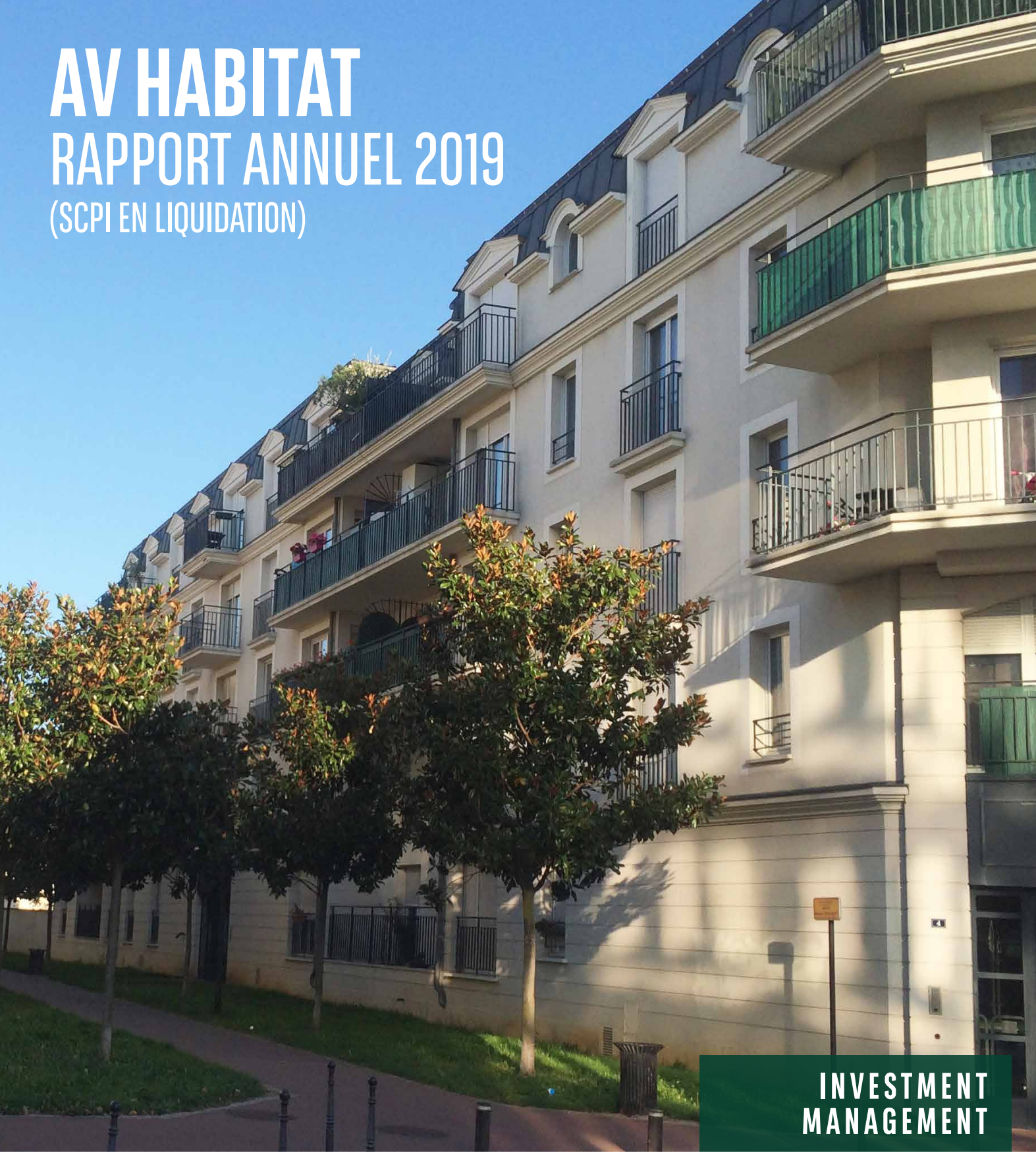
AV HABITAT
RAPPORT ANNUEL 2019
(SCPI EN LIQUIDATION)



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 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
Conformément à la règlementation 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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire
Directeur du Fund Management

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

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

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Vice-président
- **Nathalie CHARLES,** Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

Membres
- **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE,** Directeur France du Développement Commercial Retail Omnicanal
- **Guillaume BRATEAU,** Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- **CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN,** Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif
- **Claire ROBOREL DE CLIMENS,** Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management IFS Offering

LA SCPI

AV HABITAT

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

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Alain SENANEDSCH**
  92380 - Garches

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

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE
- **Edouard LEDUC**
  95, rue Jouffroy d'Abbans
  75017 Paris

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT
- **Didier KLING**
  41, avenue de Friedland
  75008 Paris

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION
- **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**
  Jusqu'au 31 décembre 2019
  167, quai de la Bataille de Stalingrad
  92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex

- **ROUX REAL ESTATE VALUATION**
  A partir du 1er janvier 2020
  102-104 avenue Edouard Vaillant
  92100 Boulogne-Billancourt

- **CRÉDIT FONCIER EXPERTISE**
  (contreseing) jusqu'au 31 décembre 2019
  19, rue des Capucines
  75001 Paris

SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 2

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2019 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 2019 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 1ER JUILLET 2020 34

GLOSSAIRE 35

Éditorial

Par Aline Gabriel
Fund Manager
de la SCPI AV Habitat

La fin de l'année 2019 marque la 3e année consécutive de la mise en liquidation de la **SCPI AV Habitat**.
Au cours de cette année 2019, la vente de 38 lots a été réalisée. Ces cessions ont donné lieu au versement d'acomptes sur liquidation à hauteur de 164 euros par part.
En comptabilisant les ventes intervenues précédemment, ce sont 164 lots au total qui auront été cédés dans les 3 années suivant la mise en liquidation de votre SCPI, soit 65 % du nombre de lots initial. Ces ventes auront permis de distribuer des acomptes sur liquidation pour un montant total de 635,50 euros par part.
Ce rythme de cession est en ligne avec celui anticipé, qui vous avait été présenté lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2016 statuant sur la mise en liquidation.
Les conditions des 164 ventes déjà actées confirment la prévision du total des acomptes sur liquidation, au terme de la cession des actifs, dans une fourchette de 900 à 950 € net de frais par part. Le résultat pourrait s'établir dans le haut de la fourchette.
Au 31 décembre 2019, 88 logements sont toujours en portefeuille, dont 46 occupés. Les conditions de cession de ces logements vont être déterminantes pour la performance globale de la SCPI.
Le patrimoine de votre SCPI bénéficie globalement d'un marché résidentiel porteur. A l'exception de quelques villes qui ont enregistré une baisse des prix en 2019, la grande majorité des agglomérations françaises ont vu leur prix de l'immobilier résidentiel croître au cours de l'année pour atterrir, selon les chiffres des notaires, à une hausse moyenne de + 3,2 %.

"Ce sont 164 lots au total qui auront été cédés dans les 3 ans suivant la mise en liquidation de votre SCPI, soit 65 % du nombre de lots initial."

Par ailleurs, le nombre de transactions enregistrées sur le marché de l'ancien en 2019 a battu de nouveaux records, avec 1 068 000 ventes enregistrées sur 12 mois, soit 35 % de ventes en plus comparé à la moyenne des 10 dernières années. Ces volumes records s'expliquent en grande partie par des conditions de financement favorables, qui devraient le rester en 2020.
Au 31 décembre 2019, 15 lots sont en cours de vente, au travers de promesses de vente déjà signées ou d'offres d'achat acceptées. Si ces projets aboutissent, 73 logements, dont 46 occupés, resteront à vendre. A l'approche du terme de la liquidation, votre liquidateur, en fonction des sites et de la situation locative de chaque lot, ajustera la stratégie de mise en liquidation.
Ainsi, en parallèle de la poursuite des ventes de logements vacants, des ventes de logements occupés seront réalisées. Ces ventes de logements occupés, inévitables dans un processus de liquidation, avaient été anticipées dans les prévisions de performances de la liquidation.
Des informations vous seront régulièrement communiquées dans les bulletins d'informations consultables sur le site internet de votre liquidateur.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les incertitudes demeurent concernant l'étendue de l'impact de la crise sanitaire que nous vivons. La mise en place en mars 2020 des mesures de confinement entraîne un fort ralentissement de la dynamique transactionnelle sans pour autant totalement l'arrêter. De nombreuses inconnues persistent pour établir à ce stade une prévision fiable.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2019

FICHE D'IDENTITÉ
(SCPI EN LIQUIDATION)

NOM	AV HABITAT
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI ROBIEN
NOMBRE DE PARTS	44 613
CAPITAL	44 613 000 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	925

LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale	14,80	331,74 €
Valeur de réalisation	14,97	335,54 €
Valeur de reconstitution	17,39	389,73 €

LA DISTRIBUTION

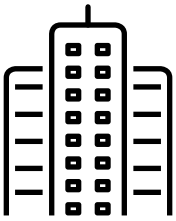
La distribution de l'exercice 2019 a été fixée à **1,60 € par part**.

	Par Part
1er trimestre 2019	1,00 €
2e trimestre 2019	- €
3e trimestre 2019	- €
4e trimestre 2019	0,60 €

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS

	Par Part
Au titres des cessions réalisées en 2016	101,00 €
Au titres des cessions réalisées en 2017	216,00 €
Au titres des cessions réalisées en 2018	154,50 €
Au titres des cessions réalisées en 2019	164,00 €
Total des acomptes sur liquidation versés	635,50 €

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



252 Logements à l'origine

88 Logements au 31 décembre 2019

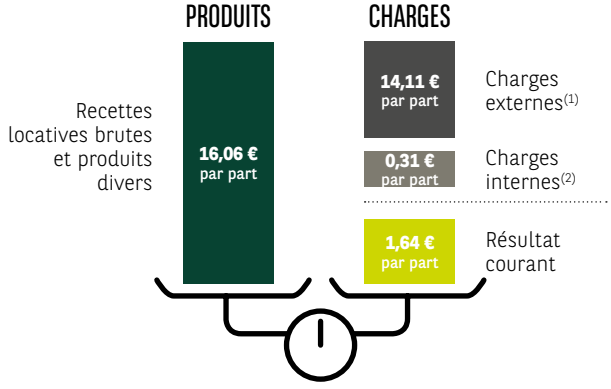
42 Logements neutralisés à la location

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF[3])[4]

1er trimestre 2019	61,4 %
2e trimestre 2019	56,0 %
3e trimestre 2019	57,3 %
4e trimestre 2019	49,9 %
Moyenne 2019	56,1 %

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

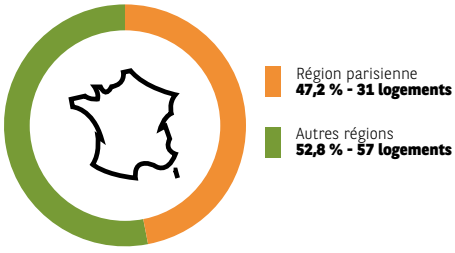
LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

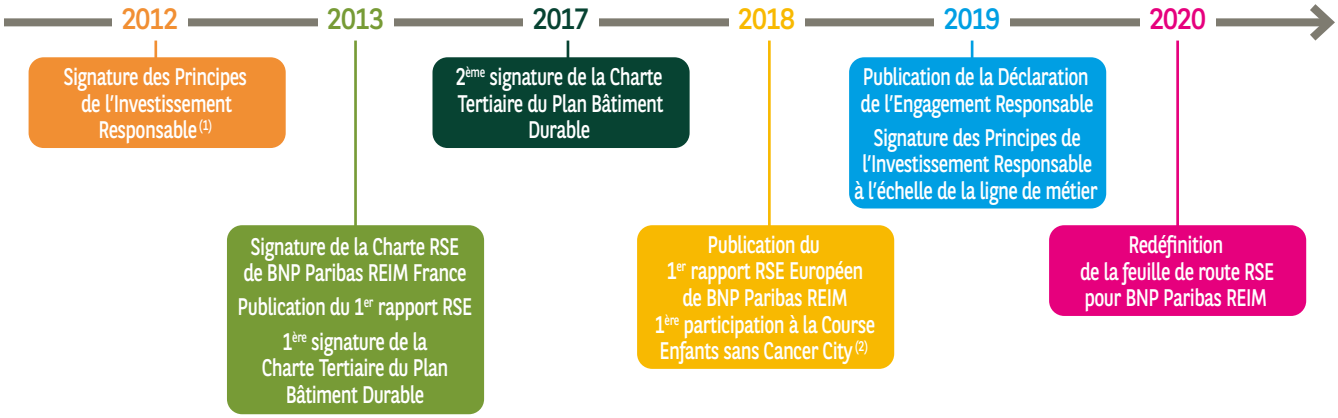
L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

BNP Paribas REIM France a engagé sa démarche d'acteur responsable de la gestion d'actifs immobiliers en 2012 en signant les Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI) [1]. Cette initiative a été la première d'une longue série, permettant à BNP Paribas REIM France de mettre en application ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance sur chacune des étapes du cycle de vie des produits immobiliers gérés.

Les 15 engagements à horizon 2020, pris par la société de gestion au travers de la signature de la charte RSE en 2013, ont axé sa stratégie autour des sujets de lutte contre l'obsolescence du patrimoine, d'empreinte énergétique des actifs, et de sécurité des occupants.

Une nouvelle feuille de route RSE a été définie pour 2020-2024. Les piliers de cette nouvelle stratégie, qui s'inscrit dans la suite logique de la première et répond aux exigences du groupe BNP Paribas Real Estate, regroupent les problématiques socio-environnementales actuelles, et se concentrent plus particulièrement sur les thématiques empreinte carbone, bien-être des occupants, offre de produits ISR et biodiversité. BNP Paribas REIM France s'assure également de l'adhésion de l'ensemble de ses prestataires, clients et collaborateurs à sa démarche d'éthique et de transparence

Signe de son engagement fort en matière de RSE, BNP Paribas REIM publie chaque année un rapport RSE, qui fait état des progrès réalisés sur ses indicateurs et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux les critères RSE dans l'ensemble de ses activités.



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 2019, ses salariés à diverses actions : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

(1) 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.

(2) Participation de collaborateurs BNP Paribas REIM France, sur la base du volontariat, à la "Course Enfants sans Cancer City" organisée par "Imagine for Margo". Depuis 2018, BNP Paribas REIM France apporte son soutien à cette association créée en 2011, qui mène des campagnes de sensibilisation pour accélérer la recherche et lutter contre les cancers de l'enfant (https://imagineformargo.org/).

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

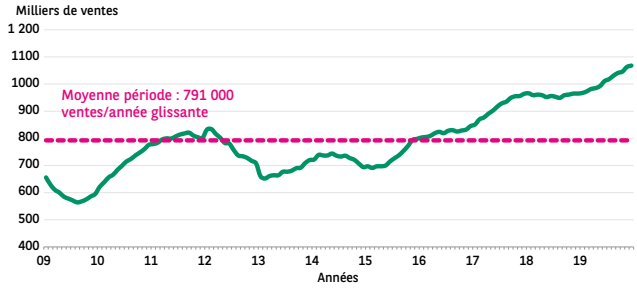
La croissance du PIB de la zone euro en 2019 s'est maintenue substantiellement au-dessus du seuil de 1 %.
En 2020, l'impact massif de l'épidémie de coronavirus se fait de plus en plus sentir sur les données relatives à l'activité et à la demande, suite aux mesures de confinement adoptées, mais aussi sur celles concernant la confiance et les anticipations des entreprises. Le premier semestre sera significativement affecté, l'importance de l'impact étant, toutefois, fonction du moment où l'épidémie sera maîtrisée.

La croissance économique en France en 2019 (1,3 %) s'est montrée plus résiliente que celle de ses principaux partenaires européens. Une contraction importante du PIB est désormais attendue au 1er semestre 2020 suite à la propagation de l'épidémie de Covid-19 et aux mesures de confinement mises en place. Si le choc récessif devrait être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. Les mesures budgétaires et financières de soutien annoncées par le gouvernement et celles, sur le front monétaire, de la BCE visent, d'une part, à limiter autant que possible le choc et, d'autre part, à mettre en place les conditions d'un retour à la normal le plus rapide possible.
Les créations d'emploi en Île-de-France étaient bien orientées en 2019, portées par le secteur tertiaire, avec un peu plus de 80 000 emplois créés. Néanmoins, les conséquences économiques de la pandémie de Covid-19 auront vraisemblablement des effets marqués sur l'emploi (jusqu'à 800 000 emplois détruits au niveau national sur la période 2020-2021). La baisse de la demande devrait en outre peser sur l'inflation qui, après avoir cru de 1,1 % en 2019, devrait avoir une croissance se situant entre 0,5 % et 0,9 % en 2020.

MARCHÉ DE L'ANCIEN

En 2019 en France, 1 068 000 logements anciens ont été vendus (+10,7 % sur un an), ce qui est un niveau record. Le marché restait principalement porté par le maintien de conditions favorables de financement, couplées à une croissance démographique observée au sein des grandes agglomérations.

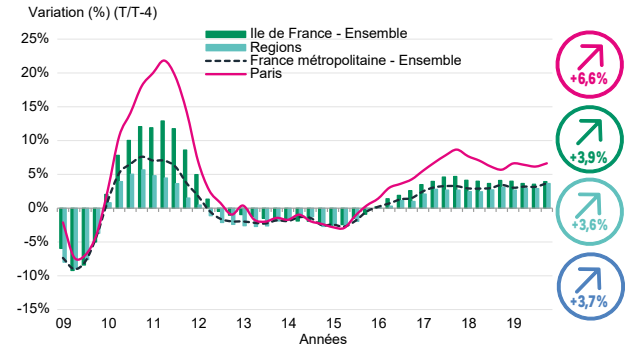
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

Selon les banquiers, la fin de l'année 2019 a enregistré un très léger resserrement des critères d'octroi de crédit, notamment d'après le rapport de la Banque de France. On observe ainsi une stabilisation de la durée d'emprunt à 229 mois (légèrement plus de 19 ans) au 4e trimestre 2019, soit une augmentation de 13 mois depuis le début de l'année 2018. Au total, 264 milliards d'euros de crédit ont été octroyés sur un an, un niveau bien au-dessus de la moyenne de long-terme (+62 %).
En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est accélérée en 2019. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de +3,7 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le 4e trimestre 2018 et le 4e trimestre 2019. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de +6,6 % à Paris, +3,9 % en Île-de-France et de +3,6 % dans les régions. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est plus marquée pour les appartements (+5,6 %) que pour les maisons (+0,4 %).
La disparité entre les différents marchés régionaux s'est atténuée en 2019. Ainsi, si les grandes métropoles régionales sont restées dynamiques (ex : Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Strasbourg, Toulouse), un nombre important de villes secondaires a également expérimenté une hausse des prix (ex : Amiens, Besançon , Châlons-en-Champagne, Clermont-Ferrand, Limoges, Rouen). Si les villes de Caen ou Montpellier ont vu les prix stagner, celles d'Orléans ou Poitiers ont vu leur prix baisser.
Côté investissement, le montant global investi en immobilier résidentiel en France était de 3,4 milliards d'euros en 2019 selon ImmoStat, soit une baisse de 6 % par rapport à 2018. En Île-de-France, les volumes transactés en résidentiel ont en revanche fortement progressé (+54 %), pour atteindre 2,3 milliards d'euros.

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

MARCHÉ DU NEUF

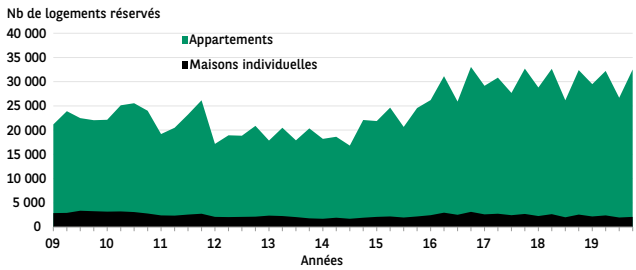
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Entre le 4e trimestre 2018 et le 4e trimestre 2019, le nombre de logements autorisés a baissé de -3 %. Le constat est le même pour les mises en chantier qui ont baissé de -1,4 %. La baisse des mises en chantier s'explique par le faible niveau de construction de logements collectifs (-7,8 %) et de résidences (-17,5 %).
Plus globalement, sur l'année, des permis de construire totalisant 441 894 logements ont été octroyés en France métropolitaine et 351 061 logements ont été commencés. Ce recul s'explique notamment par la hausse des coûts de construction et l'anticipation des élections municipales planifiées en 2020.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

En 2019, le nombre de logements réservés fut stable par rapport à l'année précédente (129 547 unités vs 129 500 unités). Sur l'ensemble de l'année 2019, 120 940 appartements ont été réservés (+1 % par rapport à 2018). Les réservations de maisons sont quant à elles en forte baisse une fois de plus : -9 % soit 8 607 unités en 2019.

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

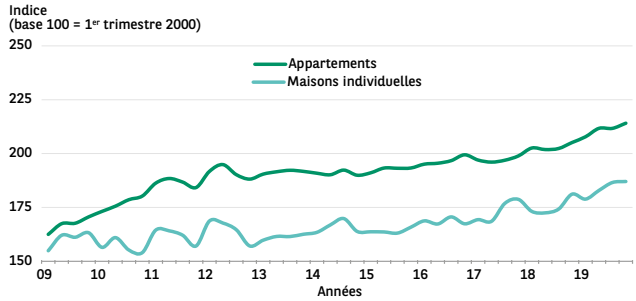


Source : SOeS, ECLN

Par ailleurs, la baisse a autant touché les accédants (-7,8 %) que les investisseurs (-12,3 %), qui se sont partagés le marché, avec chacun 50 % des logements réservés.
Au 4e trimestre 2019, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 304 €/m², soit une hausse de 4,4 % par rapport au 4e trimestre 2018.
Avec un prix moyen de 283 830 € au 4e trimestre 2019, le prix des maisons neuves est en hausse de +3,2 % sur un an. De plus, les prix se situent largement au-dessus de la moyenne long terme (1995 – 2019 : 210 728 €/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 9,6 mois pour les appartements et 11,4 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 restent orientés à la hausse. Les prix des appartements anciens ont augmenté de 5,6 % et ceux des maisons anciennes de 0,4 %. Les prix atteignent désormais 6 310 €/m² pour les appartements anciens et 312 900 € le lot pour les maisons anciennes. Fin 2019, les prix des appartements anciens à Paris avaient augmenté en moyenne de 6,6 %, s'établissant à 10 210 €/m². 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 (+5,3 % en 2019), après des baisses entre 2013 et 2016. En grande couronne, la tendance est la même qu'en petite couronne mais avec une hausse moins marquée (+3,2 %).

MARCHÉ LOCATIF

Entre 2000 et 2019, les loyers ont augmenté en France de façon hétérogène selon les villes. En tête du classement on retrouve les villes de Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon avec une augmentation de l'ordre de 60 %, suivies par Nantes affichant une hausse d'environ 50 %. Sur la seule année 2019, les loyers ont progressé dans l'ensemble des grandes villes françaises, à l'exception de 5 d'entre elles où ils sont restés stables (Caen, Châlons-en-Champagne, Lille, Nantes & Strasbourg).
5 villes affichent des loyers supérieurs à 13 €/m² (Paris, Lille, Bordeaux, Lyon et Montpellier), quand la majorité des autres villes présentent des loyers moyens compris entre 11 €/m² et 13 €/m². Seule Limoges enregistre un loyer inférieur à 10 €/m².
À l'instar de ce que l'on observe pour les autres classes d'actifs, les taux de rendements locatifs bruts dans les grandes métropoles ont atteint des niveaux plancher à fin 2019, avec des valeurs de 3,1 % à Paris, 3,3 % à Bordeaux ou encore 3,4 % à Lyon.

LE RAPPORT
DU LIQUIDATEUR

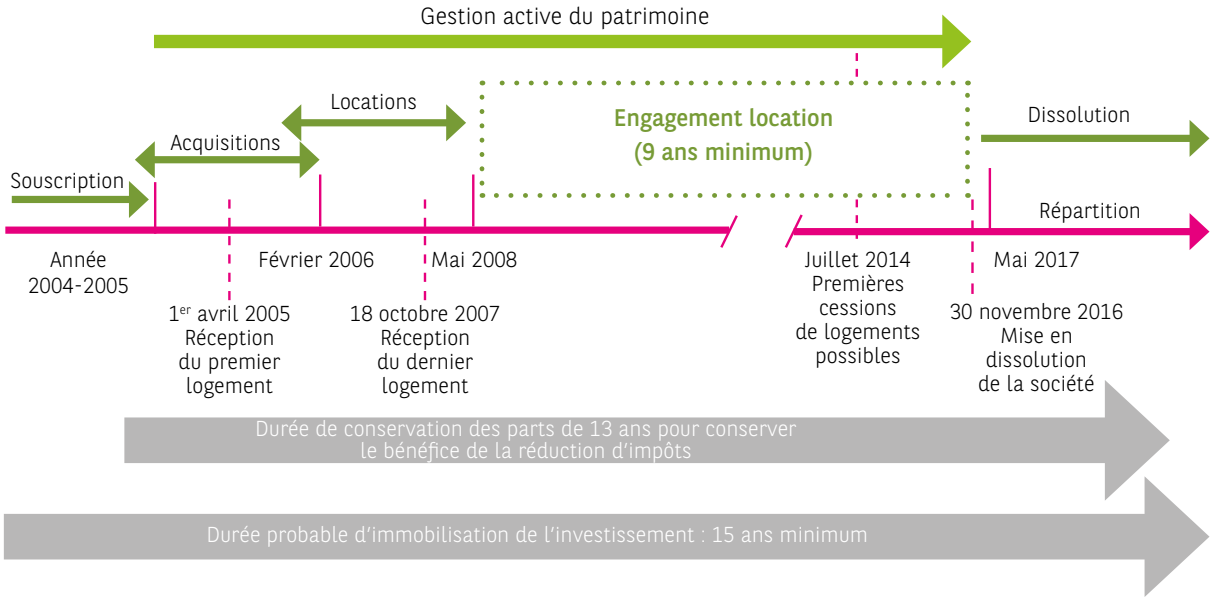
L'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2016 a approuvé la mise en dissolution de la SCPI AV Habitat ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que liquidateur.

LE RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI AV Habitat est placée sous le régime fiscal instauré par la **loi Robien** et précisé par l'article 31 bis du Code général des impôts.
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 potentiellement à compter des revenus fiscaux de 2004 ou 2005 selon l'année de souscription.
La SCPI AV Habitat s'est portée acquéreur entre mi-2004 et début 2006 de 15 programmes de logements en état futur d'achèvement. Les premiers lots ont été réceptionnés et loués en 2005.

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

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

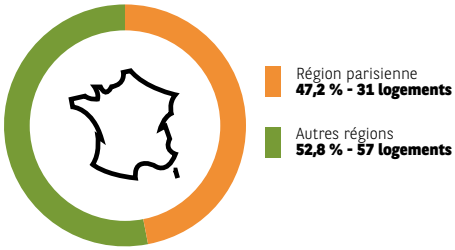
Suite aux cessions de 164 logements depuis 2015, le patrimoine de la SCPI AV Habitat est composé de 88 logements au 31 décembre 2019.
Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de votre SCPI au 31 décembre 2019 font ressortir une valeur vénale de 14,8 M€ contre 21,6 M€ au 31 décembre 2018. Le périmètre évalué s'est toutefois nettement contracté sur la période. À périmètre constant, la valeur du patrimoine s'est appréciée de + 1,04 %.
La baisse faciale est donc le résultat de la poursuite des cessions intervenues tout au long de l'année 2019.
L'évolution des valorisations est variable suivant les immeubles. A périmètre constant, les actifs situés en particulier à Chambourcy (78), Marseille – Parc Belmont (13) et Orléans (45) marquent des baisses comprises entre 0,3 % et 0,8 %. A contrario, les valeurs des immeubles d'Orvault (44) ou de Montpellier Palmeraie 1 et 2 (34) se sont appréciées respectivement de + 4,4 %, + 1,7 % et + 1,5 %.
La valeur de réalisation affiche, en toute cohérence, une baisse marquée de – 31,1 % (- 151,67 €/part) par rapport à 2018. Elle s'explique elle aussi par les cessions intervenues et les acomptes sur liquidation qui en découlent, versés au titre de l'exercice 2019.
Les évolutions des valeurs dites "représentatives" de la SCPI sont résumées dans le tableau ci-dessous, après prise en compte des autres actifs et des dettes :

	2018		2019		Variation de la valeur de la part
	(en K€)	Soit, par part (€)	(en K€)	Soit, par part (€)	
Valeur de réalisation	21 736	487,21	14 970	335,54	- 31,1 %
Valeur de reconstitution	25 255	566,08	17 387	389,73	- 31,2 %

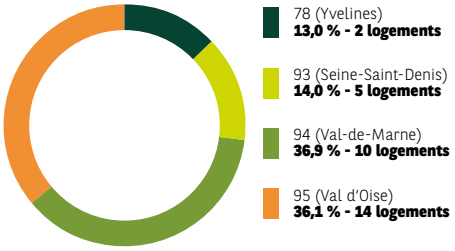
16 rue Chaude, Chambourcy (78)

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN % DE VALEURS VÉNALES)

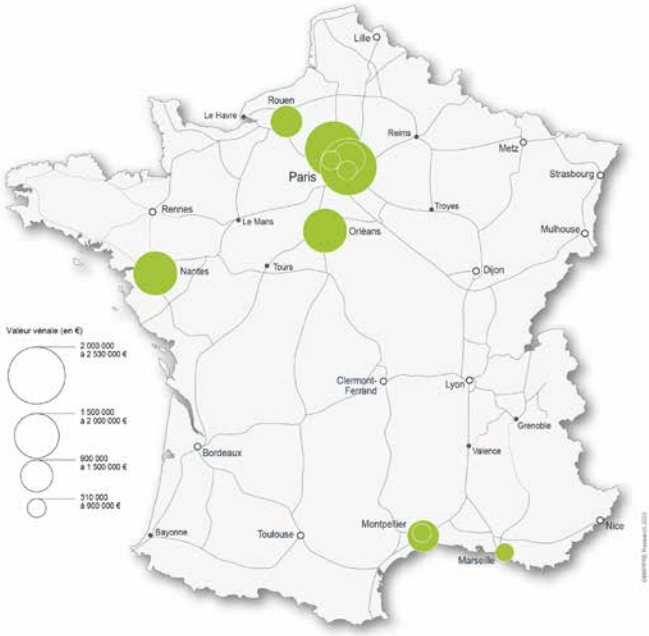
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2019, 38 logements ont été cédés. Ci-dessous le tableau de synthèse des cessions de logements :

Situtation géographique	Nombre d'appartements ou de maisons à l'origine	Stratégie de cession à ce jour	Terme de l'engagement locatif		Lots vacants cessibles au 31/12/19	Nombre de lots cédés						Prix HD des cessions réalisées au 31/12/19 par rapport à la valeur d'acquisition AEM*
			du premier lot	du dernier lot		en 2015	en 2016	en 2017	en 2018	en 2019	au total à fin 2019	
CHAMBOURCY (78) 16, rue Chaude	13	Vente à la découpe	01/10/2014	20/09/2015	1	-	1	2	6	2	11	-10,63 %
ORVAULT (44700) Les Allées du Bignon 27, rue Alfred Nobel	34	Vente à la découpe	08/08/2015	01/06/2016	2	2	10	4	4	4	24	+7,51 %
MONTPELLIER (34070) Le Clos des Muses 172 rue Raimon de Trencavel	35	Vente à la découpe	15/04/2016	15/12/2016	3	-	-	7	13	7	27	-5,98 %
MARSEILLE (13014) Les Hauts de Massalia 3 Chemin Vicinal des Bessons	28	Vente en bloc	01/07/2015	06/12/2016	-	-	28	-	-	-	28	-6,39 %
LE BOURGET (95350) Le Lindberg - 2 av Elise Deroche	20	Vente à la découpe	17/10/2015	01/04/2016	1	-	2	2	2	9	15	+20,51 %
ORLÉANS (45000) 24ter/26ter bd Marie Stuart	28	Vente à la découpe	02/04/2016	26/04/2017	11	-	-	3	6	1	10	-13,78 %
ROUEN (76000) 149 rue du Renard	18	Vente à la découpe	01/03/2016	15/10/2016	4	-	-	4	1	3	8	-17,28 %
ALFORTVILLE (94140) 30/32 rue Paul Vaillant Couturier	15	Vente à la découpe	01/12/2016	01/05/2017	3	-	-	3	1	2	6	+25,17 %
PONTOISE (95000) Les Exclusives 2 D rue Henri Matisse	19	Vente à la découpe	08/04/2015	20/09/2015	13	-	3	-	1	1	5	+19,58 %
MONTPELLIER (34080) ZAC de Malbosc Les Jardins de la Palmeraie 1	10	Vente à la découpe	15/06/2015	11/07/2015	-	-	2	-	2	3	7	+6,24 %
MONTPELLIER (34080) Les Jardins de la Palmeraie 2	8	Vente à la découpe	01/06/2016	15/06/2016	-	-	2	1	-	3	6	+5,14 %
MARSEILLE (13013) Parc Belmont 129 avenue de la Rose	12	Vente à la découpe	11/08/2015	15/08/2016	4	-	-	3	1	2	6	-35,79 %
THIAIS (94320) 5 bis rue Buffon	5	Vente à la découpe	01/09/2014	01/08/2015	-	-	3	-	1	-	4	+8,24 %
ST-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160) 15/17 avenue de Genève	3	Vente à la découpe	01/02/2015	15/04/2015	-	1	1	1	-	-	3	+13,64 %
PONTOISE (95300) Les Villas de St Jean 8-12 rue Henri Matisse	4	Vente à la découpe	23/07/2014	04/05/2015	-	-	1	1	1	1	4	+8,18 %
Total	**252**				**42**	**3**	**53**	**31**	**39**	**38**	**164**	**=**

** AEM : acte en main.*

Depuis le commencement des cessions du patrimoine de la SCPI, 164 ventes de logements ont été réalisées. Les performances, provisoires à ce stade, sont variables d'un actif immobilier à l'autre, comme le reflète le tableau ci-dessus. Le prix moyen hors droit de cession constaté au 31 décembre 2019, depuis l'ouverture du processus de vente des lots, est quasiment identique au prix moyen d'acquisition acte en main (AEM).

Les ventes ont été achevées à 100 % sur les sites de Marseille (13) - Les Hauts de Massalia, Pontoise (95) - Les Villas de St-Jean et St-Julien-en-Genevois (74).

Sur les sites de Thiais (94) et Chambourcy (78), 80 % des logements en moyenne ont été cédés à fin décembre 2019. Sur les sites d'Orvault (44), Montpellier (34) et Le Bourget (93) ont été cédés, en moyenne, 70 % des logements.

D'autres sites ont connu des situations de marché moins liquides :

- L'immeuble de Marseille (13) - Parc Belmont – rencontre un marché local peu dynamique du fait d'un pouvoir d'achat très contraint (durée de commercialisation moyenne constatée de 7 mois). Sur ce site, 50 % des logements ont été cédés depuis 2015, mais à des prix en retrait par rapport au prix d'acquisition.
- A Rouen (76) et Orléans (45), 40 % des logements ont été cédés depuis 2015. Les délais de commercialisation sont très sensibles aux prix de vente affichés. Le marché local, peu profond, ne supporte aucune élasticité des prix.
- Sur la commune de Pontoise (95) – Les Exclusives, les prix de cession sont supérieurs aux prix d'acquisition (+ 19,6 %), malgré une offre résidentielle importante.

Suite à la purge des accords collectifs, 23 congés pour vente ont été signifiés en 2019, dont 2 pour des baux à échéance fin 2019. Suite à la délivrance de ces congés (par acte d'huissier), 2 locataires ont libéré leur logement.
Au 31 décembre 2019, aucun de ces congés n'a donné lieu à un intérêt d'achat de la part d'un locataire.
Par ailleurs, au 31 décembre 2019, 9 logements étaient sous promesse de vente et 6 logements sous offre de vente (engagement des parties sous seing privé). La réalisation de ces transactions se confirmera normalement au cours des premiers mois de l'année 2020.
Il est à noter que ces résultats partiels ne préjugent pas de ceux des ventes futures.

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

Au cours de l'exercice 2019, le taux d'occupation financier moyen s'est établi à 56,1 %. Ce taux n'a plus de réelle signification dans la mesure où tout lot qui se libère est volontairement maintenu vacant jusqu'à sa cession, afin d'optimiser son prix de vente.
Au 31 décembre 2019, 88 lots sont à céder dont 46 loués et 42 vacants.

Taux d'occupation financier *	Moyenne annuelle 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Moyenne annuelle 2019
AV Habitat	69,2 %	61,4 %	56,0 %	57,3 %	49,9 %	56,1 %

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

LES TRAVAUX

En 2019, des travaux ont été réalisés pour un montant de 24 744 € contre 182 937 € en 2018 (dont 112 913 € engagés au titre du ravalement de l'immeuble d'Orvault).
Outre les dépenses engagées liées aux travaux et aux appels de fonds des syndics de copropriété, la principale dépense correspond au dernier appel de fonds pour le ravalement de façade de l'immeuble d'Orvault.

Le Lindberg, 2 avenue Elise Deroche - Le Bourget (95)

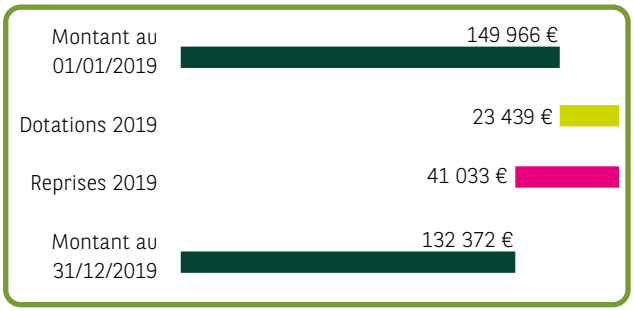
PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour mémoire, une assurance Garantie des Loyers Impayés (GLI) a été souscrite à compter du 1er janvier 2015 auprès d'Interassurance – Fidelidade. Elle couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre.
Le coût de la GLI en 2019 pour la SCPI est de 15 502 €, pour une couverture de 39 locataires au 31 décembre 2019 sur 46 lots loués, soit 85 % des locataires.
Réparti sur 15 locataires, le montant total des impayés couverts par la GLI s'élève à 24 205 € en 2019. Celui-ci n'est pas à provisionner dans les comptes de la SCPI.
A noter, un décalage d'environ un trimestre est à prendre en compte entre les montants dus et les versements par l'assurance. La GLI permet, par ailleurs, à la SCPI de réaliser une économie des frais de contentieux (avocats, huissiers...).

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI (contentieux nés avant la souscription de la GLI) présentent un impayé conduisant à une dotation de la provision pour créances douteuses de 23 439 € au titre de l'exercice 2019.



Parmi les 23 dossiers faisant l'objet d'une provision pour créances douteuses, 2 présentent une provision inférieure à 500 €. Parmi ces provisions, seules 3 concernent des locataires présents. Le montant provisionné correspondant est de 11 405 €. Des procédures ont été initiées afin que ces montants soient recouvrés.
Les locataires non couverts par la GLI présentent un impayé conduisant à :

- une dotation de la provision pour créances douteuses de 23 439 € au titre de l'exercice 2019,
- des reprises de dépréciation, correspondant au recouvrement total ou partiel de 9 dossiers "impayés", pour un montant de 11 408 €,
- des reprises de dépréciation pour 29 625 €, correspondant à 6 passages en pertes de créances irrécouvrables, les différents recours légaux possibles ayant été épuisés.

Les frais liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 12 581 € (frais de contentieux uniquement) sur l'exercice 2019, contre 20 719 € en 2018 (16 879 € de frais de contentieux et 3 840 € d'honoraires d'avocats).

LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, 46 % des montants en contentieux se répartissent sur 3 programmes de la manière suivante :

Immeuble	Montant (en €)	Commentaires
Montpellier Palmeraie 1	28 382	3 dossiers (locataires partis)
Pontoise Les Exclusives	18 276	2 dossiers (locataires partis)
Montpellier Le Clos des Muses	14 841	1 dossier (locataire parti)
Autres immeubles	70 873	
Total	**132 372**	

**Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2019, les montants couverts par la GLI ne sont pas provisionnés.*

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI AV Habitat au titre de l'exercice 2019 est de 73 351 €, en diminution par rapport à l'exercice précédent (- 68 %). Cette baisse s'explique principalement par une diminution des loyers (- 41 % ; - 383 K€), sous l'effet des ventes et de la non remise en location des appartements qui se libèrent, dans la perspective de leur vente.
Tous les postes de charges ont également diminué du fait des cessions, par rapport à 2018.
Rapporté à une part, le résultat 2019 a représenté 1,64 € contre 5,21 € en 2018. La distribution de l'exercice a été fixée à 1,60 € par part, le solde de 0,04 € par part étant versé sur le report à nouveau. Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale d'approbation des comptes, le report à nouveau s'élèvera à 49 520 €, soit 1,11 € par part après affectation du résultat 2019.
Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2019 :

- 1 148 euros pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 711 euros au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

DISTRIBUTION 2019 (par part)

Distribution courante (Revenus fonciers)

1,60 €

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 2019, 164,00 € par part ont été versés aux associés via quatre acomptes sur liquidation. Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI, 635,50 € par part ont été versés aux associés à titre d'acompte sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 5 février 2020 de 28,00 € par part, au titre des cessions du 4e trimestre 2019).

Date de paiement	Montant de l'acompte sur liquidation en €/part
12/12/2016	101,00 €
07/02/2017	104,00 €
09/05/2017	19,00 €
04/07/2017	17,00 €
06/11/2017	60,00 €
05/02/2018	16,00 €
04/05/2018	41,50 €
06/08/2018	40,00 €
05/11/2018	19,00 €
05/02/2019	54,00 €
03/05/2019	48,00 €
02/08/2019	24,00 €
05/11/2019	64,00 €
05/02/2020	28,00 €
Total	**635,50 €**

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2019 (NOMINAL DE LA PART : 1 000 EUROS)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
44 613 000 €	44 613	925

Le marché des parts de la SCPI AV Habitat est à analyser au regard de la situation de la SCPI, dont les actifs sont vendus dans le cadre de la liquidation amiable. Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2019.

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2019

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen de la part
-	-

ORDRES EN COURS AU 31/12/2019

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)
82	0,18 %	-

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)
2015	249	0,56	18	NS	8 037
2016	280	0,63	-	-	8 984
2017	-	-	58	-	-
2018	1	NS	59	-	24
2019	-	-	82	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	759,00 €	773,00 €	-	600,00 €	-
Prix acheteur moyen correspondant	833,00 €	849,00 €	-	659,00 €	-
Dividende versé au titre de l'année	23,00 €	17,10 €	13,00 €	6,50 €	1,60 €
Rendement de la part en %*	2,76 %	2,01 %	1,53 %**	0,99 %	0,24 %**
Report à nouveau cumulé par part	1,85 €	3,62 €	2,36 €	1,07 €	1,11 €

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

*** En l'absence de transaction en 2017 et en 2019 (aucune part échangée), le rendement par part a été calculé de la manière suivante : dividende versé au titre de l'année rapporté au dernier prix d'acquisition connu, soit 849,99 € pour le calcul du rendement 2017 et 659 € pour 2019.*

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les associés sont notamment appelés à s'exprimer sur l'approbation des comptes annuels, du rapport du conseil de surveillance et des rapports du commissaire aux comptes.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

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

Année	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	44,46	98,30 %	36,38	89,21 %	26,84	91,79 %	20,73	85,38 %	12,13	75,53 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,03	0,07 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	0,74	1,63 %	4,40	10,79 %	2,40	8,21 %	3,55	14,62 %	3,93	24,47 %
Total revenus	**45,23**	**100,00 %**	**40,78**	**100,00 %**	**29,24**	**100,00 %**	**24,28**	**100,00 %**	**16,06**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	5,40	11,94 %	4,41	10,81 %	3,33	11,39 %	2,47	10,17 %	1,46	9,09 %
Autres frais de gestion [3]	1,20	2,65 %	1,04	2,55 %	1,17	4,00 %	1,14	4,70 %	1,41	8,78 %
Entretien du patrimoine	3,43	7,58 %	1,95	4,78 %	1,15	3,93 %	4,10	16,89 %	0,55	3,42 %
Charges locatives non récupérées	11,16	24,67 %	14,83	36,37 %	12,00	41,04 %	11,36	46,79 %	10,69	66,56 %
Sous total charges externes	**21,19**	**46,84 %**	**22,23**	**54,51 %**	**17,65**	**60,36 %**	**19,07**	**78,55 %**	**14,11**	**87,85 %**
Amortissements Nets										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	-0,06	-0,13 %	-0,33	-0,81 %	-0,14	-0,48 %	-0,01	-0,04 %	0,31	1,93 %
Sous total charges internes	**-0,06**	**-0,13 %**	**-0,33**	**-0,81 %**	**-0,14**	**-0,48 %**	**-0,01**	**-0,04 %**	**0,31**	**1,93 %**
Total des charges	**21,13**	**46,71 %**	**21,90**	**53,70 %**	**17,51**	**59,88 %**	**19,06**	**78,51 %**	**14,42**	**89,78 %**
Résultat courant	**24,10**	**53,29 %**	**18,88**	**46,30 %**	**11,73**	**40,12 %**	**5,22**	**21,49 %**	**1,64**	**10,22 %**
Variation du report à nouveau	1,10	2,43 %	1,77	4,34 %	-1,26	-4,31 %	-1,29	-5,31 %	0,04	0,25 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	23,00	50,85 %	17,10	41,93 %	13,00	44,46 %	6,50	26,77 %	1,60	9,96 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	22,99	50,83 %	17,10	41,93 %	13,00	44,46 %	6,50	26,77 %	1,60	9,96 %

(1) Sous déduction 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 irrécouvrables

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes	Montant	0,00	12 574,52	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	2,64 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Dettes litigieuses	Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montant**	**0,00**	**12 574,52**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Nombre Factures	**0**					
	% des achats de l'exercice	**0,00 %**	**2,64 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2019 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes	Montant	154 423,89	0,00	2 020,01	8 438,81	617,61	143 347,46
	Nombre Factures	421					
	% du CA de l'exercice	26,80 %	0,00 %	0,35 %	1,46 %	0,11 %	24,87 %
Créances litigieuses	Montant	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montant**	**154 423,89**	**0,00**	**2 020,01**	**8 438,81**	**617,61**	**143 347,46**
	Nombre Factures	**421**					
	% du CA de l'exercice	**26,80 %**	**0,00 %**	**0,35 %**	**1,46 %**	**0,11 %**	**24,87 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2019 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	€uro
Valeur comptable des immeubles	14 800 000,00
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	169 511,26
VALEUR COMPTABLE	**14 969 511,26**
SOIT POUR UNE PART :	**335,54 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	14 800 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	169 511,26
VALEUR DE RÉALISATION	**14 969 511,26**
SOIT POUR UNE PART :	**335,54 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)	
Valeur de réalisation	14 969 511,26
Frais acquisition sur immeubles	1 021 200,00
Commission de souscription	1 396 166,27
VALEUR DE RECONSTITUTION	**17 386 877,53**
SOIT POUR UNE PART :	**389,73 €**

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 31/12/18	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/19
+ Fonds Collectés	48 494 331,00	0,00	48 494 331,00
+ Divers / Autres Réserves	0,00	0,00	0,00
- Achats d'Immeubles	-44 487 215,67	0,00	-44 487 215,67
- Autres Immobilisations Corporelles	-48 911,96	0,00	-48 911,96
- Cessions d'Immeubles	21 770 188,91	7 232 013,07	29 002 201,98
- Plus ou moins-values de cessions	-731 955,56	124 220,14	-607 735,42
- Acompte liquidation	-21 035 029,50	-7 316 532,00	-28 351 561,50
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-3 881 331,00	0,00	-3 881 331,00
SOLDE	**80 076,22**	**39 701,21**	**119 777,43**

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 et les codes de déontologies 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 BNP Paribas 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 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 DU CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE 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 responsable du dispositif de contrôle interne, en particulier de la gestion des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée, et du dispositif de Contrôle Permanent. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est de :

- Identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- Etablir le plan des contrôles dit "majeurs" qui sont matérialisés sous la forme de "Point de Surveillance Fondamentaux". Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- Réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- Rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- Mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- Gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas.
- Alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de BNP Paribas REIM France.

Pour chaque contrôle "PSF", il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlés ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont formalisés dans

une grille spécifique à chaque contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante des opérationnels conformément au dispositif de BNP Paribas.
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.

Ses principales missions sont les suivantes :
1. S'assure du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assure 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.
3. Rend 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 2019 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 :
1. La primauté du respect de l'intérêt du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. 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 :
1. Contrôle et évalue 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 ;
2. Assure des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
3. Rend 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 et du Comité de Contrôle Interne ("CCI").

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont réalisés a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consistent à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et fait des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :
- Des missions d'assurance donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations,
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses,
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

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 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, une moyenne de 30 collaborateurs a été identifiée, en 2019, comme preneurs de risque.
BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette directive, à 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 2019 a représenté 13 543 244 € pour un effectif moyen de 170 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 39 % (32 % en rémunération fixe et 65 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Alain SENANEDSCH,
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Au 31 décembre 2019, sur les 252 lots principaux acquis, 164 ont été vendus. Sur les 88 lots restants, il y a 42 lots vacants en cours de commercialisation dont 14 lots en attente de signature (sous promesse ou offre d'achat acceptée). Votre conseil de surveillance reste attentif au rythme et prix de vente, lot par lot.

L'année 2019 est restée favorable aux transactions dans le résidentiel. Ainsi, les ventes de logements à l'unité de la SCPI se sont poursuivies au cours de cette année. La dynamique de marché actuelle permet à la SCPI d'obtenir, en moyenne, des prix de vente équivalents aux prix d'acquisition acte en main. La performance est pour le moment supérieure aux projections présentées lors de l'assemblée générale extraordinaire de mise en liquidation. Pour autant, votre conseil de surveillance considère qu'il est beaucoup trop tôt pour se prononcer sur le résultat final, compte tenu du nombre d'appartements encore à céder.

L'année 2020 sera à ce titre très importante d'autant qu'elle pourrait marquer le début de la vente de logements occupés.

Ces cessions approcheront le processus de cession des actifs à son terme, annoncé par le liquidateur pour fin 2020. Néanmoins le conseil souhaite toujours privilégier un niveau de performance acceptable à une clôture de liquidation accélérée et forcée.

Les associés ont pu recevoir au total, depuis le début de la liquidation, 635,50 euros par part de produits de cession intervenue jusqu'au 31 décembre 2019.

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

Les autres composantes financières de l'exercice écoulé restent importantes, mais ont beaucoup perdu de signification. Le dividende 2019 a été fixé à 1,60 euro par part et le taux d'occupation, compte tenu du gel des relocations, se situe au 4ème trimestre 2019 à 49,9 %. Ces 2 composantes devraient fortement baisser encore en 2020.

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

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

Nous espérons vous retrouver nombreux.

Pour le conseil de surveillance.
Alain Senanedsch
Président

27 rue Alfred Nobel - Orvault (44)

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

A l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AV HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2019, 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 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.
Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'inventaire.
La SCPI AV HABITAT étant entrée en liquidation amiable depuis décembre 2016, les comptes sont donc désormais établis en valeur liquidative (d'où la constatation d'une dépréciation du patrimoine immobilier) et le principe de continuité d'exploitation a été supprimé dans les règles et méthodes comptables.

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

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société, ce qui est le cas de votre SCPI.
Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil de surveillance du 12 mars 2020.

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 19 mars 2020.
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 2019

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 2019

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

Conventions antérieures à 2019 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 2019, cette commission s'est élevée à **54 393,64 €/HT** soit 65 272,31 € TTC.*

2.2. Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actif de 1,25 % HT (1,50 % TTC) du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droits, payé à la Société, constatée par acte notarié, payable en une fois à la signature des actes de vente ou d'échange.

*Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'est élevée à **94 434,36 €/HT** soit 113 321,23 €/TTC.*

2.3. Au titre de l'article 18 des Statuts, la Société de gestion reçoit pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, 6,69 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital.

En 2019, aucune commission n'a été versée à ce titre.

Fait à Paris, le 15 mars 2020.

Edouard LEDUC
Commissaire aux comptes

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**15 533 925,65**	**14 800 000,00**	**22 765 938,72**	**21 608 000,00**
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	15 533 925,65	14 800 000,00	22 765 938,72	21 608 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-733 925,65**	**-**	**-1 157 938,72**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-733 925,65	-	-1 157 938,72	-
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	**14 800 000,00**	**14 800 000,00**	**21 608 000,00**	**21 608 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	**-**	**-**	**-**	**-**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**-**	**-**	**19 006,64**	**19 006,64**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	17 537,04	17 537,04	19 006,64	19 006,64
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-17 537,04	-17 537,04	-	-
CRÉANCES	**285 204,56**	**285 204,56**	**413 401,15**	**413 401,15**
Locataires et comptes rattachés	74 784,53	74 784,53	81 650,44	81 650,44
Locataires douteux	139 395,07	139 395,07	159 847,07	159 847,07
Dépréciations des créances douteuses	-132 372,27	-132 372,27	-149 965,79	-149 965,79
Autres créances	203 397,23	203 397,23	321 869,43	321 869,43
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	539,91	539,91	-	-
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-	-	-
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	-	-	-	-
Débiteurs divers	202 857,32	202 857,32	321 869,43	321 869,43
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**2 136 048,46**	**2 136 048,46**	**2 903 962,42**	**2 903 962,42**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 136 048,46	2 136 048,46	2 903 962,42	2 903 962,42
TOTAL III	**2 421 253,02**	**2 421 253,02**	**3 336 370,21**	**3 336 370,21**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**	**-**	**-**	**-**
DETTES	**-2 277 480,29**	**-2 277 480,29**	**-3 238 668,17**	**-3 238 668,17**
Dettes financières	-38 493,43	-38 493,43	-67 289,43	-67 289,43
Dettes d'exploitation	-146 678,53	-146 678,53	-173 218,88	-173 218,88
Dettes diverses	-2 092 308,33	-2 092 308,33	-2 998 159,86	-2 998 159,86
Dettes fiscales	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-31 600,32	-31 600,32	-32 099,78	-32 099,78
Associés, dividendes à payer	-1 752 643,65	-1 752 643,65	-2 812 899,48	-2 812 899,48
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-308 064,36	-308 064,36	-153 160,60	-153 160,60
TOTAL IV	**-2 277 480,29**	**-2 277 480,29**	**-3 238 668,17**	**-3 238 668,17**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	25 738,53	25 738,53	30 137,58	30 137,58
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	**25 738,53**	**25 738,53**	**30 137,58**	**30 137,58**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**14 969 511,26**	**-**	**21 735 839,62**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**14 969 511,26**	**-**	**21 735 839,62**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**44 613 000,00**	**-**	**-**	**44 613 000,00**
Capital souscrit	44 613 000,00	-	-	44 613 000,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	**-**	**-**	**-**	**-**
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	3 881 331,00	-	-	3 881 331,00
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-3 881 331,00	-	-	-3 881 331,00
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**-21 035 029,50**	**-**	**-7 316 532,00**	**-28 351 561,50**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-1 157 938,72**	**-**	**424 013,07**	**-733 925,65**
Écarts de réévaluation		-	-	
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-1 157 938,72	-	424 013,07	-733 925,65
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**-**	**-**	**-**	**-**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-731 955,56**	**-**	**124 220,14**	**-607 735,42**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**-**
REPORT À NOUVEAU	**105 221,83**	**-57 458,43**	**-**	**47 763,40**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-57 458,43**	**57 458,43**	**1 970,43**	**1 970,43**
Résultat de l'exercice	232 526,07	-232 526,07	73 351,23	73 351,23
Acomptes sur distribution	-289 984,50	289 984,50	-71 380,80	-71 380,80
TOTAL GÉNÉRAL	**21 735 839,62**	**-**	**-6 766 328,36**	**14 969 511,26**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS IMMOBILIERS	**679 293,07**	**1 136 792,21**
LOYERS	**541 365,91**	**924 634,34**
PRODUITS ANNEXES	**0,13**	**0,26**
Produits annexes	-	-
Autres produits de gestion courante	0,13	0,26
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**61 946,56**	**52 922,56**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	**-**	**-**
REPRISES DE PROVISIONS	**41 032,78**	**28 991,23**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	41 032,78	28 991,23
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	**34 947,69**	**130 243,82**
Taxes locatives	14 232,23	24 876,87
Charges locatives	20 715,46	105 366,95
CHARGES IMMOBILIÈRES	**446 255,47**	**733 578,54**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**34 947,69**	**130 243,82**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	14 232,23	24 876,87
Charges locatives	20 715,46	105 366,95
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**24 743,93**	**182 937,29**
Entretiens, réparations	24 743,93	182 937,29
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**363 124,59**	**401 088,96**
SERVICES EXTÉRIEURS	**108 465,43**	**123 916,24**
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	91 673,38	96 433,82
Primes d'assurance	16 792,05	27 482,42
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**113 032,42**	**97 715,45**
Commissions et honoraires	68 825,75	80 112,44
Frais de contentieux	44 206,67	16 879,01
Publicité, insertions	-	724,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**141 626,74**	**179 457,27**
Impôts fonciers	119 496,76	155 793,56
Taxes locatives	8 915,98	7 014,71
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	13 214,00	16 649,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**23 439,26**	**19 308,47**
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	23 439,26	19 308,47
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	**-**	**-**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**233 037,60**	**403 213,67**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS D'EXPLOITATION	**113 321,23**	**105 592,30**
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	113 321,23	105 592,30
CHARGES D'EXPLOITATION	**255 470,56**	**276 279,90**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**178 593,54**	**215 985,93**
Commission de gestion	65 272,31	110 393,63
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	113 321,23	105 592,30
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**9 296,85**	**10 826,62**
Services extérieurs	**9 296,85**	**10 826,62**
Honoraires	8 400,00	9 950,00
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	675,15	577,20
Cotisations et contributions	221,70	299,42
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**67 580,17**	**49 467,35**
Frais de tenue de conseils et assemblées	36 271,14	40 010,33
Pertes sur créances irrécouvrables	31 308,42	9 455,82
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	0,61	1,20
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	**-**	**-**
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	**-**	**-**
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	**-142 149,33**	**-170 687,60**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	**17 537,04**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	17 537,04	-
RÉSULTAT FINANCIER	**-17 537,04**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**0,01**
Produits exceptionnels	-	0,01
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-**	**0,01**
Charges exceptionnelles	-	0,01
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-**	**-**
TOTAL DES PRODUITS	**792 614,30**	**1 242 384,52**
TOTAL DES CHARGES	**719 263,07**	**1 009 858,45**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**73 351,23**	**232 526,07**

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 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).
L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2016 de ne pas proroger la durée de vie de la Société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité de l'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2019 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 2019, 100 % des actifs ont fait l'objet d'une actualisation.
Dans les comptes présentés, la valeur bilantielle des actifs immobiliers correspond à la valeur vénale de ces derniers en raison de la mise en liquidation de la société. La différence entre la valeur vénale et bilantielle est constatée en écart sur dépréciation des immeubles d'actifs.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

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

Plan prévisionnel d'entretien

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

CRÉANCES DOUTEUSES

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

Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Rémunération du liquidateur

A compter du 30 novembre 2016, l'assemblée générale a nommé la société de gestion en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation. Elle a décidé de fixer la rémunération, à compter de la dissolution, de la manière suivante :
- Commission de gestion : pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société.
- Commission de cession d'actifs immobiliers : pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actif de 1,25 % HT du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société constatée par acte notarié.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	22 378 661,29	0,00		-7 107 284,22	15 271 377,07
Frais d'acquisitions	387 277,43			-124 728,85	262 548,58
Immobilisations en cours	0,00				0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	0,00				0,00
Constructions sur sol d'autrui	0,00				0,00
Total immobilisations brutes	**22 765 938,72**	**0,00**	**0,00**	**-7 232 013,07**	**15 533 925,65**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-1 157 938,72	0,00		424 013,07	-733 925,65
Total immobilisations nettes	**-1 157 938,72**	**0,00**	**0,00**	**424 013,07**	**-733 925,65**
Total général	**21 608 000,00**	**0,00**	**0,00**	**-6 808 000,00**	**14 800 000,00**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitation	14 800 000,00	14 800 000,00	21 608 000,00	21 608 000,00
Total général	**14 800 000,00**	**14 800 000,00**	**21 608 000,00**	**21 608 000,00**

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 31/12/2019	Au 31/12/2018
Fonds de roulement syndics	17 537,04	19 006,64
Total	**17 537,04**	**19 006,64**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	38 493,43	67 289,43
Autorisation de Débit banque		
Total	**38 493,43**	**67 289,43**

Détail des immobilisations financières
Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2019
Appels de charges syndics et ADB	193 981,44
Remboursement commission property manager	7 401,45
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	539,91
Débiteurs divers	
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	1 474,43
Property manager - solde trimestre à recevoir	
Total	**203 397,23**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2019
Appels de charges locataires	193 981,44
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	-
Qote part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	31 600,32
Associés / Dividendes à payer	1 752 643,65
Indemnités GLI reçues	23 221,49
Remboursement suite sinistre	-
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compta d'attente marché des parts	-
Créditeurs divers	81,03
Property manager - solde trimestre à devoir	90 780,40
Total	**2 092 308,33**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018			**731 955,56**
Sous-Total des immeubles vendus			**-124 220,14**
ALFORTVILLE (94140) - 30-32, rue Paul Vaillant Couturier	2 logements	-95 433,80	
MARSEILLE (13013) - Parc Belmont - 129, Avenue de la Rose	2 logements	143 973,25	
LE BOURGET (93350) - Résidence Le Lindberg - 2, Avenue Elise Deroche	9 logements	-313 500,04	
CHAMBOURCY (78240) - 16, Rue Chaude	2 logements	74 086,3	
MONTPELLIER (34080) - Les Jardins de la Palmeraie 1	3 logements	-42 553,45	
MONTPELLIER (34070) - Résidence Le Clos des Muses - 172, Rue Raimon de Trencavel	7 logements	90 638,29	
ORVAULT (44700) - Les Allées du Bignon - 27, Rue Alfred Nobel	4 logements	-97 380,05	
ORLÉANS (45000) - 24ter-26ter, Boulevard Marie Stuart	1 logements	19 521,11	
MONTPELLIER (34080) - Les Jardins de la Palmeraie 2	3 logements	2 793,71	
PONTOISE (95300) - Les Exclusives - 2, Rue Henri Matisse	1 logement	-21 711,59	
PONTOISE (95300) - Les Villas Saint Jean - 8-12, Rue Henri Matisse	1 logement	-11 006,61	
ROUEN (76000) - 149, Rue du Renard	3 logements	126 016,74	
ST-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160) - 15/17, Avenue de Genève		0,00	
THIAIS (94320) - 5bis, Rue Buffon	1 logement ant.	336,00	
Sous-Total des distributions de plus-value de cessions			**0,00**
Distribution plus-value		0,00	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019			**607 735,42**

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	**21 035 029,50**
Sous-Total des des acomptes sur liquidation	**7 316 532,00**
03/2019 - Acompte liquidation n°11 - 48Eu/parts	2 141 424,00
06/2019 - Acompte liquidation n°12 - 24,00Eu/parts	1 070 712,00
09/2019 - Acompte liquidation n°13 - 64,00Eu/parts	2 855 232,00
12/2019 - Acompte liquidation n°14 - 28,00Eu/parts	1 249 164,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	**28 351 561,50**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Bénéfice net 2018	232 526,07
Report à nouveau 2017	105 221,83
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**337 747,90**
Dividende versé	-289 984,50
REPORT À NOUVEAU 2018	**47 763,40**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	19 712,53	21 707,18
Conseil de surveillance, remboursement de frais	710,94	722,16
Conseil de surveillance, assurance	1 147,67	1 380,99
Jetons de présence	14 700,00	16 200,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	29 624,86	8 424,86
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	1 683,56	1 030,96
Autres charges de gestion courante	0,61	1,20
Total	**67 580,17**	**49 467,35**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits annexes		
Indermnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état		
Travaux refacturés		
Contribution additionelle		
Indemnités assurances	0,00	
Indemnités diverses		
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courantes	**0,13**	**0,26**
Total	**0,13**	**0,26**

Détail des transferts de charges immobilières		
Frais divers remontés en + ou - values de cession	61 946,56	52 922,56
Total	**61 946,56**	**52 922,56**

Détail des transferts de charges d'exploitation		
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	113 321,23	105 592,30
Total	**113 321,23**	**105 592,30**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits financiers	**0,00**	**0,00**
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		
Reprises de provisions sur charges financières		
Charges financières	**17 537,04**	**0,00**
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt		
Dépréciations	17 537,04	
RÉSULTAT FINANCIER	**-17 537,04**	**0,00**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits exceptionnels	**0,00**	**0,01**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes locaux vacants		
Produits divers	0,00	0,01
Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,01**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,00	0,01
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**0,00**	**0,00**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions sur cessions d'actifs immobiliers (TTC) :	113 321,23
Commissions de souscription:	
Commissions de gestion (TTC):	65 272,31

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	0,00
Créances locataires et comptes rattachés	36 388,03
Créances fiscales	0,00
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
Total	**36 388,03**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	134 104,01
Locataires avoirs à établir	8 748,02
Dettes fiscales	0,00
Intérêts courus sur emprunts	
Total	**142 852,03**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2019
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	149 965,79	23 439,26	11 407,92	29 624,86	132 372,27
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières					
Dépréciation du fonds de roulement syndic		17 537,04	0,00	0,00	17 537,04
Total	**149 965,79**	**40 976,30**	**11 407,92**	**29 624,86**	**149 909,31**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	
Promesses d'achats	Néant

Engagements reçus	
Promesses de ventes	Néant

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surface habitable m²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2018	Valeurs vénales 2019
LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE									
78240 CHAMBOURCY 16, Rue Chaude	29/07/2004	265	2	962 800	16 102	0	978 902		
93350 LE BOURGET Le Lindberg - 2, Avenue Elise Deroche	05/04/2005	338	5	859 160	14 574	0	873 733		
94140 ALFORTVILLE 30-32, Rue Paul Vaillant Couturier	06/02/2006	521	9	1 857 119	37 960	0	1 895 079		
94320 THIAIS 5bis, Rue Buffon	28/09/2004	108	1	299 813	5 298	6 567	311 678		
95300 PONTOISE Les Exclusives 2, Rue Henri Matisse	03/03/2005	1 014	14	2 285 383	39 592	4 681	2 329 656		
95300 PONTOISE Les Villas de St-Jean 8-12, Rue Henri Matisse	VENDU	0	0	0	0	0,00	0		
TOTAL LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE			**31**	**6 264 275**	**113 526**	**11 249**	**6 389 049**	**10 298 000**	**6 960 000**
LOGEMENTS PROVINCE									
13013 MARSEILLE Parc Belmont 129, Avenue de la Rose	17/12/2004	339	6	842 503	15 273	0	857 776		
34000 MONTPELLIER ZAC de Malbosc Les Jardins de la Palmeraie 1	29/04/2005	282	3	718 960	11 616	300	730 876		
34000 MONTPELLIER Le Clos des Muses 172, Rue Raimon de Trencavel	21/07/2005	382	8	992 644	18 070	0	1 010 714		
34000 MONTPELLIER Le Jardin de la Palmeraie 2	14/10/2005	187	2	505 124	9 633	0	514 756		
44700 ORVAULT Les Allées du Bignon 27, Rue Alfred Nobel	04/02/2005	681	10	1 646 250	27 255	0	1 673 505		
45000 ORLÉANS 24ter-26ter, Boulevard Marie Stuart	13/01/2006	1 135	18	2 465 658	36 509	0	2 502 167		
76000 ROUEN 149, Rue du Renard	26/09/2005	717	10	1 815 016	30 667	9 398	1 855 081		
TOTAL LOGEMENTS PROVINCE			**57**	**8 986 155**	**149 023**	**9 698**	**9 144 876**	**11 310 000**	**7 840 000**
TOTAL GÉNÉRAL			**88**	**15 250 430**	**262 549**	**20 947**	**15 533 926**	**21 608 000**	**14 800 000**

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 1ER JUILLET 2020

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes au 31 décembre 2019,
- 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 de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2019,
- 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 2019 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion au liquidateur pour l'exercice 2019.

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 2019	73 351,23 €
Majoré du report à nouveau	47 763,40 €
Résultat distribuable	**121 114,63 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2019 (Entièrement distribués)	**71 380,80 €**
Nouveau report à nouveau	**49 733,83 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 s'élève à 1,60 euros.
Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1er trim 2019	2e trim 2019	3e trim 2019	4e trim 2019
Pour un trimestre entier	1 €	0 €	0 €	0,60 €

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 2019 :

- Valeur comptable 14 969 511,26 €, soit 335,54 € 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 2019 :

- Valeur de réalisation 14 969 511,26 €, soit 335,54 € 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 2019 :

- Valeur de reconstitution 17 386 877,53 €, soit 389,73 € par part

NEUVIÈME 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 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 : Ooshot - EverPhotoShoot - Bruno Des Gayets - Thomas Gogny - Libre Comme l'Art - Agence Meero - BNP Paribas REIM France - Mise en page & impression : Ateliers HIVER - mai 2020

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

Personne chargée de l'information
Alix LEFEBVRE

Contacts
Téléphone : 01 55 65 23 55
Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : Le Lindberg - 2 avenue Elise Deroche, Le Bourget (95)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change