AV HABITAT
RAPPORT ANNUEL 2020
(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, BNP Paribas
- **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 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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION
- **ROUX REAL ESTATE VALUATION**
  102-104, avenue Edouard Vaillant
  92100 Boulogne-Billancourt

SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 2

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020 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 2020 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 8 JUIN 2021 34

GLOSSAIRE 35

Éditorial

Par Aline Gabriel
Fund Manager
de la SCPI AV Habitat

Nous ne connaissons pas encore le scenario de fin, mais nous pouvons déjà faire le constat que la pandémie de la Covid-19 aura redonné toute sa place à l'habitat, avec un marché résidentiel français particulièrement résilient en cette année 2020. Après une année 2019 qui aura enregistré un niveau record du nombre de transactions (plus d'un million), l'année 2020 aura tiré son épingle du jeu. Elle se place dans le top 3 des meilleures années en termes de volume de ventes, et ce malgré deux confinements dont un premier ayant entrainé un arrêt complet de l'activité.

La baisse du nombre de transactions n'a pas enrayé la progression des prix. Ainsi, si les divers marchés locaux ont connu des situations différentes, les prix ont progressé en moyenne en France de +5,1 %. Les incertitudes qui demeurent, liées à la crise sanitaire, appellent toutefois à une grande vigilance.

Dans ce contexte inédit, votre **SCPI AV Habitat** a poursuivi la dynamique de cession de son patrimoine ouverte en 2016, année de sa mise en dissolution.

"En sus des 164 logements cédés à la date du 31 décembre 2019, depuis la mise en liquidation de votre SCPI AV Habitat, ce sont 35 nouveaux logements qui ont été vendus au cours de l'exercice."

Cette activité est d'autant plus notable que le premier confinement du printemps 2020 a rendu pratiquement impossible les visites des appartements à vendre et retardé leur commercialisation pendant plusieurs semaines.

En comptabilisant les logements déjà cédés et dans l'hypothèse où les opérations de ventes en cours vont jusqu'au terme du processus, le solde restant à céder du patrimoine de AV Habitat serait de 35 logements, soit 14 % des lots d'origine.

Votre SCPI a poursuivi à chaque fois que possible la neutralisation à la location des logements qui venaient à être libérés par leur locataire. La délivrance de congés pour vente a pu de son côté accélérer ce mouvement. 21 nouveaux logements se sont libérés au cours de l'exercice. Le taux de rotation très élevé des locataires –45,7 % en 2020 – est, dans ce contexte de cession des actifs, favorable à AV Habitat.

Par ailleurs, il est à noter que le paiement des loyers par les locataires, même s'ils sont de moins en moins nombreux, a été régulièrement honoré. A ce stade, nous n'avons pas constaté une augmentation des impayés.

Mécaniquement, les revenus locatifs de votre SCPI sont en forte diminution, et ce déjà depuis quelques exercices. 2020 est la première année où les revenus locatifs ne couvrent plus les charges supportées par la SCPI. De ce fait, aucune distribution sur résultat n'a été versée au titre de l'année 2020. Un montant de 4 € par part a été prélevé sur le produit des cessions intervenues au 1er trimestre 2020 et ce dans l'objectif d'anticiper les besoins en trésorerie de votre SCPI jusqu'au terme de la liquidation.

Les conditions des 199 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 € par part. Le résultat final pourrait s'établir dans le haut de la fourchette.

Lors de la mise en liquidation de la SCPI, votre liquidateur avait anticipé un calendrier de cessions s'étalant de 2016 à 2020. La crise sanitaire et ses conséquences ont un peu perturbé ce calendrier prévisionnel. Il a ainsi paru raisonnable à votre liquidateur de se donner le temps nécessaire supplémentaire de vendre les derniers actifs dans les meilleures conditions et de reporter d'un an le terme de la liquidation.

Afin de partager avec vous les actualités de votre SCPI, des informations sont régulièrement communiquées au travers des bulletins d'information consultables sur le site internet de votre liquidateur.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	929

LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale	**9,23**	**206,22 €**
Valeur de réalisation	**9,68**	**216,90 €**
Valeur de reconstitution	**11,21**	**251,36 €**

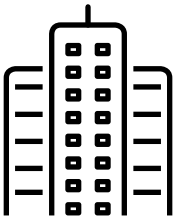
LA DISTRIBUTION

La distribution de l'exercice 2020 a été fixée à **0 € par part**.

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 €**
Au titres des cessions réalisées en 2020	**132,00 €**
Total des acomptes sur liquidation versés	**767,50 €**

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



252 Logements à l'origine

23 Logements loués au 31 décembre 2020

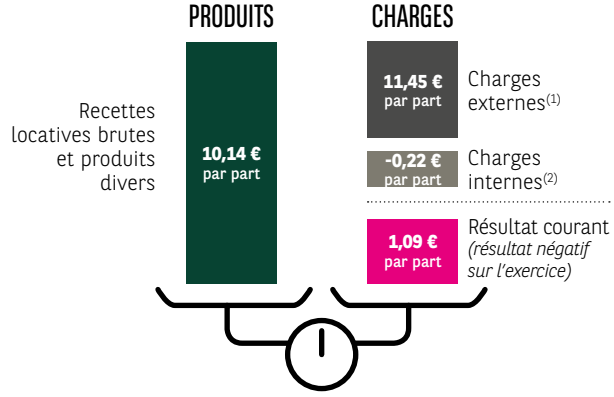
30 Logements neutralisés à la location

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)[3]

1er trimestre 2020	**52,4 %**
2e trimestre 2020	**51,8 %**
3e trimestre 2020	**45,9 %**
4e trimestre 2020	**44,0 %**
Moyenne 2020	**48,6 %**

(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.
Le TOF est impacté par la neutralisation des lots non remis à la location dans le but d'une cession prochaine.

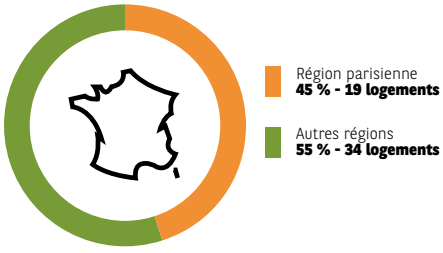
LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



(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

CONTEXTE ET CHALLENGES

Nous observons une accélération des réglementations locales et internationales, y compris le nouveau règlement sur la finance durable (SFDR) et la taxonomie européenne.

Ces deux cadres réglementaires imposent que les sociétés de gestion adhèrent à partir de 2021 à des normes spécifiques pour mesurer et classer l'impact de leurs actifs. Cette approche permettra aux investisseurs de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement, sur la base d'orientations ESG[1] comparables d'un fonds à l'autre.

Pour BNP Paribas Real Estate Investment Management, cela signifie intégrer les enjeux ESG dans toutes nos activités, de la gestion des investissements de nos fonds à la gestion des actifs qui les composent.

En 2020, nous avons commencé à classer nos fonds selon une nouvelle segmentation basée sur des engagements ESG plus appropriés à la stratégie de chaque fonds ; nous avons fixé des objectifs concrets d'amélioration de la performance ESG pour chacun des fonds, défini un ensemble d'actions réalisables pour chacun des actifs les composant, et mis en œuvre des mécanismes de suivi et de reporting appropriés.

BNP Paribas REIM a défini plusieurs niveaux d'intégration des challenges ESG :

- A l'échelle du marché immobilier, nous participons à des groupes de travail lancés par des organismes de place pour faire progresser la mise en place de bonnes pratiques.
- En tant qu'organisation, nous adoptons une approche cohérente de l'intégration ESG dans tous les métiers, et participons activement à la sensibilisation et l'adhésion des collaborateurs aux initiatives ESG.
- Nos gestionnaires de fonds s'efforcent de mettre en œuvre une sélection de critères ESG dans tous les produits et collaborent avec les investisseurs pour développer des stratégies à long terme, offrant une performance continue.
- A l'échelle des actifs, nos équipes prennent en compte les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, tout en trouvant des solutions durables et rentables pour améliorer la performance extra-financière des actifs.

Enfin, l'évolution des objectifs climatiques internationaux et européens pousse le secteur immobilier à accélérer rapidement la décarbonisation.

C'est pourquoi BNP Paribas REIM collabore avec les parties prenantes pour définir des objectifs d'émissions mesurables, améliorer au maximum la performance environnementale des actifs, lancer de nouveaux fonds ESG et prouver la valeur à long terme des investissements durables.

Notre approche reflète les Principes de l'Investissement Responsable (PRI), dont nous sommes signataires, et affirme la conviction que l'investissement durable est un investissement intelligent. Nous considérons l'amélioration de la performance extra-financière de notre portefeuille comme une priorité à long terme, qui façonnera de plus en plus le secteur financier, stimulera le processus décisionnel des investisseurs et influera sur la performance des actifs.

Intégrer les problématiques ESG dans nos activités, via des objectifs ambitieux et mesurables, nous permet d'agir en tant qu'entreprise en communiquant clairement sur nos valeurs et en les alignant sur celles de nos parties prenantes, tant internes qu'externes.

Nehla KRIR, Directrice Développement Durable & RSE - BNP Paribas REIM,
Astrid CADELANO, Chargée de Développement RSE - BNP Paribas REIM France

[1] *ESG pour Environnement, Social et Gouvernance.*

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

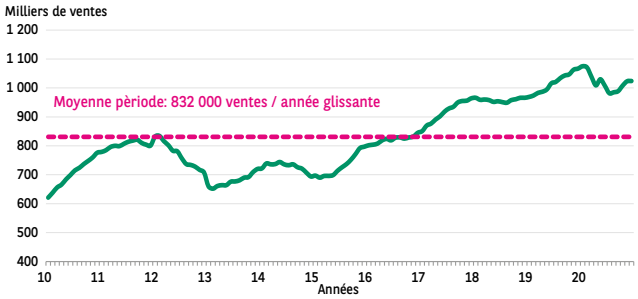
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La découverte de vaccins ainsi que la vaste campagne de vaccination suscitent un espoir certain face à la pandémie de la Covid-19. La défiance dont semble faire preuve une partie de la population à l'égard de ces vaccins pourrait toutefois constituer un obstacle à l'atteinte de l'immunité collective. D'un point de vue économique, après la récession historique de 2020 (-8,3 %), l'assouplissement des mesures sanitaires depuis juin 2020 encourage à prévoir un fort rebond de la croissance économique en France pour 2021 (+5,5 %). Bien que le rétablissement complet de l'activité s'annonce long, 2022 apparaît comme un horizon accessible pour un retour à la normale du fonctionnement de l'économie.
L'inflation devrait rester très modérée en 2021 (+0,6 %) comme en 2020 (+0,5 %), freinée à la fois par la faiblesse du prix des matières premières et par la progression des stocks des entreprises. Dans ce contexte, l'Indice de Référence des Loyers (IRL), utilisé pour réviser les loyers d'habitations, devrait légèrement progresser en 2021 (+0,3 % en moyenne annuelle), après une croissance substantiellement plus marquée en 2020 (+0,6 %). À compter de 2022 (+0,7 %), la progression de l'IRL est attendue en hausse graduelle jusqu'en 2025 (+1,4 %). Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins l'automne 2021, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Au 4ème trimestre 2020, et sur 12 mois glissants, 1 024 000 ventes furent enregistrées, soit une baisse de -4,0 % par rapport à l'année précédente, du fait de la crise sanitaire et des mesures de confinement qui en résultent. Néanmoins, le volume de ventes reste loin au-dessus de sa moyenne de long terme qui est de 832 000 ventes. L'année 2020 se classe deuxième meilleure année après 2019 quant aux nombre de transactions.

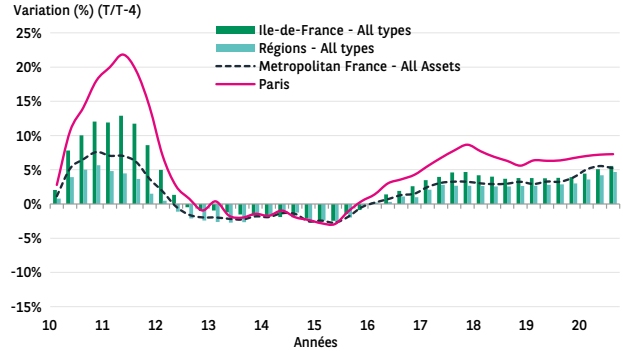
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

Selon les banquiers, l'année 2020 s'est traduite par un fort resserrement des critères d'octroi de crédit notamment suite au rapport du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF). Au 4ème trimestre 2020, les conditions d'octroi sont toujours strictes même si on observe un léger assouplissement. Du côté de la demande, cette dernière est repartie à la hausse. Sur l'année 2020, 275 milliards d'euros de prêts ont été octroyés soit +4,4 % de plus en comparaison à l'année précédente. La durée d'emprunt s'établit à 232,9 mois (soit 19,4 ans) en moyenne au 4ème trimestre 2020, soit un niveau sans précédent. Le rythme des renégociations reste à des niveaux plancher (soit 14 % des prêts aux particuliers).
En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 se poursuit malgré la crise sanitaire. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de +6,4 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le 4ème trimestre 2019 et le 4ème trimestre 2020. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de +5,3 % à Paris, +6,3 % en Île-de-France et de +6,5 % en régions. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est légèrement plus marquée pour les maisons (+6,6 %) que pour les appartements (+6,3 %). Une première depuis 2016.
Les prix se situent au-dessus de 4 000 €/m² dans 6 villes. Paris en tête (10 770 €/m²) suivie par Lyon et Bordeaux respectivement 5 394 €/m² et 5 319 €/m². Les prix sont de 4 356 €/m² à Nantes, 4 331 €/m² à Rennes et 4 000 €/m² à Strasbourg. Il faut compter entre 3 000 €/m² et 4 000 €/m² pour les villes de Lille, Montpellier, Toulouse, Marseille, Caen et Orléans. Les autres villes se situent en dessous de 3 000 €/m². Le prix au m² le plus bas se situant à Limoges avec 1 938 €/m². Ces données mettent en lumière la hausse des prix avec une progression sur un an de +14,2 % à Lyon, +12,6 % à Rennes, +10,7 % à Nantes, +9,1 % à Marseille et +8,9 % à Montpellier.
Côté investissement, le montant global investi en immobilier résidentiel "pur" en France était de 4,7 milliards d'euros en 2020 selon ImmoStat, soit une hausse de 92 % par rapport à 2019. Les investissements en Île-de-France se sont attribués la part du lion, avec 86 % des montants engagés.

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

Depuis 2000, les loyers ont augmenté de façon hétérogène selon les villes. Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon arrivent en tête avec une augmentation d'environ +60 %, suivies par Nantes (environ +50 %). Sur les 12 derniers mois, les loyers sont stables dans 8 villes et en hausse dans 12 villes.
6 villes ont des loyers supérieurs à 13 €/m². C'est le cas de Paris, Lille, Bordeaux, Lyon, Montpellier et Marseille. Les autres villes se situent plutôt entre 11 €/m² et 13 €/m² à l'exception de Limoges, Clermont-Ferrand, Besançon et Châlons-en-Champagne où ils sont inférieurs.

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

En Île-de-France, au 4ème trimestre 2020 et sur 1 an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +6,1 % alors que ceux des maisons anciennes augmentent de +7,0 %. Les prix atteignent désormais 6 690 €/m² pour les appartements anciens et 335 600 € le lot pour les maisons anciennes.
Au 4ème trimestre 2020, les prix des appartements anciens à Paris ont augmenté en moyenne de +5,3 % sur un an et s'établissent désormais à 10 770 €/m². On observe un fléchissement de la hausse annuelle qui s'établissait à +7,0 % un an auparavant. Cette augmentation annuelle des prix concerne 19 des 20 arrondissements parisiens. Selon les avant-contrats des notaires, le prix moyen au m² devrait s'établir autour de 10 600 €/m² en avril 2021, soit une baisse de -0,4 % sur 3 mois.

MARCHÉ DU NEUF

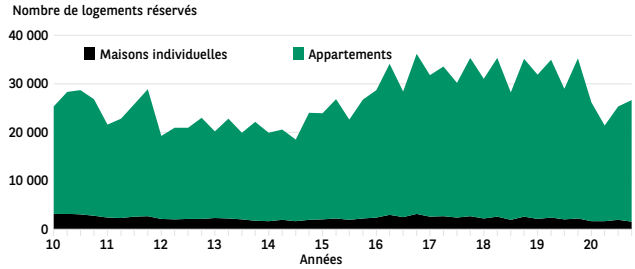
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Sur les 12 mois de l'année 2020, 381 293 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de -13,7 % par rapport à la même période en 2019. Le nombre de permis de construire atteint son plus bas niveau depuis 2016. En ce qui concerne les mises en chantier, sur les 12 derniers mois, 306 763 logements ont été commencés soit une baisse de -12,6 % par rapport à la même période au 4ème trimestre 2019. Cela s'explique en partie par la hausse des prix du foncier et l'anticipation des élections municipales qui devaient avoir lieu en mars 2020. La crise sanitaire est également un facteur explicatif puisqu'entre mars et mai 2020 les autorisations et les mises en chantier ont baissé de -40 % par rapport à la même période l'année dernière. Toutefois, ces résultats ne peuvent être imputés qu'a la crise sanitaire puisque la baisse amorcée depuis le 1er trimestre 2018 semble être plus structurelle que conjoncturelle.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

Le nombre de logements réservés en 2020 est en baisse de -24 % par rapport à l'année précédente (99 515 unités vs 131 036 unités). Nous observons toutefois, un rebond des réservations au cours du 3ème trimestre 2020 puis du 4ème trimestre 2020

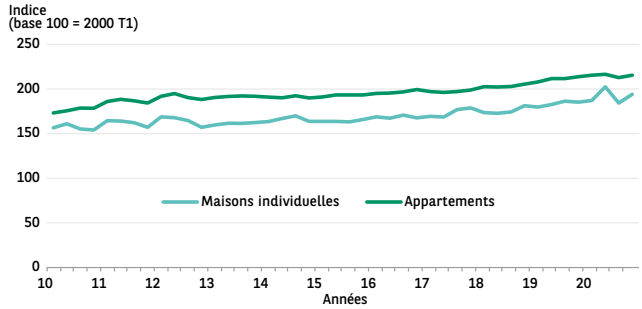
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



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 4ème trimestre 2020, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 330 €/m², et est en hausse de +0,8 % par rapport au 4ème trimestre 2019. Force est de constater que la crise sanitaire a mis un coup de frein important à la dynamique haussière des prix. Néanmoins, ces derniers ont bien résisté dans un contexte où la demande reste importante comparée à l'offre disponible. Au 4ème trimestre 2020, le prix moyen des maisons neuves s'établit à 294 582 € soit une hausse de +4,8 % sur un an après un passage à vide au 3ème trimestre 2020. La tendance reste donc toujours à la hausse. Après la phase haussière entre 2011 et fin 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis. Cependant, on observe depuis le début 2020 une légère hausse de ces derniers en ce qui concerne les appartements. Au 4ème trimestre 2020, les délais d'écoulement sont de 10,9 mois pour les appartements et 11,4 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

LE RAPPORT
DU LIQUIDATEUR

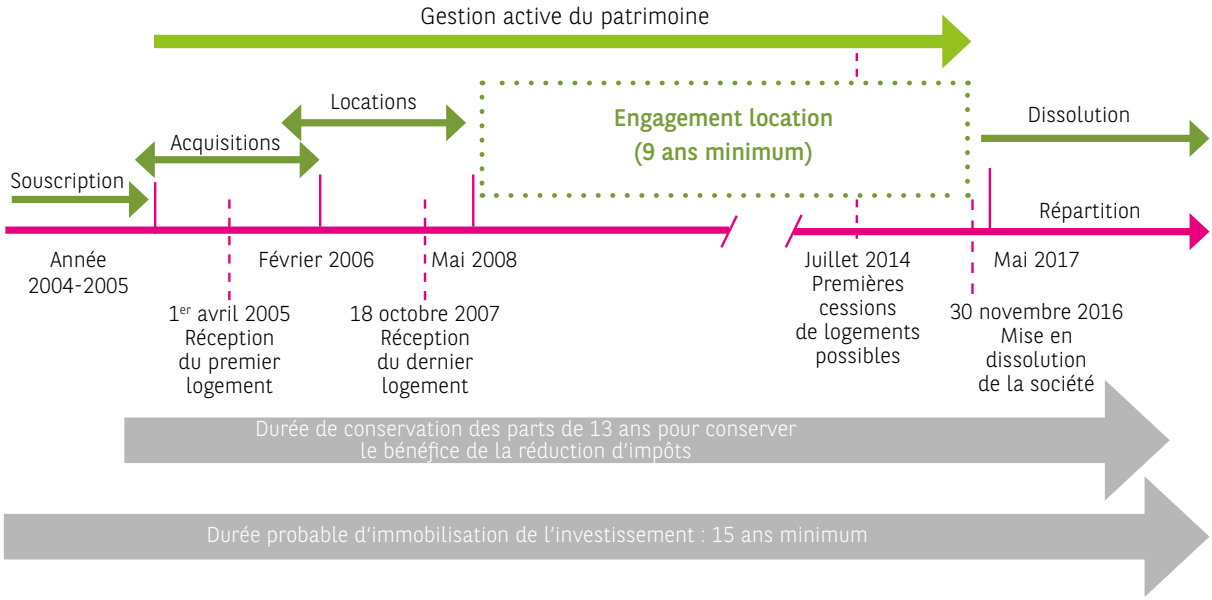
L'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2016 a approuvé la mise en dissolution de la SCPI AV Habitat ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que liquidateur.

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 date à laquelle l'ensemble des lots du patrimoine de la SCPI a été loué pour la première fois. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué pour la première fois en mai 2008, l'engagement de détention des parts pour les associés a expiré en mai 2017.
Depuis cette date, la cession des parts ne remet plus en cause l'avantage fiscal dont les porteurs de parts ont bénéficié. Cependant au regard des décotes constatées sur le marché des parts, leur cession est peu attractive par rapport au résultat estimé au terme prévisionnel de la liquidation (2020).

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

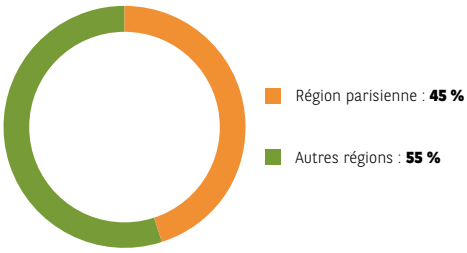
Suite aux cessions de 199 logements, réalisées depuis 2015, le patrimoine de la SCPI AV Habitat est composé de 53 logements au 31 décembre 2020.
Les expertises réalisées au 31 décembre 2020 font ressortir une valeur vénale de 9,2 millions d'euros contre 14,8 millions d'euros au 31 décembre 2019. Le périmètre évalué s'est toutefois nettement contracté sur la période. À périmètre constant, la valeur du patrimoine a varié de +4,15 %.
La baisse faciale n'est donc que l'effet de la poursuite des cessions tout au long de l'année 2020.
L'évolution des valorisations est variable suivant les immeubles. A périmètre constant, seul l'actif situé à Marseille – Parc Belmont (13) a enregistré une baisse (-2,1 %). A contrario, les valeurs des logements de Montpellier – Palmeraie 1 et 2 (34), Rouen (76) et Alfortville (94) ont enregistré les appréciations les plus conséquentes, respectivement +9,3 %, +6,7 % et +5,7 %.
La valeur de réalisation affiche, en toute cohérence, une baisse marquée de –35,4 % (-118,64 €/part) par rapport à 2019. Elle s'explique, elle aussi, par les cessions intervenues et les acomptes sur liquidation qui en découlent, versés au titre de l'exercice 2020.
Les évolutions des valeurs dites "représentatives" de la SCPI AV Habitat sont résumées dans le tableau ci-dessous, après prise en compte des autres actifs et des dettes :

	2019		2020		Variation de la valeur de la part
	(en K€)	Soit, par part (€)	(en K€)	Soit, par part (€)	
Valeur de réalisation	14 970	335,54	9 677	216,90	-35,4 %
Valeur de reconstitution	17 387	389,73	11 214	251,36	-35,5 %

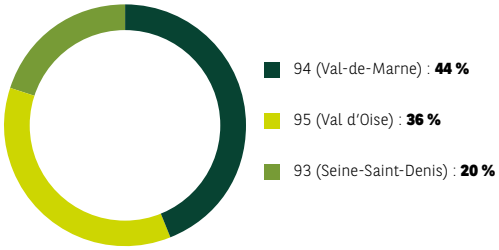
Le Lindberg - LE BOURGET (95)

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DE VALEURS VÉNALES)

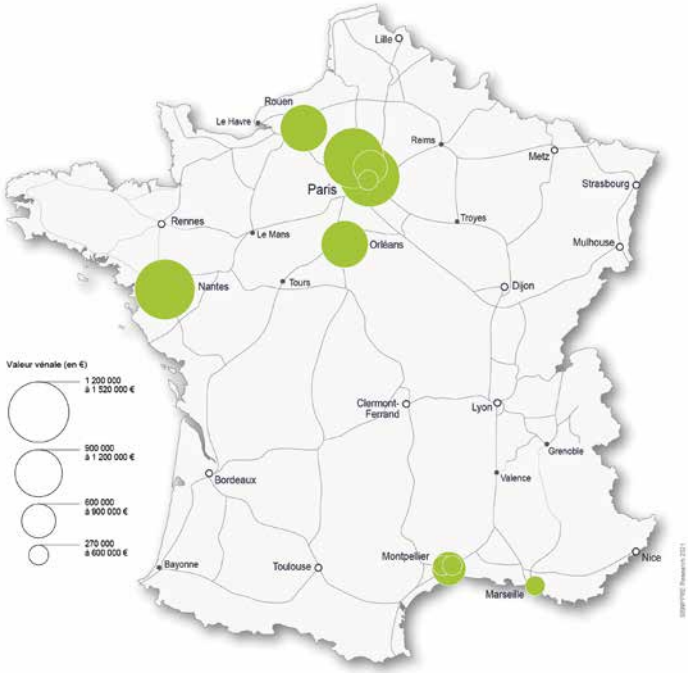
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2020, 35 logements ont été cédés. Ci-dessous le tableau de synthèse des cessions des 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 31/12/20	Nombre de lots cédés							Prix HD des cessions réalisées au 31/12/20 par rapport à la valeur d'acquisition AEM
			du premier lot	du dernier lot		en 2015	en 2016	en 2017	en 2018	en 2019	en 2020	au 31/12/20	
CHAMBOURCY (78) 16, rue Chaude	13	Vente à la découpe	01/10/2014	20/09/2015	-	-	1	2	6	2	2	13	-10,4 %
ORVAULT (44700) Les Allées du Bignon - 27, rue Alfred Nobel	34	Vente à la découpe	08/08/2015	01/06/2016	1	2	10	4	4	4	4	28	8,5 %
MONTPELLIER (34070) Le Clos des Muses 172 rue Raimon de Trencavel	35	Vente à la découpe	15/04/2016	15/12/2016	2	-	-	7	13	7	3	30	-5,6 %
MARSEILLE (13014) Les Hauts de Massalia 3 Chemin Vicinal des Bessons	28	Vente en bloc	01/07/2015	06/12/2016	-	-	28	-	-	-	-	28	-6,4 %
LE BOURGET (95350) Le Lindberg - 2 av Elise Deroche	20	Vente à la découpe	17/10/2015	01/04/2016	2	-	2	2	2	9	1	16	21,6 %
ORLEANS (45000) 24ter/26ter bd Marie Stuart	28	Vente à la découpe	02/04/2016	26/04/2017	5	-	-	3	6	1	10	20	-12,9 %
ROUEN (76000) 149 rue du Renard	18	Vente à la découpe	01/03/2016	15/10/2016	3	-	0	4	1	3	3	11	-16,4 %
ALFORTVILLE (94140) 30/32 rue Paul Vaillant Couturier	15	Vente à la découpe	01/12/2016	01/05/2017	4	-	-	3	1	2	3	9	27,8 %
PONTOISE (95000) Les Exclusives - 2 D rue Henri Matisse	19	Vente à la découpe	08/04/2015	20/09/2015	8	-	3	-	1	1	6	11	12,4 %
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	1	8	6,9 %
MONTPELLIER (34080) Les Jardins de la Palmeraie 2	8	Vente à la découpe	01/06/2016	15/06/2016	1	-	2	1	0	3	1	7	5,1 %
MARSEILLE (13013) Parc Belmont - 129 avenue de la Rose	12	Vente à la découpe	11/08/2015	15/08/2016	4	-	-	3	1	2	1	7	-35,9 %
THIAIS (94320) 5 bis rue Buffon	5	Vente à la découpe	01/09/2014	01/08/2015	-	-	3	0	1	-	-	4	8,2 %
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	13,6 %
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	8,2 %
Total	**252**				**30**	**3**	**53**	**31**	**39**	**38**	**35**	**199**	**0,2 %**

** AEM : acte en main.*

A la date du 31 décembre 2020, 199 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 2020, 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, St-Julien-en-Genevois (74) et Chambourcy (78). Les logements de ces 4 sites représentaient 26 % de la valeur d'acquisition d'origine du patrimoine de la SCPI.

Sur les sites d'Orvault (44), Montpellier (34) – Le Clos des Muses, Palmeraie 1 et 2, Le Bourget (93) et Thiais (94), plus de 80 % des logements en moyenne ont été cédés à fin décembre 2020. Sur l'ensemble de ces sites, à l'exception de Montpellier (34) – Le Clos des Muses, les prix de cession ont été supérieurs au prix d'acquisition acte en mains (AEM).

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 supérieure à 8 mois). Sur ce site, 58 % des logements ont été cédés depuis 2015, mais à des prix en retrait par rapport au prix d'acquisition AEM (-35,9 %).
- A Rouen (76) et Orléans (45), où respectivement 61 % et 71 % des logements ont été cédés depuis 2015. Les délais de commercialisation sont très sensibles aux prix de vente affichés. Le marché local ne supporte aucune élasticité des prix.
- Sur la commune de Pontoise (95) – les Exclusives, les prix de cession continuent d'être supérieurs aux prix d'acquisition (+12,4 %), malgré une offre résidentielle variée. Un réajustement des prix a permis de redynamiser les ventes sur cette résidence. 6 cessions sont intervenues au cours de l'année.

Suite à la délivrance des congés pour vente (par acte d'huissier), 11 locataires ont libéré leur logement en 2020.
Au 31 décembre 2020, aucun de ces congés n'a donné lieu à un intérêt d'achat de la part d'un locataire.
La mise en application des accords collectifs et les congés pour vente délivrés aux locataires ont engendré des frais pour la SCPI de 28 297 €.
Par ailleurs, au 31 décembre 2020, 8 logements étaient sous promesse de vente et 10 logements sous offre de vente (engagement des parties sous seing privé). La réalisation de ces transactions se confirmera au cours des premiers mois de l'année 2021.
Jusqu'alors, votre SCPI a procédé uniquement à des ventes de logements vacants ou à leur locataire dans le cadre des "accords collectifs". Un travail est actuellement mené afin de présenter à la vente les logements toujours occupés et qui ne seraient pas libérés dans les mois à venir. A l'approche du terme de la liquidation que nous envisageons raisonnablement au terme de l'exercice en cours, il est nécessaire de garder la maîtrise du rythme des cessions et d'éviter une prorogation subie de la période de liquidation.
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 2020, le taux d'occupation financier moyen s'est établi à 48,6 %. Ce taux n'a plus aucune 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 2020, 53 lots sont à céder, dont 23 loués et 30 vacants.

Taux d'occupation financier *	Moyenne annuelle 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Moyenne annuelle 2020
AV Habitat	56,1 %	52,4 %	51,8 %	45,9 %	44,0 %	48,6 %

** 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 2020, des travaux ont été réalisés pour un montant de 45 661 € contre 24 744 € en 2019. Ces dépenses ont essentiellement concerné des travaux de copropriétés, plus rarement des travaux d'entretien de logements en prévision de leur vente comme par exemple des travaux de peinture sur des appartements de la résidence de Pontoise (95).

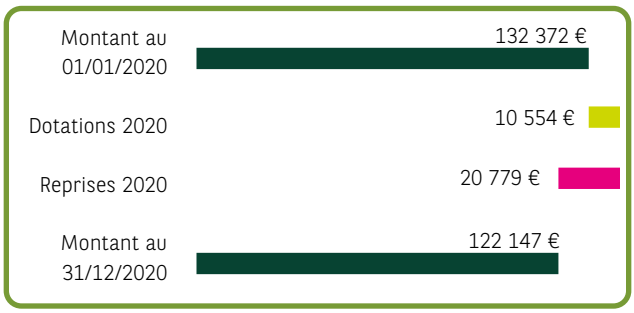
PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

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 2020 pour la SCPI est de 8 824 €, pour une couverture de 22 locataires au 31 décembre 2020 sur 23 lots loués, soit 96 % des locataires.
Réparti sur 27 locataires (24 partis et 3 toujours présents), le montant total des impayés couverts par la GLI s'élève à 11 791 € en 2020. 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, etc.).

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 10 554 € au titre de l'exercice 2020,
- des reprises de dépréciation, correspondant au recouvrement total ou partiel de 16 dossiers "impayés", pour un montant de 20 779 €.



Parmi les 19 dossiers faisant l'objet d'une provision pour créances douteuses, 4 présentent une provision inférieure à 500 €. 1 seul dossier concerne un locataire présent. Le montant provisionné correspondant est de 13 027 €. Des procédures ont été initiées afin que ces montants soient recouvrés.
Les frais liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 7 277 € (frais de contentieux uniquement) sur l'exercice 2020, contre 12 581 € en 2019 (frais de contentieux uniquement).

LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, 46 % des sommes en contentieux sont réparties sur 3 programmes, de la manière suivante :

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
Montpellier (34) Palmeraie 1	27 922 €	3 dossiers (locataires partis)
Montpellier (34) Le Clos des Muses	14 922 €	1 dossier (locataire parti)
Rouen (76) rue du Renard	13 027 €	1 dossier (locataire présent)
Autres immeubles	66 276 €	
Total	**122 147 €**	

** Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2020, 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 2020 est de −48 424 €, contre +73 351 € en 2019. Cette baisse s'explique principalement par une diminution des loyers (-41 % ; -220 K€), sous l'effet des ventes et de la non remise en location des appartements qui se libèrent, dans la perspective de leur vente.

Les dépenses d'entretien ont augmenté, passant de 24 744 € en 2019 à 45 661 € en 2020 et les charges locatives non récupérées ont progressé de 4 514 €, soit +4,9 %.

Tous les autres postes de charges ont quant à eux diminué du fait des cessions, par rapport à 2019.

Rapporté à une part, le résultat 2020 a représenté -1,09 € contre 1,64 € en 2019.

En 2020, les revenus locatifs ne couvrent plus les charges supportées par la SCPI. De ce fait, aucune distribution sur résultat n'est proposée au titre de l'exercice 2020. Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale d'approbation des comptes, le report à nouveau s'élèvera à 1 310,09 €, soit 0,03 € par part après affectation du résultat 2020.

Par ailleurs, s'agissant de la gestion "corporate" de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2020 :

- 1 939 euros pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 1 034 euros au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

DISTRIBUTION 2020 (par part)

Distribution courante (Revenus fonciers)

Néant

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 2020, 132,00 € par part ont été versés aux porteurs de parts via quatre acomptes sur liquidation. Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI, 767,5 € par part ont été versés aux associés à titre d'acompte sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 5 février 2021 de 45,0 € par part, au titre des cessions du 4ème trimestre 2020).

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 €
05/05/2020	27,00 €
05/08/2020	24,00 €
05/11/2020	36,00 €
05/02/2021	45,00 €
Total	**767,50 €**

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2020 (NOMINAL DE LA PART : 1 000 EUROS)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
44 613 000 €	44 613	929

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 2020.

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2020

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

ORDRES EN COURS AU 31/12/2020

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)
154	0,35 %	-

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)
2016	280	0,63	-	-	8 984
2017	-	-	58	-	-
2018	1	NS	59	-	24
2019	-	-	82	-	-
2020	-	-	154	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	773,00 €	-	600,00 €	-	-
Prix acheteur moyen correspondant	849,00 €	-	659,00 €	-	-
Dividende versé au titre de l'année	17,10 €	13,00 €	6,50 €	1,60 €	-***
Rendement de la part en %*	2,01 %	1,53 %**	0,99 %	0,24 %**	-***
Report à nouveau cumulé par part	3,62 €	2,36 €	1,07 €	1,11 €	0,03 €

**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.*

**** Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre des logements loués de votre SCPI est de plus en plus réduit. Mécaniquement, les revenus locatifs de votre SCPI sont en forte diminution, et ce déjà depuis quelques exercices. En 2020, les revenus locatifs ne couvrent plus tout à fait les charges supportées par la SCPI. De ce fait, aucune distribution sur résultat n'a été versée au titre de l'exercice 2020.*

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. Ils auront également à se prononcer sur le renouvellement des commissaires aux comptes titulaire et suppléant.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

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

Année	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	36,38	89,21 %	26,84	91,79 %	20,73	85,38 %	12,13	75,53 %	7,19	70,91 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,08	0,79 %
Produits divers [2]	4,40	10,79 %	2,40	8,21 %	3,55	14,62 %	3,93	24,47 %	2,87	28,30 %
Total revenus	**40,78**	**100,00 %**	**29,24**	**100,00 %**	**24,28**	**100,00 %**	**16,06**	**100,00 %**	**10,14**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	4,41	10,81 %	3,33	11,39 %	2,47	10,17 %	1,46	9,09 %	0,88	8,68 %
Autres frais de gestion [3]	1,04	2,55 %	1,17	4,00 %	1,14	4,70 %	1,41	8,78 %	0,83	8,19 %
Entretien du patrimoine	1,95	4,78 %	1,15	3,93 %	4,10	16,89 %	0,55	3,42 %	1,02	10,06 %
Charges locatives non récupérées	14,83	36,37 %	12,00	41,04 %	11,36	46,79 %	10,69	66,56 %	8,72	86,00 %
Sous total charges externes	**22,23**	**54,51 %**	**17,65**	**60,36 %**	**19,07**	**78,55 %**	**14,11**	**87,85 %**	**11,45**	**112,93 %**
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]	-0,33	-0,81 %	-0,14	-0,48 %	-0,01	-0,04 %	0,31	1,93 %	-0,22	-2,17 %
Sous total charges internes	**-0,33**	**-0,81 %**	**-0,14**	**-0,48 %**	**-0,01**	**-0,04 %**	**0,31**	**1,93 %**	**-0,22**	**-2,17 %**
Total des charges	**21,90**	**53,70 %**	**17,51**	**59,88 %**	**19,06**	**78,51 %**	**14,42**	**89,78 %**	**11,23**	**110,76 %**
Résultat courant	**18,88**	**46,30 %**	**11,73**	**40,12 %**	**5,22**	**21,49 %**	**1,64**	**10,22 %**	**-1,09**	**-10,76 %**
Variation du report à nouveau	1,77	4,34 %	-1,26	-4,31 %	-1,29	-5,31 %	0,04	0,25 %	-1,09	-10,75 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,10	41,93 %	13,00	44,46 %	6,50	26,77 %	1,60	9,96 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,10	41,93 %	13,00	44,46 %	6,50	26,77 %	1,60	9,96 %	0,00	0,00 %

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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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	11 948,68	8 886,15	10 216,32	208,19	0,00	1 524,17
	Nombre Factures	11					
	% des achats de l'exercice	2,50 %	1,86 %	2,14 %	0,04 %	0,00 %	0,32 %
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**	**11 948,68**	**8 886,15**	**10 216,32**	**208,19**	**0,00**	**1 524,17**
	Nombre Factures	**11**					
	% des achats de l'exercice	**2,50 %**	**1,86 %**	**2,14 %**	**0,04 %**	**0,00 %**	**0,32 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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	117 293,70	0,00	1 142,86	413,17	1 571,02	114 166,65
	Nombre Factures	478					
	% du CA de l'exercice	27,73 %	0,00 %	0,27 %	0,10 %	0,37 %	26,99 %
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**	**117 293,70**	**0,00**	**1 142,86**	**413,17**	**1 571,02**	**114 166,65**
	Nombre Factures	**478**					
	% du CA de l'exercice	**27,73 %**	**0,00 %**	**0,27 %**	**0,10 %**	**0,37 %**	**26,99 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2020 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	€uro
Valeur comptable des immeubles	9 230 000,00
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	446 584,51
VALEUR COMPTABLE	**9 676 584,51**
SOIT POUR UNE PART :	**216,90 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	9 230 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	446 584,51
VALEUR DE RÉALISATION	**9 676 584,51**
SOIT POUR UNE PART :	**216,90 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)	
Valeur de réalisation	9 676 584,51
Frais acquisition sur immeubles	636 870,00
Commission de souscription	900 478,36
VALEUR DE RECONSTITUTION	**11 213 933,36**
SOIT POUR UNE PART :	**251,36 €**

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)

	Au 31/12/19	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/20
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
- Cession d'immeubles	29 002 201,98	6 229 614,42	35 231 816,40
+/- Values de cessions	-607 735,42	-15 201,43	-622 936,85
- Acompte liquidation	-28 351 561,50	-5 888 916,00	-34 240 477,50
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-3 881 331,00	0,00	-3 881 331,00
SOLDE	**119 777,43 €**	**325 496,99 €**	**445 274,42 €**

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 :

- D'identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- D'établir 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 ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De 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 ;
- D'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 2020 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 protection des intérêts 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 ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité de marché.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le Code de Conduite du groupe BNP Paribas 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 RÉMUNERATION 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.
La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2020, 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 2020 a représenté 14 332 079 € pour un effectif moyen de 174 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 28 % (22 % en rémunération fixe et 54 % 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,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de la SCPI AV Habitat, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2020.

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 leur confiance, accordée et réitérée. Ce mandat important qui nous a été confié, a été exercé avec toute l'implication et la pugnacité qu'il mérite, 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 2020, sur les 252 lots principaux acquis, 199 ont été vendus. Sur les 53 lots restants, 30 lots vacants sont en cours de commercialisation dont 18 lots en attente de réitération de l'acte de vente (actuellement sous promesse de vente ou offre d'achat acceptée). Votre conseil de surveillance reste attentif au rythme et prix de vente, lot par lot.

Malgré le contexte lié à la situation sanitaire, l'année 2020 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, mais bien loin des ambitions initiales. Pour autant, votre conseil de surveillance considère qu'il est encore trop tôt pour se prononcer sur le résultat final, compte tenu du nombre d'appartements restant à céder.

L'année 2021 sera à ce titre très importante, d'autant que la stratégie de vente des lots résiduels sera déterminante. Le conseil réitère son souhait de la recherche de l'efficacité et de la performance avant toute précipitation de clôture de liquidation.

Néanmoins, le conseil espère que cette fin de liquidation, pourra s'effectuer dans des délais raisonnables. La date évoquée du 31 décembre 2021 pourrait être prorogée par le liquidateur.

Les associés ont pu recevoir au total, depuis le début de la liquidation, 767,50 euros par part de produits de cessions intervenues jusqu'au 31 décembre 2020.

Les autres composantes financières de l'exercice écoulé restent importantes, mais ont beaucoup perdu de signification. Aucune distribution sur résultat n'est intervenue au titre de l'exercice 2020 et ce compte tenu d'un résultat négatif. Ce résultat s'explique par les charges de votre SCPI qui ne sont plus compensées par les loyers en raison de la non remise en location des logements en prévision de leur cession.

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

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

Nous espérons vous retrouver nombreux.

Pour le conseil de surveillance.
Alain Senanedsch
Président

Les Allées du Bignon - ORVAULT (44)

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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 2020, 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 2020 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 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 2021.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Paris, le 15 mars 2021.

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 2020

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 2020

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

Conventions déjà approuvées par une précédente 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 2020, cette commission s'est élevée à **32 836,49 €/HT** soit 39 403,75 € 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 2020, cette commission s'est élevée à **79 662,14 €/HT** soit 95 594,57 €/TTC.*

2.3. Concernant la commission de cession, le Liquidateur perçoit sur le marché des parts une rémunération de 4 %/HT (soit actuellement 4,80 % TTC) assise sur le montant de la transaction ; en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 35 € HT (soit actuellement 42 € TTC) par dossier avec un maximum de perception de 100 €/HT (soit 120 €/TTC) par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

2.4. 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 2020, aucune commission n'a été versée à ce titre.

Fait à Paris, le 15 mars 2021.

Edouard LEDUC
Commissaire aux comptes

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**9 304 311,23**	**9 230 000,00**	**15 533 925,65**	**14 800 000,00**
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	9 304 311,23	9 230 000,00	15 533 925,65	14 800 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-74 311,23**	**-**	**-733 925,65**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-74 311,23	-	-733 925,65	-
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	**9 230 000,00**	**9 230 000,00**	**14 800 000,00**	**14 800 000,00**
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	**-**	**-**	**-**	**-**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	14 082,55	14 082,55	17 537,04	17 537,04
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-14 082,55	-14 082,55	-17 537,04	-17 537,04
CRÉANCES	**735 672,14**	**735 672,14**	**285 204,56**	**285 204,56**
Locataires et comptes rattachés	43 599,51	43 599,51	74 784,53	74 784,53
Locataires douteux	127 102,61	127 102,61	139 395,07	139 395,07
Dépréciations des créances douteuses	-122 146,79	-122 146,79	-132 372,27	-132 372,27
Autres créances	687 116,81	687 116,81	203 397,23	203 397,23
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	766,63	766,63	539,91	539,91
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-	-	-
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	44,71	44,71	-	-
Débiteurs divers	686 305,47	686 305,47	202 857,32	202 857,32
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**2 533 553,22**	**2 533 553,22**	**2 136 048,46**	**2 136 048,46**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 533 553,22	2 533 553,22	2 136 048,46	2 136 048,46
TOTAL III	**3 269 225,36**	**3 269 225,36**	**2 421 253,02**	**2 421 253,02**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**	**-**	**-**	**-**
DETTES	**-2 842 477,19**	**-2 842 477,19**	**-2 277 480,29**	**-2 277 480,29**
Dettes financières	-20 543,00	-20 543,00	-38 493,43	-38 493,43
Dettes d'exploitation	-166 501,41	-166 501,41	-146 678,53	-146 678,53
Dettes diverses	-2 655 432,78	-2 655 432,78	-2 092 308,33	-2 092 308,33
Dettes fiscales	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-36 351,12	-36 351,12	-31 600,32	-31 600,32
Associés, dividendes à payer	-2 515 820,65	-2 515 820,65	-1 752 643,65	-1 752 643,65
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-103 261,01	-103 261,01	-308 064,36	-308 064,36
TOTAL IV	**-2 842 477,19**	**-2 842 477,19**	**-2 277 480,29**	**-2 277 480,29**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	19 836,34	19 836,34	25 738,53	25 738,53
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	**19 836,34**	**19 836,34**	**25 738,53**	**25 738,53**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**9 676 584,51**	**-**	**14 969 511,26**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**9 676 584,51**	**-**	**14 969 511,26**

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	**-28 351 561,50**	**-**	**-5 888 916,00**	**-34 240 477,50**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-733 925,65**	**-**	**659 614,42**	**-74 311,23**
Écarts de réévaluation	-733 925,65	-	659 614,42	-74 311,23
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**-**	**-**	**-**	**-**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-607 735,42**	**-**	**-15 201,43**	**-622 936,85**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**-**
REPORT À NOUVEAU	**47 763,40**	**1 970,43**	**-**	**49 733,83**
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Résultat de l'exercice précédent	-	-	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**1 970,43**	**-1 970,43**	**-48 423,74**	**-48 423,74**
Résultat de l'exercice	73 351,23	-73 351,23	-48 423,74	-48 423,74
Acomptes sur distribution	-71 380,80	71 380,80	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	**14 969 511,26**	**-**	**-5 292 926,75**	**9 676 584,51**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS IMMOBILIERS	**476 181,26**	**679 293,07**
LOYERS	**320 914,10**	**541 365,91**
PRODUITS ANNEXES	**0,11**	**0,13**
Produits annexes	-	-
Autres produits de gestion courante	0,11	0,13
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**32 481,61**	**61 946,56**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	**-**	**-**
REPRISES DE PROVISIONS	**20 779,14**	**41 032,78**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	20 779,14	41 032,78
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	**102 006,30**	**34 947,69**
Taxes locatives	7 738,19	14 232,23
Charges locatives	94 268,11	20 715,46
CHARGES IMMOBILIÈRES	**451 191,42**	**446 255,47**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**102 006,30**	**34 947,69**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	7 738,19	14 232,23
Charges locatives	94 268,11	20 715,46
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**45 660,63**	**24 743,93**
Entretiens, réparations	45 660,63	24 743,93
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**292 970,83**	**363 124,59**
SERVICES EXTÉRIEURS	**105 775,69**	**108 465,43**
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	96 187,50	91 673,38
Primes d'assurance	9 588,19	16 792,05
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**75 760,84**	**113 032,42**
Commissions et honoraires	39 698,44	68 825,75
Frais de contentieux	35 574,40	44 206,67
Publicité, insertions	488,00	-
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**111 434,30**	**141 626,74**
Impôts fonciers	83 630,74	119 496,76
Taxes locatives	9 687,56	8 915,98
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	18 116,00	13 214,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**10 553,66**	**23 439,26**
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	10 553,66	23 439,26
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	**-**	**-**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**24 989,84**	**233 037,60**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS D'EXPLOITATION	**95 594,57**	**113 321,23**
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	95 594,57	113 321,23
CHARGES D'EXPLOITATION	**172 462,62**	**255 470,56**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**134 998,32**	**178 593,54**
Commission de gestion	39 403,75	65 272,31
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	95 594,57	113 321,23
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**6 704,73**	**9 296,85**
Services extérieurs	**6 704,73**	**9 296,85**
Honoraires	6 000,00	8 400,00
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	550,33	675,15
Cotisations et contributions	154,40	221,70
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**30 759,57**	**67 580,17**
Frais de tenue de conseils et assemblées	30 494,37	36 271,14
Pertes sur créances irrécouvrables	265,20	31 308,42
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	-	0,61
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	**-76 868,05**	**-142 149,33**
PRODUITS FINANCIERS	**3 454,49**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	3 454,49	-
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	**3 454,49**	**-17 537,04**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**-**
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0,02**	**-**
Charges exceptionnelles	0,02	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-0,02**	**-**
TOTAL DES PRODUITS	**575 230,32**	**792 614,30**
TOTAL DES CHARGES	**623 654,06**	**719 263,07**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**-48 423,74**	**73 351,23**

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 2020 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 2020, 0 % 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 31/12/2019	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	15 271 377,07			-6 122 446,91	9 148 930,16
Frais d'acquisitions	262 548,58			-107 167,51	155 381,07
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	**15 533 925,65**	**0,00**	**0,00**	**-6 229 614,42**	**9 304 311,23**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-733 925,65	0,00		659 614,42	-74 311,23
Total immobilisations nettes	**-733 925,65**	**0,00**	**0,00**	**659 614,42**	**-74 311,23**
Total général	**14 800 000,00**	**0,00**	**0,00**	**-5 570 000,00**	**9 230 000,00**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitation	9 230 000,00	9 230 000,00	14 800 000,00	14 800 000,00
Total général	**9 230 000,00**	**9 230 000,00**	**14 800 000,00**	**14 800 000,00**

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 31/12/2020	Au 31/12/2019
Fonds de roulement syndics	14 082,55	17 537,04
Total	**14 082,55**	**17 537,04**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	20 543,00	38 493,43
Autorisation de débit banque		
Total	**20 543,00**	**38 493,43**

Détail des immobilisations financières
Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2020
Appels de charges syndics et ADB	98 956,16
Remboursement commission property manager	
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	-
Débiteurs divers	547 889,21
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	811,34
Property manager - solde trimestre à recevoir	39 460,10
Total	**687 116,81**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2020
Appels de charges locataires	98 956,16
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	-
Quote-part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	36 351,12
Associés / Dividendes à payer	2 515 820,65
Indemnités GLI reçues	3 763,99
Remboursement suite sinistre	-
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compta d'attente marché des parts	-
Créditeurs divers	540,86
Property manager - solde trimestre à devoir	0,00
Total	**2 655 432,78**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019			**607 735,42**
Sous-total des immeubles vendus			**15 201,43**
ALFORTVILLE (94140) - 30-32, rue Paul Vaillant Couturier	3 logements	-194 682,27	
MARSEILLE (13013) - Parc Belmont - 129, Avenue de la Rose	1 logement	42 120,11	
LE BOURGET (93350) - Résidence Le Lindberg - 2, Avenue Elise Deroche	1 logement	-53 661,96	
CHAMBOURCY (78240) - 16, Rue Chaude	2 logements	97 907,37	
MONTPELLIER (34080) - Les Jardins de la Palmeraie 1	1 logement	-16 837,14	
MONTPELLIER (34070) - Résidence Le Clos des Muses - 172, Rue Raimon de Trencavel	3 logements	9 393,81	
ORVAULT (44700) - Les Allées du Bignon - 27, Rue Alfred Nobel	4 logements	-85 814,78	
ORLEANS (45000) - 24ter-26ter, Boulevard Marie Stuart	10 logements	198 973,06	
MONTPELLIER (34080) - Les Jardins de la Palmeraie 2	1 logement	-2 680,44	
PONTOISE (95300) - Les Exclusives - 2, Rue Henri Matisse	6 logements	-77 663,23	
PONTOISE (95300) - Les Villas Saint Jean - 8-12, Rue Henri Matisse	1 logement	4 681,23	
ROUEN (76000) - 149, Rue du Renard	3 logements	93 465,67	
THIAIS (94320) - 5bis, Rue Buffon		0,00	
Sous-total des distributions de plus-value de cessions			**0,00**
Distribution plus-value		0,00	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020			**622 936,85**

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	**28 351 561,50**
Sous-Total des acomptes sur liquidation	**5 888 916,00**
03/2020 - Acompte liquidation n°15 - 27 Eu/parts	1 204 551,00
06/2020 - Acompte liquidation n°16 - 24,00 Eu/parts	1 070 712,00
09/2020 - Acompte liquidation n°17 - 36,00 Eu/parts	1 606 068,00
12/2020 - Acompte liquidation n°18 - 45,00 Eu/parts	2 007 585,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	**34 240 477,50**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Bénéfice net 2019	73 351,23
Report à nouveau 2018	47 763,40
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**121 114,63**
Dividende versé	-71 380,80
REPORT À NOUVEAU 2019	**49 733,83**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	12 822,06	19 712,53
Conseil de surveillance, remboursement de frais	1 033,69	710,94
Conseil de surveillance, assurance	1 938,62	1 147,67
Jetons de présence	14 700,00	14 700,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	0,00	29 624,86
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	265,20	1 683,56
Autres charges de gestion courante		0,61
Total	**30 759,57**	**67 580,17**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
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	0,00
Indemnités diverses		
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courantes	0,11	0,13
Total	**0,11**	**0,13**

Détail des transferts de charges immobilières		
Frais divers remontés en + ou - values de cession	32 481,61	61 946,56
Total	**32 481,61**	**61 946,56**

Détail des transferts de charges d'exploitation		
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	95 594,57	113 321,23
Total	**95 594,57**	**113 321,23**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits financiers	**3 454,49**	**0,00**
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		
Reprise sur dépréciations	3 454,49	
Charges financières	**0,00**	**17 537,04**
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt		
Dépréciations		17 537,04
RÉSULTAT FINANCIER	**3 454,49**	**-17 537,04**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits exceptionnels	**0,00**	**0,00**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes locaux vacants		
Produits divers	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	**0,02**	**0,00**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,02	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-0,02**	**0,00**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions sur cession d'actifs immobiliers (TTC) :	95 594,57
Commissions de souscription :	
Commissions de gestion (TTC) :	39 403,75

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	24 690,69
Créances fiscales	0,00
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
Total	**24 690,69**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	146 399,95
Locataires avoirs à établir	7 633,39
Dettes fiscales	0,00
Intérêts courus sur emprunts	
Total	**154 033,34**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2020
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	132 372,27	10 553,66	20 779,14	0,00	122 146,79
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	3 454,49	0,00	14 082,55
Total	**149 909,31**	**10 553,66**	**24 233,63**	**0,00**	**136 229,34**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	
Promesses d'achats	Néant

Engagements reçus	
Promesses de ventes	Néant

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (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 2019	Valeurs vénales 2020
LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE									
78240 CHAMBOURCY 16, Rue Chaude	29/07/2004	VENDU	0	0	0	0	0		
93350 LE BOURGET Le Lindberg - 2, Avenue Elise Deroche	05/04/2005	278	4	705 689	11 970	0	717 660		
94140 ALFORTVILLE 30-32, Rue Paul Vaillant Couturier	06/02/2006	333	6	1 201 846	24 566	0	1 226 412		
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	576	8	1 302 296	22 561	0	1 324 857		
TOTAL LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE		**1 294**	**19**	**3 509 644**	**64 396**	**6 567**	**3 580 607**	**6 960 000**	**4 150 000**
LOGEMENTS PROVINCE									
13013 MARSEILLE Parc Belmont 129, Avenue de la Rose	17/12/2004	290	5	726 111	13 163	0	739 274		
34000 MONTPELLIER ZAC de Malbosc Les Jardins de la Palmeraie 1	29/04/2005	188	2	479 315	7 721	300	487 336		
34000 MONTPELLIER Le Clos des Muses 172, Rue Raimon de Trencavel	21/07/2005	266	5	693 491	12 624	0	706 115		
34000 MONTPELLIER Le Jardin de la Palmeraie 2	14/10/2005	94	1	251 954	4 805	0	256 759		
44700 ORVAULT Les Allées du Bignon 27, Rue Alfred Nobel	04/02/2005	446	6	1 087 861	17 959	0	1 105 820		
45000 ORLEANS 24ter-26ter, Boulevard Marie Stuart	13/01/2006	543	8	1 149 665	13 811	0	1 163 477		
76000 ROUEN 149, Rue du Renard	26/09/2005	485	7	1 237 085	20 902	6 936	1 264 924		
TOTAL LOGEMENTS PROVINCE		**2 311**	**34**	**5 625 482**	**90 986**	**7 236**	**5 723 704**	**7 840 000**	**5 080 000**
TOTAL GÉNÉRAL		**3 605**	**53**	**9 135 127**	**155 381**	**13 804**	**9 304 311**	**14 800 000**	**9 230 000**

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 8 JUIN 2021

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020 sur la base des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport du liquidateur et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Constatation et 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 2020,
- Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire,
- Renouvellement du commissaire aux comptes suppléant,
- Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

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 2020 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport du liquidateur, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2020.

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 constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2020	48 423,74 €
Majoré du report à nouveau	49 733,83 €
Résultat distribuable	**1 310,09 €**

Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2020	**0,00 €**
Nouveau report à nouveau	**1 310,09 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 0,00 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 2020	2e trim 2020	3e trim 2020	4e trim 2020
Pour un trimestre entier	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- Valeur comptable 9 676 584,51 € soit 216,90 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de liquidateur, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- Valeur de réalisation 9 676 584,51 € soit 216,90 € 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 2020 :

- Valeur de reconstitution 11 213 933,36 € soit 251,36 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler Monsieur Edouard LEDUC, 95 rue Jouffroy d'Abbans, 75017 Paris, en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler Monsieur Didier KLING, 41 avenue de Friedland, 75008 Paris, en tant que commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

GLOSSAIRE

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

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

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

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

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN
Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.
A compter du 1er janvier 2017, le 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 : Ateliers HIVER - Impression : DEJALINK - mai 2021

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 : 149 rue du Renard Rouen (76)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change