 771,45**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
PRODUITS IMMOBILIERS	**2 118 721,79**	**2 494 897,12**
LOYERS	**1 716 448,49**	**2 120 754,35**
PRODUITS ANNEXES	**11 916,74**	**9 944,10**
Produits annexes	10 066,74	8 594,10
Autres produits de gestion courante	1 850,00	1 350,00
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**15 470,96**	**2 061,80**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	**70 730,71**	**31 283,71**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	70 730,71	31 283,71
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	**304 154,89**	**330 853,16**
Taxes locatives	38 475,67	46 130,39
Charges locatives	265 679,22	284 722,77
CHARGES IMMOBILIÈRES	**1 069 668,93**	**1 112 513,98**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**304 154,89**	**330 853,16**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	38 475,67	46 130,39
Charges locatives	265 679,22	284 722,77
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**154 578,91**	**95 698,76**
Entretiens, réparations	154 578,91	95 698,76
Travaux refacturables		
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	**226 906,88**	**215 054,65**
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	224 316,80	212 169,97
Primes d'assurance	2 590,08	2 884,68
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**77 070,18**	**105 767,37**
Commissions et honoraires	50 866,53	82 747,75
Frais de contentieux	26 203,65	23 019,62
Publicité, insertions		-
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**280 280,23**	**279 961,46**
Impôts fonciers	261 935,44	262 109,58
Taxes locatives	15 479,79	9 273,88
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	2 865,00	8 578,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**26 677,84**	**85 178,58**
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	26 677,84	85 178,58
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**1 049 052,86**	**1 382 383,14**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
PRODUITS D'EXPLOITATION	**62 683,53**	**31 341,87**
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	62 683,53	31 341,87
CHARGES D'EXPLOITATION	**361 587,25**	**349 453,30**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**272 809,02**	**283 072,27**
Commission de gestion	210 125,49	251 730,40
Commission de cession d'actifs immobiliers	62 683,53	31 341,87
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**10 776,01**	**10 781,51**
SERVICES EXTÉRIEURS	**10 776,01**	**10 281,51**
Honoraires	9 950,00	9 600,00
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	279,42	132,78
Cotisations et contributions	546,59	548,73
IMPÔTS ET TAXES	**-**	**500,00**
Droits d'enregistrement	-	500,00
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**78 002,22**	**55 599,52**
Frais de tenue de conseils et assemblées	64 300,18	54 758,00
Pertes sur créances irrécouvrables	13 702,04	841,52
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
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	**-298 903,72**	**-318 111,43**
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	**0,05**	**2,07**
Produits exceptionnels	0,05	2,07
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0,14**	**0,22**
Charges exceptionnelles	0,14	0,22
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-0,09**	**1,85**
TOTAL DES PRODUITS	**2 181 405,37**	**2 526 241,06**
TOTAL DES CHARGES	**1 431 256,32**	**1 461 967,50**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**750 149,05**	**1 064 273,56**

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant.

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 15 décembre 2017, 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, 50 % 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 moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au pasif du bilan.

RÉMUNÉRATION DU LIQUIDATEUR

À compter du 15 décembre 2017, 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 du portefeuille d'immeubles 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	56 293 546,44			-3 709 086,25	52 584 460,19
Frais d'acquisitions	939 424,57			-67 180,60	872 243,97
Immobilisations en cours	-				-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-				-
Constructions sur sol d'autrui	-				-
Total immobilisations brutes	**57 232 971,01**	**-**	**-**	**-3 776 266,85**	**53 456 704,16**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-4 592 971,01			56 266,85	-4 536 704,16
Total immobilisations nettes	**-4 592 971,01**	**-**	**-**	**56 266,85**	**-4 536 704,16**
Total général	**52 640 000,00**	**-**	**-**	**-3 720 000,00**	**48 920 000,00**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitation	48 920 000,00	48 920 000,00	52 640 000,00	52 640 000,00
Total général	**48 920 000,00**	**48 920 000,00**	**52 640 000,00**	**52 640 000,00**

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	32 821,87	30 555,56
Total	**32 821,87**	**30 555,56**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	127 683,00	167 297,00
Autorisation de Débit banque		
Total	**127 683,00**	**167 297,00**

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	262 212,01
Remboursement commission property manager	27 923,94
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	651,55
Débiteurs divers	6 360,63
Créances fiscales	-
Quote part Indivisaire à recevoir	-
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	-
Créances sur cession d'immobilisations	379 711,33
Property manager - solde trimestre à recevoir	259 294,82
Total	**936 154,28**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2018
Appels de charges locataires	262 212,01
Fournisseurs d'immobilisations	-
Dettes fiscales	17 684,10
Qote part Indivisaire à reverser	-
Locataires créditeurs	47 201,96
Associés / Dividendes à payer	2 583 485,90
Indemnités GLI reçues	-
Remboursement suite sinistre	42 873,93
Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Compte d'attente marché des parts	7 710,00
Créditeurs divers	1 197,65
Property manager - solde trimestre à devoir	-
Total	**2 962 365,55**

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			**-106 726,10**
Sous-Total des immeubles vendus			**-282 179,84**
ALFORTVILLE (94140) - 30/32, Rue Vaillant Couturier	3 logements	-171 972,58	
ANNEMASSE (74100) - Le Jardin des Muses - 1/2, allée des Cerisiers	3 logements	5 741,54	
NICE (06000) - Le Castel d'Azur - 176, route de Turin		-	
ORLÉANS (45000) - La Porte Bannier - 7, avenue du Général Patton		-	
LE BOUSCAT (33110) - Les Naturelles du Bouscat - 17, rue Mondon	2 logements	-78 547,47	
CRÉTEIL (94000) - Les Domes du Lac - 56, avenue Magellan		-	
RUEIL MALMAISON (92500) - Le Parc des Muses - Rue Péreire		-	
DIVONNE-LES-BAINS (01220) - Résidence la Cascade - 73, rue Scie		-	
DRAGUIGNAN (83300) - Les Allées Saint Léger - 199, chemin Jean Rostand	1 logement	41 306,34	
FRONTIGNAN (34110) - Les Clos des Oliviers - 3, avenue Albert Schweitzer	6 logements	195 643,09	
GRENOBLE (38000) - 27/29, allée des Deux Mondes		-	
NANTES (44000) - Square Delrue - 38, rue des Olivettes		-	
LILLE (59000) - Le Clos Saint Luc		-	
VILLEURBANNE (69100) - 10, rue du Général Dayan - Coté Parc Tête D'Or	8 logements	-274 350,76	
Sous-Total des distributions de plus-value de cessions			**-**
Distribution plus-value		-	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018			**-388 905,94**

ACOMPTE SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2017	**1 553 448,00**
Sous-Total des des acomptes sur liquidation	**4 142 528,00**
03/2018 - Acompte liquidation n°02 - 12,00 €/part	776 724,00
06/2018 - Acompte liquidation n°03 - 16,00 €/part	1 035 632,00
09/2018 - Acompte liquidation n°04 - 4,00 €/part	258 908,00
12/2018 - Acompte liquidation n°05 - 32,00 €/part	2 071 264,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	**5 695 976,00**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Bénéfice net 2017	1 064 273,56
Report à nouveau 2016	243 929,26
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**1 308 202,82**
Dividende versé	-1 229 813,00
REPORT À NOUVEAU 2017	**78 389,82**

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)	38 637,31	24 099,88
Conseil de surveillance, remboursement de frais	7 996,90	12 688,58
Conseil de surveillance, assurance	865,97	869,54
Jetons de présence	16 800,00	17 100,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	13 702,04	800,46
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	41,06
Autres charges de gestion courante		
Total	**78 002,22**	**55 599,52**

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	817,00	909,10
Travaux refacturés	-	-
Contribution additionelle	-	-
Indemnités assurances	9 249,74	7 685,00
Indemnités diverses	-	-
Indemnités de déspécialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	**1 850,00**	**1 350,00**
Total	**11 916,74**	**9 944,10**

Détail des transferts de charges immobilières		
Frais divers remontés en + ou - values de cession	15 470,96	2 061,80
Total	**15 470,96**	**2 061,80**

Détail des transferts de charges d'exploitation		
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	62 683,53	31 341,87
Frais divers remontés en + ou - values de cession		
Total	**62 683,53**	**31 341,87**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

Néant.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits exceptionnels	**0,05**	**2,07**
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	-
Produits divers	0,05	2,07
Charges exceptionnelles	**0,14**	**0,22**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,14	0,22
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-0,09**	**1,85**

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)	62 683,53
Commissions de souscription	
Commissions de gestion (TTC)	210 125,49

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	651,55
Créances locataires et comptes rattachés	32 803,51
Créances fiscales	-
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
Total	**33 455,06**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	153 225,13
Locataires avoirs à établir	6 849,60
Dettes fiscales	17 684,10
Intérêts courus sur emprunts	
Total	**177 758,83**

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	327 737,67	24 660,84	57 028,67	13 702,04	281 667,80
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges	**-**	**2 017,00**			**2 017,00**
Dépréciation des débiteurs divers	-	2 017,00	0,00	0,00	2 017,00
Total	**327 737,67**	**26 677,84**	**57 028,67**	**13 702,04**	**281 667,80**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	
Promesses d'achats	Néant

Engagements reçus	
Promesses de ventes	Néant

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EURO)

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'aména-gements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2017	Valeurs vénales 2018
LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE									
92500 RUEIL MALMAISON Le Parc des Muses Rue Péreire	30/05/2007	1 252	20	6 454 400	118 599		6 572 999		
94140 ALFORTVILLE 30/32 Rue Paul Vaillant Couturier	14/11/2005	975	18	3 436 164	70 715		3 506 879		
94000 CRÉTEIL Les Domes du Lac 56, avenue Magellan	28/11/2006	1 347	23	4 945 500	134 621	11 842	5 091 963		
TOTAL LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE		**3 574**	**61**	**14 836 064**	**323 935**	**11 842**	**15 171 841**	**15 900 000**	**15 530 000**
LOGEMENTS PROVINCE									
01220 DIVONNE-LES-BAINS Résidence la Cascade 73, rue Scie	29/12/2005	841	9	3 081 405	56 747	63 919	3 202 072		
06000 NICE Le Castel d'Azur 176, route de Turin	26/06/2007	1 357	23	4 119 485	60 887		4 180 372		
33110 LE BOUSCAT (BORDEAUX) Les Naturelles du Bouscat 17, rue Mondon	28/06/2007	1 066	14	3 372 000	58 209		3 430 209		
34110 FRONTIGNAN Les Clos des Oliviers 3, avenue Albert Schweitzer	15/12/2005	583	11	1 605 139	29 122		1 634 261		
38000 GRENOBLE 27/29, allée des Deux Mondes	26/06/2007	1 267	17	3 531 118		6 857	3 537 975		
44000 NANTES Square Delrue 38, rue des Olivettes	18/12/2006	1 203	22	4 250 000	73 150		4 323 150		
45000 ORLÉANS La Porte Bannier 7, avenue du Général Patton	01/07/2006	1 035	12	2 463 405		2 665	2 466 070		
59000 LILLE Le Clos Saint Luc	25/05/2007	1 400	20	4 087 000	73 651		4 160 651		
69100 VILLEURBANNE 10, rue du Général Dayan Coté Parc Tête D'Or	20/07/2006	2 223	39	6 413 095	112 856		6 525 950		
74100 ANNEMASSE Le Jardin des Muses 1/2, allée des Cerisiers	23/11/2005	587	9	1 846 456	33 400	63 600	1 943 456		
83300 DRAGUIGNAN Les Allées Saint Léger 199, chemin Jean Rostand	22/05/2007	1 005	16	2 829 018,60	50 287,23	1 391,71	2 880 698		
TOTAL LOGEMENTS PROVINCE		**12 566**	**192**	**37 598 122**	**548 309**	**138 433**	**38 284 864**	**36 740 000**	**33 390 000**
TOTAL GÉNÉRAL DES HABITATIONS		**16 140**	**253**	**52 434 185**	**872 244**	**150 275**	**53 456 704**	**52 640 000**	**48 920 000**

(1) Ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires depuis le 1er janvier 2005.

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. La société de gestion 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,
- 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	750 149,05 €
Majoré du report à nouveau	78 389,82 €
Résultat distribuable	**828 538,87 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2018	**750 833 ,20 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**77 705,67 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2018 s'élève à 11,60 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	3,00 €	3,00 €	3,00 €	2,60 €

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 49 782 771,45 €
  soit 769,12 € 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 49 782 771,45 €
  soit 769,12 € 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 57 784 866,21 €
  soit 892,75 € 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 857,51 € HT 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 7 996,90 € pour l'année 2018.

ONZIÈME 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 : Square Delrue - 38, rue des Olivettes - Nantes (44)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change