SCPI AV HABITAT

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DU 18 NOVEMBRE 2016

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

SOMMAIRE

Rapport de la Société de Gestion

Rapport du Conseil de Surveillance

Ordre du Jour et Projet des Résolutions

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Madame, Monsieur,

La durée de votre SCPI, créée le 2 décembre 2003, a été fixée par les statuts à 13 ans, soit jusqu'au 2 décembre 2016, recouvrant la période des avantages fiscaux instaurés par la loi Robien et précisés à l'article 31 bis du Code Général des Impôts (déductibilité à hauteur de 95% du montant de l'investissement des souscripteurs sous forme d'un amortissement annuel de 8% durant les cinq premières années et de 2,5% les quatre années suivantes).

AV HABITAT a ouvert en janvier 2004 sa première (et unique) souscription au public. A la clôture de cette dernière, en février 2005, les montants collectés s'élevaient à 47,98 M€, pour un capital nominal de 44,61 M€, répartis en 44 613 parts.

Pour mémoire :

- Prix de souscription = 1 087 euros par part, composé comme suit :
  - Nominal : 1 000 euros
  - Prime d'émission correspondant à la commission de souscription : 87 euros

- La SCPI a pris l'engagement de louer chaque lot pendant 9 ans au moins. Explicitement, elle s'interdit la mise en vente de quelque lot que ce soit qui n'aurait pas fait l'objet d'une période de location d'au moins 9 ans.

- En contrepartie du bénéfice du régime fiscal ROBIEN rappelé ci-dessus, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant la période d'engagement de location pris par la SCPI, soit 9 ans à compter de la première location du dernier appartement à être loué pour la première fois. Cette dernière « première location » étant intervenue le 1er mai 2008, l'engagement de détention des parts pour les associés d'AV HABITAT expirera le 1er mai 2017.

- Le patrimoine immobilier d'AV HABITAT :

La SCPI AV HABITAT s'est portée acquéreur entre mi-2004 et début 2006 de 15 programmes neufs dont la liste figure ci-dessous.

PONTOISE (95) - Les Villas de Saint Jean – 8-12, rue Henri Matisse
THIAIS (94) - 5bis, rue Buffon
CHAMBOURCY (78) - 16, rue Chaude
SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74) - 15/17, avenue de Genève
MONTPELLIER (34) - ZAC de Malbosc – Les Jardins de la Palmeraie 1
PONTOISE (95) - Les Exclusives – 2, rue Henri Matisse
MARSEILLE (13) - Les Hauts de Massalia – 3, chemin des Bessons
ORVAULT (44) - Les Allées du Bignon – 27, rue Alfred Nobel
MARSEILLE (13) - Parc Belmont – 129, avenue de la Rose
LE BOURGET (93) - Le Lindbergh – 2, avenue Elise Deroche
ROUEN (76) - 149, rue du Renard
MONTPELLIER (34) - Le Clos des Muses – 172, rue Raimon de Trencavel
ORLEANS (45) - 24ter-26ter, rue Marie Stuart
MONTPELLIER (34) - Le Jardin de la Palmeraie 2
ALFORTVILLE (94) - 30-32, rue Paul-Vaillant Couturier

Ils totalisaient 252 logements dont 212 appartements et 40 maisons de ville, répartis, en pourcentage de la valeur vénale au 31 décembre 2015, à hauteur d'environ 40% en 1ère et 2ème couronnes parisiennes et 60% dans les autres régions. Les logements présentent les typologies suivantes :

- 19 logements composés de 5 pièces
- 48 logements composés de 4 pièces
- 92 logements composés de 3 pièces
- 86 logements composés de 2 pièces
- 7 studios

Durant l'exercice 2014, à l'approche de la durée statutaire de votre SCPI d'une part et de la fin de son engagement locatif de 9 ans des premiers lots d'autre part, votre société de gestion a mis en place un groupe de travail. Il associe 5 représentants de votre Conseil de surveillance aux équipes de votre société de gestion. Son objectif était de réfléchir à une stratégie de cession de pré-liquidation de la SCPI, de proposer une méthodologie d'analyse des lots cessibles et de convenir des modalités pratiques des mises en vente.

Ces échanges ont abouti :

- A l'établissement de préconisations de prix au mètre carré, par au moins deux agences immobilières choisies sur la notoriété de l'enseigne d'une part, leur proximité de la résidence concernée d'autre part. Si les informations fournies par les agences sont jugées suffisantes, cohérentes et fiables, le groupe de travail propose pour chaque programme un prix/m² «plancher» d'une part et un prix/m² «objectif» d'autre part.
- A la liste, immeuble par immeuble et lot par lot, de leur date de cessibilité.
- A proposer dans une première phase la stratégie suivante : la cession en priorité de tout logement vacant, cessible (c'est-à-dire ayant été loué au moins 9 ans) sachant que la réglementation autorise de neutraliser la relocation – c'est-à-dire ne pas relouer - des lots pour lesquels une libération physique du dernier locataire en place intervient dans les 12 mois précédant l'échéance des 9 ans.

Récapitulatif des ventes et promesses au 30 septembre 2016 :

Au 30 septembre 2016, sur un total de 252 lots, 22 ont été vendus et 30 sont sous promesse de vente. Ils représentent donc un peu plus de 20% des lots détenus par AV HABITAT.

Le prix de vente cumulé prévisionnel de ces 52 lots s'élève à 8 756k€.

Le tableau ci-dessous permet une comparaison de ces prix de vente au coût historique d'acquisition.

Récapitulatif des ventes et promesses au 30/09/2016

	Nombre de logements	Chiffre d'Affaires Potentiel (hors droits) A	Prix d'acquisition (acte en mains) B	Ecart % (A/B)
Ventes	22	4 637 K€	4 355 K€	6,5%
Promesses	30	4 119 K€	4 351 K€	-5,3%
Total	52	8 756 K€	8 705 K€	0,6%

Ces premières ventes et promesses de vente sont globalement quasiment équivalentes à la valeur d'acquisition acte en mains.

Les statuts de votre SCPI prévoient que les associés peuvent être consultés en assemblée générale extraordinaire sur la décision de ne pas proroger la durée de la société et, en conséquence constater sa dissolution à compter du 2 décembre 2016.

La présente assemblée a donc pour but :

De positionner votre SCPI dans un objectif clair de liquidation. Il vous est ainsi proposé la non prorogation de la durée de la société et par conséquent de constater sa dissolution, conduisant à la vente des logements et à la répartition, entre les associés, du produit net des ventes, ainsi que, au terme du processus de liquidation, du solde des disponibilités.

De permettre la distribution d'acomptes sur liquidation, en fonction du rythme des ventes, sans attendre, à défaut, la réunion annuelle de l'assemblée générale qui, par une décision extraordinaire, devrait décider une réduction de capital en contrepartie de la distribution des fonds provenant des ventes.

LES CONDITIONS DE LIQUIDATION

LES OPTIONS DE VENTE

Les ventes des logements peuvent être réalisées :
- soit en bloc, pour la totalité du patrimoine ou immeuble par immeuble. Cette deuxième hypothèse pourrait être envisagée pour 3 immeubles (Marseille / Les Hauts de Massalia, Montpellier / Le Clos des Muses et Rouen),
- soit au détail, «à la découpe» vacants ou occupés.

Les ventes en blocs donnent, certes, la possibilité aux associés de réinvestir immédiatement un montant significatif perçu en une seule fois, mais elles impliquent le plus souvent une décote par rapport à un prix de vente d'appartements libres à la découpe. Avant de réaliser une cession d'immeuble en bloc, une étude doit être menée afin de confronter les valeurs dites en bloc et celles à la découpe, et d'opter pour la situation la plus favorable économiquement.

Les prix de cession des ventes à la découpe sont généralement plus intéressants qu'en bloc. Toutefois, le processus de vente des lots, à la découpe, libres prend du temps, quatre à cinq ans, ne serait-ce que parce qu'il est préférable d'attendre la libération des logements afin de les céder dans les meilleures conditions possibles et que les baux sont d'une durée de 6 ans.

LA STRATÉGIE DE VENTE

Compte tenu de la configuration du patrimoine immobilier d'AV HABITAT, la société de gestion propose de privilégier la vente des lots, à la découpe, libres, à l'exception de Marseille / Les Hauts de Massalia, immeuble actuellement sous promesse de vente en bloc.

Toutefois, la vente en bloc d'autres immeubles que celui précédemment identifié pourrait être saisie.

Les logements qui se libéreront ne seront donc pas reloués, ce qui est déjà le cas depuis l'autorisation de vendre de votre assemblée du 6 juin 2013. Il en résultera naturellement une baisse des recettes.

L'estimation des ventes du patrimoine d'AV HABITAT qui vous est précisée dans les données financières ci-dessous reposent sur les hypothèses de ventes suivantes :

- 80% des appartements encore occupés à ce jour seront vendus, à la découpe, libres.
- Le solde, soit 20% de ces logements, sera vendu à leurs occupants ou à des investisseurs. La décote moyenne retenue du prix de vente d'un appartement à son locataire ou à un investisseur est de 15% par rapport au même logement vendu vacant.
- Le processus de vente des logements s'étalera sur une durée prévisionnelle de 4 années (2017-2020)

Le liquidateur procédera aux ventes, aux conditions qu'il jugera convenables, sur la base de la politique de cessions qui sera approuvée par l'assemblée générale.

Le Conseil de Surveillance sera consulté sur l'adaptation éventuelle de la stratégie, en fonction des résultats obtenus et de l'évolution du marché.

LES DONNÉES FINANCIÈRES

L'expertise réalisée en décembre 2015, par l'expert désigné par votre assemblée générale, conclut à une estimation globale de 45 056K€.

Cette estimation a été challengée par des professionnels de la vente, dans l'hypothèse de la cession des appartements libres, à la découpe. A ce jour, seule la cession en bloc de Marseille – Les Hauts de Massalia a été retenue en raison de préconisations «vente en bloc» et «vente à la découpe» sensiblement comparables.

Le montant prévisionnel des ventes repose sur les hypothèses suivantes :

- Le prix moyen de vente hors droits au mètre carré des logements qui ne sont pas sous promesse de vente et qui n'ont pas fait l'objet d'une offre à la date du 30 septembre 2016, a été retenu, programme par programme sur les bases suivantes : i) lorsque des ventes ou des promesses de vente ont été signées ou des offres reçues, permettant d'établir un prix moyen au mètre carré avec une certaine fiabilité, nous avons retenu ce prix moyen, ii) pour les programmes présentant des logements cessibles, présentés à la vente au prix «objectif» et n'ayant pas suscité d'offres, nous avons retenu le prix «plancher»,
- Nous avons simulé, enfin, pour quatre programmes pour lesquels nous disposions de moins de références de marché (les deux programmes à Pontoise, Chambourcy et Montpellier/Clos des Muses) un scenario où le prix de vente moyen serait en retrait de 5% par rapport aux prix moyen au mètre carré retenus au (i) et ii).
- Les conditions du marché résidentiel sont constantes sur la durée du processus de vente des logements de la SCPI.

Evaluation du patrimoine hors ventes et promesses signées au 30/09/2016

	Nombre de logements	Chiffre d'Affaires Prévisionnel (hors droits) A	Prix d'acquisition (acte en mains) B	Ecart % (A/B)
Total	200	32 498 K€	35 782 K€	-9,2%

Evaluation du patrimoine incluant les ventes et les promesses signées au 30/09/2016

	Nombre de logements	Chiffre d'Affaires Prévisionnel (hors droits) A	Prix d'acquisition (acte en mains) B	Ecart % (A/B)
Logements vendus et sous promesses	52	8 756 K€	8 705 K€	0,6%
Autres logements	200	32 498 K€	35 782 K€	-9,2%
Total	**252**	**41 254 K€**	**44 487 K€**	**-7,3%**
Rappel valeurs vénales 31/12/2015		*45 056 K€*		

Nous prenons en compte par ailleurs la prise en charge par la SCPI des métrés loi Carrez, diagnostics techniques (notamment dans le cadre de la loi SRU), frais notariés et de géomètre lors d'établissement de règlements de copropriété et d'états descriptifs de division (pour les deux programmes détenus en pleine-propriété),...

L'ensemble de ces dépenses, hors honoraires du liquidateur, pourrait représenter environ 1% HT de l'estimation totale du patrimoine immobilier d'AV HABITAT.

Avec les honoraires du liquidateur proposés ci-après (1,25% HT du prix de vente hors droits) et les dépenses précitées concernant les appartements, les coûts du processus de vente des actifs immobiliers seraient de l'ordre de 2,25% HT, soit environ 2,70% TTC du montant des ventes hors droits.

Compte-tenu des données financières qui précèdent et des frais relatés, à titre purement indicatif, le produit de vente cumulé pourrait avoisiner 900€ net de frais par part. Nos hypothèses volontairement conservatrices nous permettent d'envisager une fourchette de 900€ à 950€ net de frais par part.

Les dividendes versés depuis l'origine de la SCPI s'élèvent quant à eux à 309,70€ par part (acompte du 2ème trimestre 2016 inclus). Les dividendes encore à recevoir pourraient avoisiner 20€ par part.

Le liquidateur fera ses meilleurs efforts pour optimiser les performances de la SCPI au-delà des estimations présentées ci-dessus.

LE FONCTIONNEMENT DE LA SCPI PENDANT LA LIQUIDATION

LE LIQUIDATEUR

Nous vous proposons de désigner la société de gestion, BNP PARIBAS REIM France, comme liquidateur, comme le prévoient les statuts.

La mission du liquidateur consiste, tout en continuant à assurer la gestion des immeubles restants et des porteurs de parts, à tout mettre en œuvre pour céder le patrimoine dans les meilleures conditions possibles : suivi des diagnostics techniques, définition et contrôle de travaux spécifiques, information des locataires, négociations, suivi et passation des actes de vente,...

Nous vous proposons de reconduire sa rémunération de gestion, à 10 % HT des produits locatifs et produits financiers, et de fixer sa rémunération pour les tâches spécifiques de la liquidation, au taux de 1,25 % HT du produit des ventes réalisées dans l'exercice, taux dans la fourchette de ceux appliqués par la Profession.

LA VIE SOCIALE

Au moins une **assemblée générale** continuera à se tenir chaque année, pour statuer sur les comptes et le rapport du liquidateur.

La mise en liquidation de la société étant susceptible d'avoir une incidence sur le prix d'exécution des parts, il sera procédé, conformément à l'article 422-211 du Règlement Général de l'AMF, à la suspension de l'inscription des ordres sur le registre des parts pendant la période courant à compter de la date de convocation de la présente assemblée au 31 décembre 2016 inclus.

A compter du 1er janvier 2017, les **confrontations sur le marché des parts** deviendront trimestrielles pour se tenir le 3ème mercredi du 3ème mois de chaque trimestre à 12 heures, soit après la parution des bulletins d'informations.

Il sera procédé à des **versements du produit net des ventes**, s'il y a lieu, tous les trimestres, parallèlement à la répartition des acomptes sur dividende. Nous rappelons qu'au fur et à mesure des ventes les acomptes sur dividendes sont mécaniquement appelés à baisser.

Entre temps, les **bulletins trimestriels** tiendront les associés informés de l'avancement et du déroulement des opérations.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil s'est réuni le 17 octobre 2016, en vue de cette Assemblée Générale qui, conformément aux statuts, est appelée à délibérer sur la non prorogation de la durée de la société et en conséquence, sa dissolution à compter du 3 décembre 2016.

La SCPI AV HABITAT a pris l'engagement de louer chaque lot constituant son patrimoine immobilier neuf ans au minimum. Compte tenu du calendrier de location de chacun des 252 lots acquis par la SCPI, l'année 2014 a ouvert la cessibilité des premiers lots.

Dans la perspective de préparer cette étape importante pour la SCPI et ses associés, un groupe de travail réunissant des représentants de votre Conseil et la société de gestion a été constitué et réuni pour la première fois le 12 mars 2014. Son objectif était de proposer i) une stratégie de cession, ii) une méthodologie d'analyse économique des lots cessibles et iii) des modalités de mise en vente.

A la date du 30 septembre 2016, 22 lots ont été vendus et 30 sont sous promesse de vente (dont les 28 lots constituant l'actif à Marseille / Les Hauts de Massalia). Le résultat très provisoire de ces premières ventes montre qu'elles ont été en moyenne réalisées à un prix très légèrement supérieur (+ 0,57%) au prix d'acquisition acte en mains.

Néanmoins les logements ayant été cédés vacants, ces premières transactions ont été réalisées dans des conditions favorables. Il faut, par ailleurs, rappeler que ce résultat est très partiel, car il concerne moins de 10 % des lots acquis par la SCPI, répartis dans 8 des 15 immeubles que comporte le patrimoine.

A plusieurs reprises, le Conseil de Surveillance a souligné que les expertises réglementaires ne reflétaient pas les valeurs de marché. Il est amené encore une fois à constater un écart non négligeable entre les valeurs d'expertises au 31 décembre 2015 et les perspectives actuelles de ventes.

La stratégie proposée consistant à privilégier la vente des logements libres à la découpe, nous apparaît la meilleure pour réaliser la liquidation de la SCPI dans les conditions de prix les plus satisfaisantes. Seul l'immeuble de Marseille / Les Hauts de Massalia a été identifié en vue d'une cession dite en bloc.

Nous veillerons, en concertation avec le liquidateur, à mesurer périodiquement la tendance du marché (rythme des ventes, niveau des prix...) pour adapter la stratégie des cessions en cas de besoin, et le cas échéant procéder à des ventes en bloc.

La proposition de procéder à la distribution des acomptes sur liquidation au rythme de celle des acomptes sur dividende, en prenant toutefois en considération le rythme des ventes, est raisonnable.

Le Conseil de surveillance propose la nomination de BNP PARIBAS REIM France en qualité de liquidateur, cette dernière ayant accepté l'effort que lui demandait le Conseil, en ramenant sa rémunération de 1,50% à 1,25% hors taxes des prix de ventes hors droits.

Pour rappel, les associés sont tenus de conserver leurs parts jusqu'en mai 2017 afin de ne pas remettre en cause leur avantage fiscal.

Nous avons pris connaissance du rapport de votre société de gestion et des résolutions. Nous vous invitons à adopter ces dernières et notamment celle comportant la mise en liquidation de la société.

Nous vous recommandons de participer à cette Assemblée, soit en y assistant, soit en votant par procuration ou correspondance à l'aide du formulaire joint aux convocations, afin que le quorum nécessaire de 50 % en première lecture soit atteint et que les votes reflètent le plus largement possible la volonté des associés.

Le Conseil de surveillance,

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

AV HABITAT
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 44 613 000 €
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux cedex
451 021 471 RCS Nanterre

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 18 NOVEMBRE 2016

ORDRE DU JOUR

- Non prorogation de la durée de la Société et dissolution consécutive de celle-ci à l'arrivée du terme statutaire ; désignation du liquidateur conformément à l'article 29 des statuts et fixation du siège de la liquidation,
- Rémunération du liquidateur,
- Confirmation des mandats des commissaires aux comptes titulaire et suppléant,
- Confirmation des mandats des membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, statuant en application de l'article 1844-6 du Code civil, décide de ne pas proroger la durée de la société et, en conséquence, constate que sa dissolution aura lieu à l'expiration de la durée définie à l'article 5 des statuts, soit le 2 décembre 2016, conformément aux dispositions statutaires et aux articles 1844-7 et 1844-8 du Code civil.

La Société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention « société en liquidation », ainsi que le nom du liquidateur devront figurer sur les actes et documents destinés aux tiers.

L'assemblée générale extraordinaire prend acte que, conformément à l'article 29 des statuts, la société de gestion, BNP Paribas Real Estate Investment Management France, est désignée en qualité de liquidateur unique de la société à compter du 2 décembre 2016.

Conformément à l'article 29 des statuts, le liquidateur a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser, par la voie qu'il juge convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujetti à aucune forme ni formalités.

Il peut décider la distribution des fonds disponibles en cours de liquidation sous forme d'acomptes sur liquidation.

L'assemblée générale extraordinaire fixe le siège de la liquidation au 167 quai de la Bataille de Stalingrad à 92867 Issy-les-Moulineaux cedex.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

A compter de la dissolution, l'assemblée générale extraordinaire décide de fixer en faveur du liquidateur la rémunération qui était allouée à la société de gestion pour l'administration des immeubles et des associés :

- 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 (12 % TTC au taux en vigueur en octobre 2016) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société.
La société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ses recettes.

- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers une commission de cession d'actif de 1,25 % HT (1,50 % TTC au taux en vigueur en octobre 2016) du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société constatée par acte notarié, payable en une fois à la signature des actes de vente ou d'échange.»

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire décide de confirmer les mandats en cours des commissaires aux comptes, titulaire et suppléant, jusqu'à leur échéance conformément aux statuts et à la loi.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire décide de confirmer les mandats en cours des membres du conseil de surveillance jusqu'à leur échéance.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP PARIBAS REIM FRANCE)
SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF – agrément n° GP – 07000031 en date du 1er juillet 2007
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre
Siège social / Adresse postale : 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

www.reim.bnpparibas.fr