AV HABITAT 2

RAPPORT ANNUEL 2022

(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 : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt.
RCS NANTERRE n° 300 794 278.
Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007.
Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
Conformément à la règlementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

LE DIRECTOIRE

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

Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :
- **Frédéric JANBON**

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

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

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA SCPI

AV HABITAT 2

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 : 59 548 840 euros.
Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt.
Numéro d'immatriculation au RCS : 480 761 881 RCS Nanterre.
Visa AMF : SCPI n° 05-05 du 11 février 2005 - Note d'information actualisée le 1er janvier 2023.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Patrick KONTZ**
  40600 Biscarrosse

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

Membres
- **Jérôme BEGLE**
  75016 Paris
- **Jean-Luc BRONSART**
  44250 Saint-Brevin-Les-Pins
- **Jean-Michel BRUNET**
  49260 Le Puy-Notre-Dame
- **Franck DEL REY**
  78350 Jouy-en-Josas
- **Christian de JOUSSINEAU**
  75005 Paris
- **Hélène KARSENTY**
  34150 Gignac
- **Jacques MORILLON**
  91300 Massy
- **Alain SENANEDSCH**
  92380 Garches
- **Razvan STIRBU**
  06160 Juan-Les-Pins
- **Hervé TONDEUR**
  37510 Berthenay

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE
CABINET KLING
28, avenue Hoche - 75008 Paris

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT
LYS CONSEILS AUDIT & EXPERTISE
173, chemin du Cabanis – 34150 Saint-Jean-de-Fos

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION
BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES
50, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris

N° ADEME : FR200181_03KLJL

SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 3

ÉDITORIAL 6

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2022 7

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 8

LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE 10

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 13

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES 21

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 23

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 24

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022 27

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2023 37

GLOSSAIRE 38

Avertissement
Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.
Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.
Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

Éditorial

Par Aline GABRIEL,
Fund Manager
AV HABITAT 2

L'environnement économique est marqué par le retour de l'inflation et par la brutale augmentation des taux d'intérêts. Le coût de crédit immobilier, à des niveaux très bas depuis des années, a fortement crû. Dans cette situation difficile, le marché de l'immobilier résidentiel est resté relativement stable sur l'année 2022.

La correction des prix enclenchée sur la dernière partie de l'année a compensé la légère augmentation observée en début d'année. Sur l'année, les prix ont augmenté de 4,8 % en moyenne. Le volume de transactions comptabilisé en 2022 s'est maintenu à un niveau élevé : 1 109 000 ventes ont eu lieu, à comparer avec la moyenne à 10 ans qui s'élève à 857 000.

Du côté de l'offre, la production de logements neufs a légèrement augmenté cette année (+5 %) par rapport à l'année précédente. Cette tendance résulte des mesures légales et fiscales qui visent à encourager les acteurs à investir dans des projets immobiliers. Cependant, la production n'a toujours pas retrouvé sa dynamique d'avant-crise.

Dans ce contexte, la liquidation du patrimoine de votre SCPI s'est poursuivie. 34 cessions ont été actées au cours de l'année 2022, en sus des 197 ventes déjà intervenues. Au 31 décembre 2022, votre SCPI détient désormais 54 logements.

26 locataires ont libéré leur logement au cours de l'année. Les démarches liées à la purge des accords collectifs ayant été achevées, votre liquidateur a, dès que cela était possible, provoqué la vacance des logements par la délivrance de congés pour vente. 9 libérations ont résulté de cette approche.

Au travers de ces différentes actions, ce sont 231 ventes de logements qui sont intervenues depuis le début de la liquidation. En outre, la vente de 8 logements est engagée (sous promesse de vente ou offre de vente acceptée).

En considérant ces cessions en cours, près de 84 % du patrimoine de la SCPI sera cédé.

Jusqu'alors, la stratégie de liquidation visait essentiellement la vente de logements en l'état vacant. Cependant, 38 logements restent loués au 31 décembre 2022. En raison d'un rythme de libération moins soutenu que celui anticipé, votre liquidateur envisage de poursuivre la liquidation du patrimoine jusqu'à 2023 voire 2024, tout en ajustant la stratégie de liquidation aux logements vacants et occupés.

Les conditions des cessions déjà réalisées confirment la prévision du total des acomptes sur liquidation annoncée au moment de la mise en liquidation. L'actualisation de ces prévisions anticipe même un atterrissage qui se situerait en haut de la fourchette, soit 880 € par part.

Nous vous invitons à consulter régulièrement les informations communiquées sur le site internet de votre liquidateur (www.reim.bnpparibas.fr) et en particulier au travers des bulletins d'information.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2022

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*

RÉGION PARISIENNE	33,2 %
AUTRES RÉGIONS	66,8 %

** Sur la base des dernières valeurs vénales connues*

PROFIL DE LA SCPI AV HABITAT 2

SCPI EN LIQUIDATION

TYPE	LOGEMENTS
REGIME FISCAL	LOI ROBIEN
CAPITAL	59 548 840 €
NOMBRE DE PARTS	64 727
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 194

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
VALEUR VÉNALE	12,0	185,93 €
VALEUR DE RÉALISATION	13,0	200,45 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	15,0	231,83 €

LA DISTRIBUTION par part 2,00 €

La distribution de l'exercice 2022 a été fixée à 2,00 € par part

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS par part

Au titre des cessions réalisées en 2017	24,00 €
Au titre des cessions réalisées en 2018	64,00 €
Au titre des cessions réalisées en 2019	180,00 €
Au titre des cessions réalisées en 2020	183,00 €
Au titre des cessions réalisées en 2021	154,00 €
Au titre des cessions réalisées en 2022	130,00 €
Total des acomptes sur liquidation versés *depuis la mise en liquidation de votre SCPI*	735,00 €

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)*

1er TRIMESTRE 2022	68,1 %
2ème TRIMESTRE 2022	66,2 %
3ème TRIMESTRE 2022	68,9 %
4ème TRIMESTRE 2022	75,8 %
Moyenne annuelle 2022	69,8 %

** 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 taux d'occupation financier est mécaniquement affecté par la neutralisation à la relocation des logements s'approchant de leur date de mise en vente. Pour une SCPI en liquidation, il est donc peu pertinent.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

285 Logements à l'origine

54 Logements au 31 décembre 2022

16 Logements neutralisés à la location au 31 décembre 2022

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

Nehla KRIR
Directrice Développement Durable & RSE

Gina ANDERSON
Responsable de projets ESG

RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de COVID-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées ;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet, en France, une incitation à réduire la consommation d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouges » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'asset management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire ;
- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'asset management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important.

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO_2 permettra d'éviter une catastrophe environnementale. »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus, et agir sans attendre[1].

En tant qu'asset manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

- **Améliorer la performance environnementale,** avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer nos actifs de manière responsable,** avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes,** avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

[1] *https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_FullReport.pdf*

N° ADEME : FR200181_03KLJL

En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 %* des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %* Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le Label ISR, le Label Finansol ou le label LuxFLAG.

D'ici 2025, plus de 90 %* des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

** Pourcentage basé sur le montant des actifs sous gestion de BNP Paribas REIM*

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs ;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG ;
- La labélisation française ISR (investissement socialement responsable) obtenu pour cinq de nos fonds.

GOUVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales, afin de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs dans tous nos pays d'implantation de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.

DÉCLARATION DE NON-PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM ET AU NIVEAU DE AV HABITAT 2

Au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques règlementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Cependant, à l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM a, toutefois, l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, selon l'état de la collecte des données.

Au niveau de AV HABITAT 2

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, AV HABITAT 2 est également soumis, à son niveau, à l'obligation de déclarer si elle prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité. Pour les mêmes raisons d'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion du fonds AV HABITAT 2, il est, à cette date, déclaré que AV HABITAT 2 ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Il est également déclaré que le fonds AV HABITAT 2 a vocation à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE

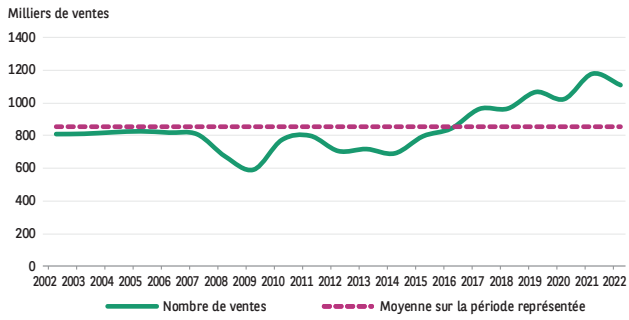
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

En 2022, le contexte macro-économique a été marqué par une forte hausse de l'inflation, amplifiée par la guerre en Ukraine. La persistance d'une inflation élevée a surpris de nombreux analystes. Pour lutter contre la hausse des prix, les principales banques centrales dans le monde ont décidé une forte augmentation des taux directeurs. Malgré leurs actions, les facteurs de hausse de prix se sont étendus, de l'énergie vers les biens et les services. La hausse des taux d'intérêts bancaires exerce une pression négative sur le pouvoir d'achat des ménages souhaitant acquérir un logement.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

En 2022, 1 109 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 5,4 % sur un an. Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 213 000 ventes cumulées, avant d'entamer une décrue progressive. Les conditions favorables de financement, et dans une moindre mesure, la hausse des revenus des ménages, sont les principaux facteurs expliquant le niveau élevé de transactions (bien au-dessus de leur moyenne de long terme à 857 000 ventes par an). Or, depuis quelques mois, la hausse des taux de crédit, couplée à un taux d'usure qui n'augmente pas aussi rapidement, a entraîné un effet de ciseaux qui a écarté certains ménages du crédit.

VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

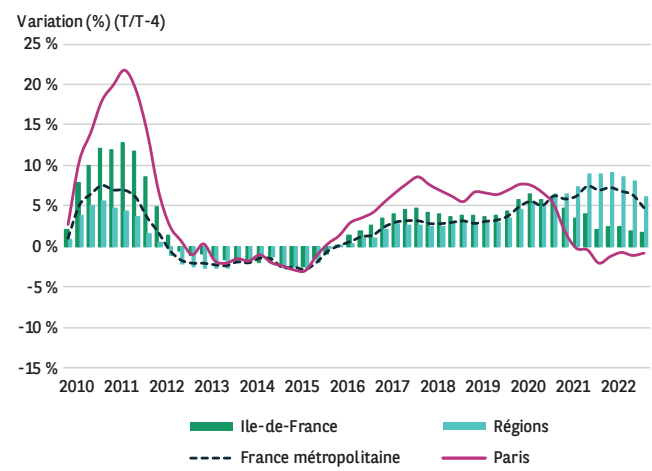
En 2022, 281 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, soit un niveau en baisse de 4,6 % comparé à 2021. Une baisse continue de cet indicateur est observée depuis le début de l'année 2022. Les trois derniers mois de l'année ont enregistré moins de 20 milliards d'euros octroyés mensuellement, soit le plus bas niveau depuis juillet 2020.

Cette baisse est directement liée à la hausse des taux de crédit qui pèse fortement sur la capacité d'acquisition immobilière des ménages. Ceux-ci compensent en partie cette baisse de pouvoir d'achat immobilier par des durées d'emprunt plus longues.

Ainsi, la durée d'emprunt s'établit à 246 mois (soit 20,1 ans) en moyenne au quatrième trimestre 2022, un nouveau record historique. La part des renégociations, quant à elle, reste relativement faible et s'établit à 12,5 % en décembre 2022, contre 26 % en moyenne long terme.

En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est globalement poursuivie en 2022, malgré les événements récents : crise sanitaire, guerre en Ukraine, hausse des taux. Ainsi, selon les derniers chiffres des notaires, une hausse moyenne de 4,8 % est enregistrée pour l'ensemble des logements anciens en France entre 2021 et 2022. Cette moyenne des prix nationale est le résultat d'une augmentation de 1,7 % en Île-de-France et de 6,1 % dans les régions. En revanche, la tendance trimestrielle est négative : les prix se contractent à Paris depuis plusieurs mois avec une évolution de -0,8 % au quatrième trimestre en glissement annuel.

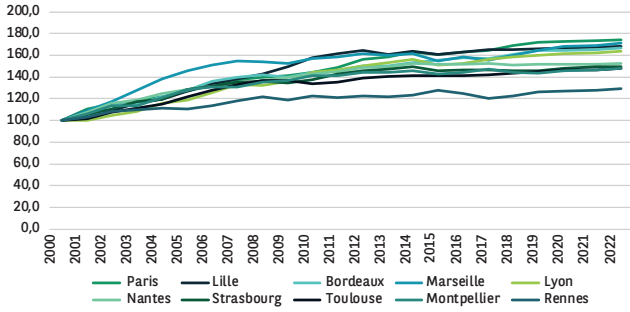
VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INDICE DES LOYERS EN FRANCE (BASE 100 = 2000)



Source : Clameur

Entre 2000 et 2020, 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 %). Dans les autres villes, les loyers ont augmenté moins vite. Entre 2021 et 2022, les loyers sont stables dans la majorité des villes et en hausse dans neuf villes.

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Sur l'ensemble de l'année 2022, 483 000 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en hausse de 5 % par rapport à l'année 2021. Il s'agit d'un record qui dépasse le pic de 2018. Toutefois, on note une décélération au quatrième trimestre. Et l'écart se creuse entre le dynamisme des permis de construire et les lancements effectifs des constructions.

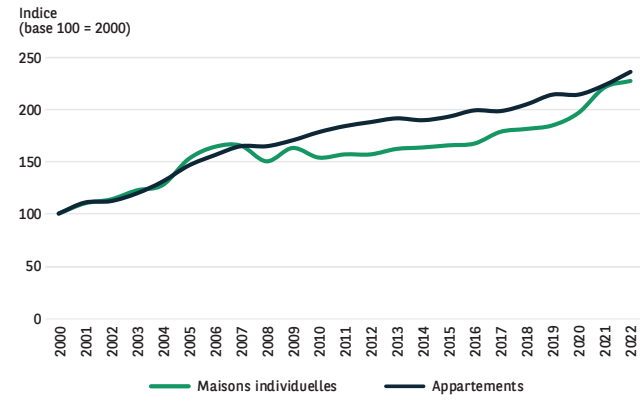
MARCHÉ DE LA PROMOTION

Selon les chiffres du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, en 2022, le nombre de logements réservés s'élève à 102 000 unités, soit une baisse de 15 % par rapport à 2021 (119 500 logements réservés). Le marché est bien loin des niveaux élevés des années 2016-2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an. Ce sont les troisième et quatrième trimestres 2022 qui ont connu une forte baisse des réservations avec 21 000 logements par trimestre, soit un niveau inférieur au deuxième trimestre 2020 (21 600 logements) pourtant touché de plein fouet par la pandémie de Covid-19.

Au quatrième trimestre 2022, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 756 €/m² et s'affiche en hausse de 5,7 % par rapport au quatrième trimestre 2021. Entre le troisième et le quatrième trimestre 2022, les prix ont augmenté de 1,3 %. L'évolution des prix n'a donc pas encore été affectée par la baisse des réservations, mais devrait l'être dans les prochains trimestres.

Après la phase haussière entre 2011 et 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis jusqu'à la fin de l'année 2021. Ils ont, toutefois, affiché une forte hausse en 2022, pour s'établir au quatrième trimestre à 14,7 mois pour les appartements et à 19,9 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

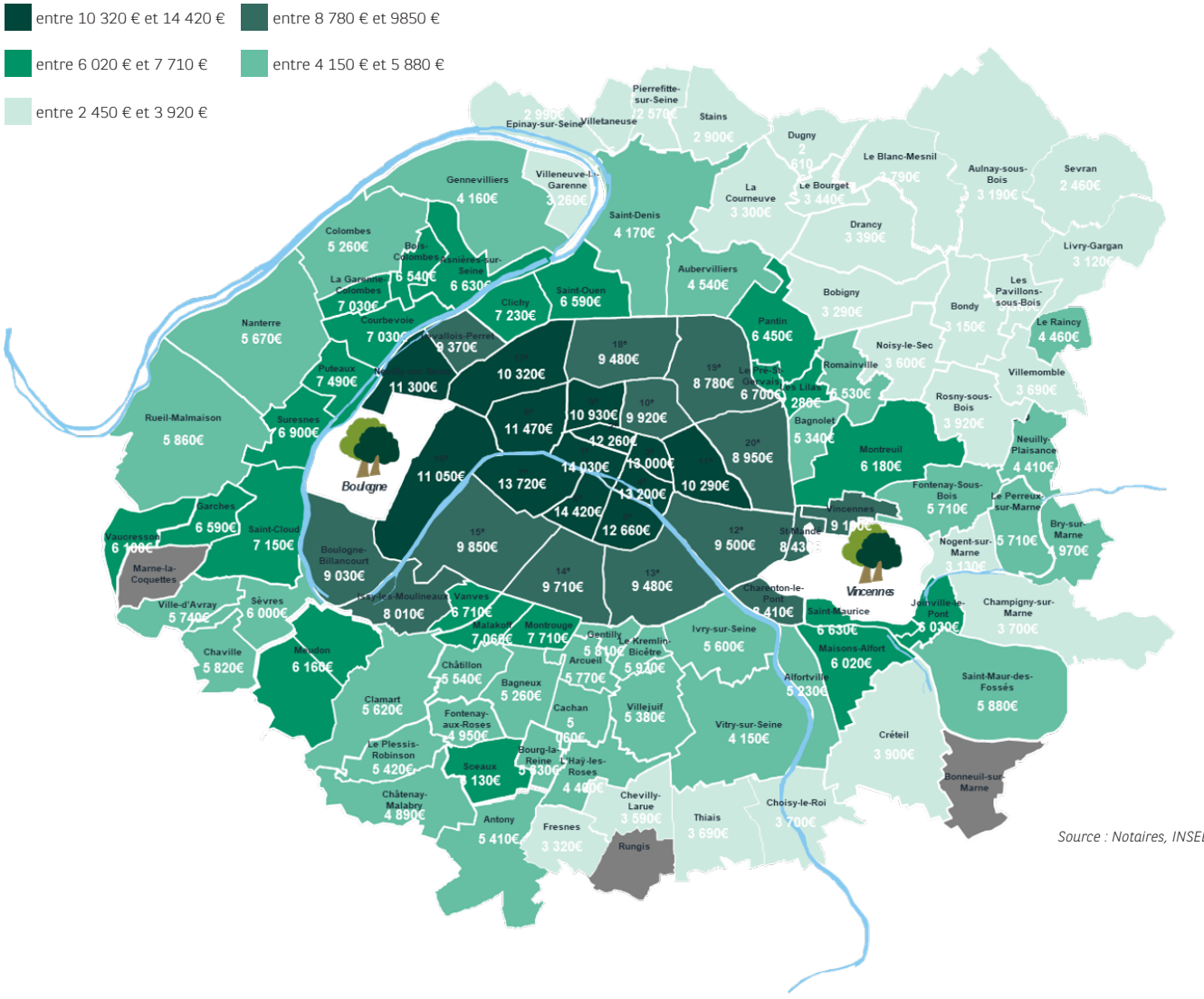
N° ADEME : FR200181_03KLJL

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

En Île-de-France en 2022, les prix des appartements anciens ont augmenté de 0,8 % alors que ceux des maisons anciennes ont augmenté de 3,4 %. Les prix atteignent désormais 6 750 €/m² pour les appartements anciens et 368 500 € le lot pour les maisons anciennes.

Au quatrième trimestre 2022, les prix des appartements anciens à Paris ont baissé de 0,8 % sur un an et s'établissent désormais à 10 490 €/m². Il s'agit du septième trimestre consécutif de baisse des prix. Selon les notaires, le prix des appartements parisiens devrait à nouveau s'éroder et redescendre à 10 360 €/m² au milieu de l'année 2023, proche du niveau de début 2020.

PRIX STANDARDISÉS EN ÎLE-DE-FRANCE (prix en €/m²)



Source : Notaires, INSEE

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE RAPPORT
DU LIQUIDATEUR

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

RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

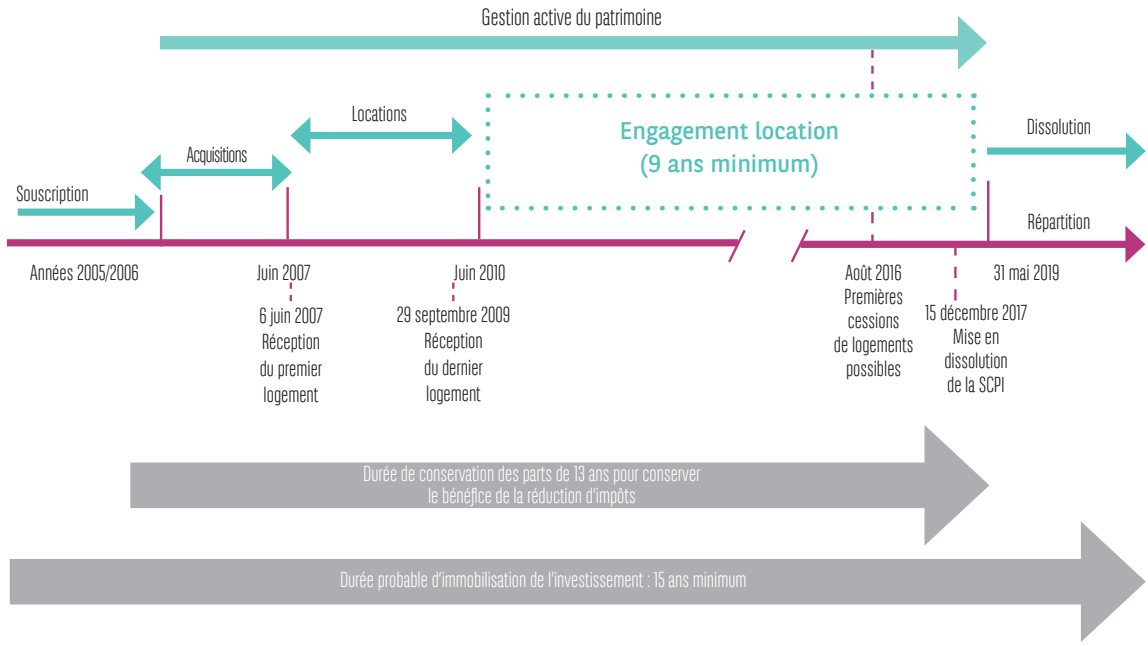
La SCPI AV Habitat 2 est placée sous le régime fiscal instauré par la loi Robien et précisé par l'article 31 bis du Code Général des Impôts.

À ce titre, les souscripteurs ont bénéficié de la déductibilité de leur investissement, sous forme d'un amortissement annuel. Le taux d'amortissement a été de 8 % durant les cinq premières années et de 2,5 % les quatre années suivantes.

Cet avantage a pris effet dès le premier jour du mois suivant celui de la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2005 ou 2006, selon l'année de souscription.

En contrepartie, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant la période d'engagement de location pris par la SCPI, soit 9 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 juin 2010, l'engagement de détention des parts pour les associés a expiré le 31 mai 2019.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



N° ADEME : FR200181_03KLJL

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Suite à la vente de 231 lots depuis 2017, le patrimoine de la SCPI AV Habitat 2 est composé de 54 logements au 31 décembre 2022. Les expertises réalisées sur ce patrimoine immobilier en fin d'année 2022 font ressortir une valeur vénale de 12,04 M€ contre 19,92 M€ au 31 décembre 2021. La baisse faciale n'est que l'effet de la poursuite des cessions tout au long de l'année 2022. À périmètre constant, la valeur du patrimoine s'est appréciée de +1,8 %.

Le réajustement des valeurs vénales, à périmètre constant, résulte notamment de la poursuite de la confrontation des évaluations annuelles réalisées par l'expert immobilier de la SCPI aux prix de vente obtenus sur les différents programmes depuis le début de la cession des lots. L'évolution des valorisations est variable suivant les immeubles.

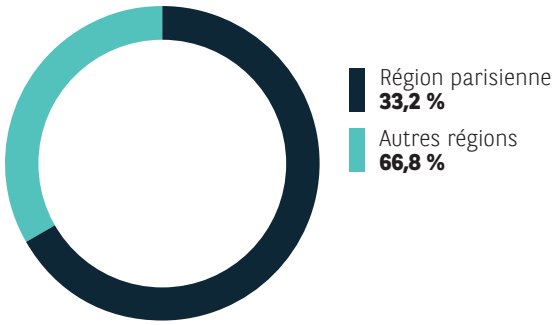
A périmètre constant, les actifs situés à Villeurbanne (69) et à Alfortville (94) ont connu les plus fortes appréciations de valeurs (+6,2 %). En revanche, des baisses de valeurs ont été constatées pour 5 immeubles, Nice (06), Grenoble (38), Lille (59), Draguignan (83) et Annemasse (74) qui enregistrent la baisse la plus marquée (-8,4 %).

La valeur de réalisation s'établit, en fin d'année 2022, à 200,45 € par part. Elle marque une baisse de 37,8 % par rapport à 2021. Elle s'explique, elle aussi, par les cessions de l'exercice intervenues et les acomptes sur liquidation versés au cours de l'année 2022. L'évolution des valeurs dites "représentatives" de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous, après prise en compte des autres actifs et des dettes de la société :

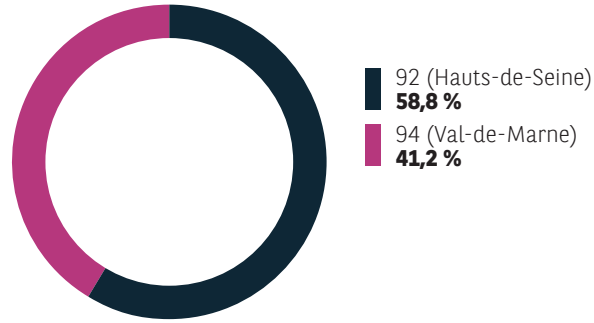
	2021 (en K€)	Soit, par part (en €)	2022 (en K€	Soit, par part (en €)	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	20 864	322,35	12 974	200,45	-37,8 %
Valeur de reconstitution	24 176	373,50	15 006	231,83	-37,9 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN 2022
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



FOCUS RÉGION PARISIENNE 2022 : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2022, 34 logements ont été cédés, contre 53 l'année précédente.
Ci-dessous, le tableau de synthèse des cessions des logements :

Adresse Immeuble	Nombre d'appartements ou de maisons à l'origine	Stratégie de cession à ce jour	Terme de l'engagement locatif		Lots vacants cessibles au 31/12/2022	Nombre de lots cédés						Nombre de lots cédés au 31/12/2022	Δ Prix HD des cessions réalisées au 31/12/2022 par rapport à la valeur d'acquisition AEM
			du premier lot	du dernier lot		en 2017	en 2018	en 2019	en 2020	en 2021	en 2022		
VILLEURBANNE (69100) 10, rue du Général Dayan Côté Parc Tête d'Or II	49	Vente à la découpe	28/02/2017	31/05/2017	3	2	8	20	1	9	5	45	+39,9 %
RUEIL MALMAISON (92500) Le Parc des Muses - 44/50, rue Pereire	20	Vente à la découpe	15/02/2018	30/06/2018	2	-	-	3	7	2	2	14	+11,8 %
CRETEIL (94000) Les Domes du Lac - 56, av Magellan	23	Vente à la découpe	21/06/2018	21/01/2019	-	-	-	8	6	3	4	21	+5,5 %
ALFORTVILLE (94140) 30/32, rue Paul Vaillant Couturier	24	Vente à la découpe	25/11/2016	30/04/2017	1	3	3	3	8	2	1	20	+33,4 %
NANTES (44000) Square Delrue - 38, rue des Olivettes	22	Vente à la découpe	09/03/2018	30/09/2018	-	-	-	8	6	6	1	21	+12,6 %
NICE (06300) Le Castel d'Azur - 176, route de Turin	23	Vente à la découpe	31/01/2018	10/08/2018	2	-	-	-	5	8	1	14	-35,8 %
LILLE (59000) Le Clos St Luc - Rue St Druon - Rue St Luc	20	Vente à la découpe	30/06/2018	31/05/2019	1	-	-	3	5	5	1	14	-8,5 %
LE BOUSCAT (33110) Les Naturelles du Bouscat 17, rue Mondon & 42, rue Blanqui	16	Vente à la découpe	14/12/2017	03/08/2018	-	-	2	3	1	3	4	13	+17,5 %
GRENOBLE (38100) 27/29, allée des Deux Mondes	17	Vente à la découpe	30/11/2016	04/04/2017	3	-	-	3	6	2	1	12	-43,1 %
DIVONNE-LES-BAINS (01220) La Cascade - 73, rue de la Scie	9	Vente à la découpe	16/12/2016	31/08/2017	2	-	-	-	1	-	4	5	+27,9 %
DRAGUIGNAN (83300) Les Allées St Léger - 199, chemin Jean Rostand	17	Vente à la découpe	31/08/2017	30/09/2018	2	-	1	-	1	5	4	11	-25,6 %
ANNEMASSE (74100) 1/2, allée des Cerisiers - Le Jardin des Muses 2	14	Vente à la découpe	31/05/2017	30/09/2017	-	2	3	-	4	3	1	13	-0,2 %
FRONTIGNAN (34110) Le Clos des Oliviers - 3, av Albert Schweitzer	19	Vente à la découpe	31/10/2016	31/03/2017	-	2	6	5	3	-	-	16	-22,7 %
ORLEANS (45000) La Porte Bannier - 7, av du Général Patton 7, pl Gaspard de Coligny	12	Vente à la découpe	31/07/2016	24/07/2017	-	-	-	1	1	5	5	12	-19,9 %
TOTAL	**285**				**16**	**9**	**23**	**57**	**55**	**53**	**34**	**231**	**+6,2 %**

Rappelons que ces résultats partiels enregistrés depuis le début des cessions ne préjugent pas de ceux des ventes futures.

Depuis le démarrage des cessions du patrimoine de la SCPI, 231 logements ont été vendus, soit 81 % du patrimoine d'origine. En moyenne, le prix hors droit de ces cessions a été supérieur de +6,2 % à leur valeur d'acquisition acte en main (AEM), en progression par rapport au 31 décembre 2021 où il était de +5,2 %. Cette performance est notamment permise par des plus-values immobilières constatées sur 7 immeubles. Les plus importantes portent sur les sites de Villeurbanne (69), Alfortville (94) et Divonne-les-Bains (01).

Ces 3 immeubles, qui totalisaient 82 logements à l'origine, représentent plus d'un quart de la valeur d'origine du patrimoine de votre SCPI. Ils présentent, en outre, deux caractéristiques communes, (i) une évolution favorable du marché résidentiel de ces agglomérations et (ii) des micro localisations de qualité.

Mais votre SCPI est également investie dans des marchés de moindre profondeur comme Frontignan (34), Draguignan (83) ou encore Orléans (45). Dans le cas des logements de Nice (06) et Grenoble (38), les prix de cession constatés sont en net retrait par rapport aux prix d'acquisition, de respectivement −35,8 % et −43,1 %.

Les quartiers dans lesquels sont implantés ces immeubles n'ont pas connu la montée en gamme attendue. Le pouvoir d'achat des acquéreurs y est contraint. L'élasticité des prix des logements est très limitée.

26 locataires ont libéré leur logement au cours de l'année. Parmi ces départs, 9 sont liés à la signification de congés pour vente. Cela a permis la neutralisation à la location de l'ensemble de ces logements, la date de fin d'engagement locatif de 9 ans étant intervenue. En parallèle de ces libérations, 3 locataires se sont portés acquéreurs de leur logement.

En complément, afin de permettre la liquidation de l'ensemble des actifs immobiliers, un travail a été mené afin de céder les logements toujours loués. Dans ce cadre, la vente d'un logement loué est intervenue au cours de l'année 2022 et 4 autres ont été engagées et devraient aboutir courant 2023.

Par ailleurs, au 31 décembre 2022, 4 logements étaient sous promesse de vente et 4 sous offre de vente acceptée. La réalisation de ces transactions devrait se confirmer au cours des premiers mois de l'année 2023.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

Lors de la mise en liquidation de la SCPI, le montant total prévisionnel d'acomptes sur liquidation annoncé était situé entre 820 € et 880 € par part. Les prévisions initiales sont confirmées : le résultat final pourrait s'établir dans le haut de la fourchette, pour un terme de la liquidation du patrimoine de la SCPI en 2023 ou 2024.

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

Au cours de l'exercice écoulé, le taux d'occupation financier moyen du patrimoine s'est établi à 69,8 %. Ce taux est impacté par la neutralisation* à la relocation des lots pour lesquels la date de fin d'engagement locatif de 9 ans est intervenue. Cet indicateur n'est plus pertinent dans la mesure où tout lot qui se libère est volontairement maintenu vacant jusqu'à sa cession. Cette stratégie a pour objectif d'augmenter tant la liquidité que le prix de vente de ces lots.

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Moyenne annuelle 2022
AV HABITAT 2	**68,7 %**	**68,1 %**	**66,2 %**	**68,9 %**	**75,8 %**	**69,8 %**

** 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.*

TRAVAUX

Les travaux au titre de 2022 s'élèvent à 19 459 €, contre 49 603 € en 2021. Ces dépenses, en diminution malgré la période de liquidation du patrimoine, sont liées :

- Aux travaux intervenus au sein de plusieurs copropriétés pour un montant de 4 807 € ;
- Aux appels de fonds des syndics de copropriété pour ajuster le fonds de travaux visant à anticiper et financer les travaux à venir pour un montant de 7 803 € ;
- Aux remboursements des quotes-parts de ces fonds de roulement lors de la cession des logements pour un montant de 8 253 € ;
- À divers travaux liés à l'entretien et la réfection de quelques appartements en amont de leur cession pour un montant de 15 102 €.

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires présentant un impayé conduisent à une dotation pour créances douteuses de 17 045 € au titre de l'exercice 2022.

Montant au 01/01/2022	Dotations 2022	Reprises 2022	Montant au 31/12/2022
338 116 €	17 045 €	55 648 €	299 514 €

Pour l'exercice 2022, le montant des dotations a été inférieur au montant des reprises, engendrant une diminution de la provision pour créances douteuses. Le montant des reprises au titre de l'exercice 2022 s'élève à 55 648 €, correspondant à des recouvrements partiels ou totaux de créances auprès de 22 locataires.

Parmi les dossiers faisant l'objet d'une provision pour créances douteuses, 56 présentent une provision inférieure à 1 000 € (dont 24 inférieurs à 100 €) et 18 dossiers, une provision de 5 000 € ou plus.

2 dossiers concernent des locataires présents. Le montant provisionné correspondant est de 17 654 €. Des procédures ont été initiées pour tenter de recouvrer ces montants.

Les frais liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 26 281 €, soit 13 943 € de frais de contentieux et 12 338 € d'honoraires d'avocats sur l'exercice 2022, contre 40 095 € en 2021 (28 172 € de frais de contentieux et 11 923 € d'honoraires d'avocats).

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2022

Au 31 décembre 2022, 65 % des sommes en contentieux se répartissent sur 3 programmes de la manière suivante :

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
Nice (06)	85 546 €	16 dossiers (1 locataire présent ; 15 locataires partis)
Créteil (94)	81 549 €	20 dossiers (locataires partis)
Frontignan (34)	27 773 €	6 dossiers (1 locataire présent ; 5 locataires partis)
Autres immeubles	104 646 €	
TOTAL	**299 514 €**	

** Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2022*

Depuis l'origine de la SCPI, 126 732 € de créances douteuses ont été passées en pertes.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT

Le résultat de la SCPI AV Habitat 2 au titre de l'exercice 2022 est de 182 K€, en diminution par rapport à l'exercice précédent (-51 K€, soit -21,9 %). Cette baisse s'explique par la diminution des loyers (−258 K€, soit −33,9 %) compte tenu des cessions réalisées et de la neutralisation d'un nombre significatif de lots à la location. En parallèle, des économies de charges ont permis de compenser l'impact sur le résultat, cela a notamment été le cas des charges et taxes locatives non récupérées (-143 K€, soit -61,3 %).
Rapporté à une part, le résultat 2022 a représenté 2,81 €, contre 3,59 € en 2021. La distribution de l'exercice a été fixée à 2,00 €, permettant de doter le report à nouveau de 0,81 € par part.
Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale d'approbation des comptes, le report à nouveau s'élèvera à 183 666 €, soit 2,84 € par part après affectation du résultat 2022.

Par ailleurs, s'agissant de la gestion administrative de votre SCPI, 7 236 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance ont été engagés en 2022.

DISTRIBUTION

DISTRIBUTION 2022 (Par part)

DISTRIBUTION COURANTE (revenus fonciers)

2,00 €

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 2022, 130 € par part ont été versés aux associés via quatre acomptes sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 5 février 2023, de 48 € par part).

Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI, 735 € par part ont été versés aux associés au titre d'acomptes sur liquidation.

Date de paiement	Montant de l'acompte sur liquidation en €/part
22/12/2017	24,00 €
04/05/2018	12,00 €
06/08/2018	16,00 €
05/11/2018	4,00 €
05/02/2019	32,00 €
03/05/2019	17,00 €
02/08/2019	41,00 €
05/11/2019	70,00 €
05/02/2020	52,00 €
05/05/2020	41,00 €
05/08/2020	41,00 €
05/11/2020	53,00 €
05/02/2021	48,00 €
05/05/2021	42,00 €
05/08/2021	54,00 €
05/11/2021	21,00 €
05/02/2022	37,00 €
05/05/2022	22,00 €
05/08/2022	43,00 €
05/11/2022	17,00 €
05/02/2023	48,00 €
Total	**735,00 €**

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2022 (NOMINAL DE LA PART : 920 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
59 548 840 €	64 727	1 194

Le marché des parts de la SCPI AV Habitat 2 est à analyser au regard de la situation de la SCPI, dont les actifs sont vendus dans le cadre du processus amiable de liquidation. Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2022.

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2022

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
-	-

ORDRES EN COURS AU 31/12/2022

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)
148	0,23 %	-

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉVOLUTION DU MARCHE 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)
2018	135	0,21 %	252	NS	3 507
2019	207	0,32 %	354	NS	4 054
2020	-	-	171	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	643,00 €	514,00 €	-	-	-
Prix acheteur moyen correspondant	706,00 €	564,00 €	-	-	-
Dividende versé au titre de l'année	11,60 €	6,60 €	4,50 €	2,00 €	2,00 €
Rendement de la part en %*	1,64 %	1,17 %	0,82 %**	0,36 %**	0,36 %**
Report à nouveau cumulé par part	1,20 €	1,20 €	0,44 €	2,03 €	2,84 €

**Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.*
*** En l'absence de transaction depuis 2020 (aucune part échangée), le rendement par part est calculé de la manière suivante : dividende versé au titre de l'année rapporté au dernier prix d'acquisition connu, soit 549,00 € pour le calcul du rendement 2020.*

Le dernier prix d'exécution connu est en date du 18 décembre 2019. Il s'est établi à 500,00 € par part

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

N° ADEME : FR200181_03KLJL

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

Année	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	26,52	95,02 %	20,05	99,80 %	15,93	100,00 %	11,75	97,67 %	7,77	97,74 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	1,39	4,98 %	0,04	0,20 %	0,00	0,00 %	0,28	2,33 %	0,18	2,26 %
TOTAL REVENUS	**27,91**	**100,00 %**	**20,09**	**100,00 %**	**15,93**	**100,00 %**	**12,03**	**100,00 %**	**7,95**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	4,21	15,08 %	2,36	11,75 %	1,84	11,55 %	1,41	11,72 %	0,98	12,33 %
Autres frais de gestion [3]	1,16	4,16 %	1,27	6,32 %	0,73	4,58 %	0,85	7,07 %	0,89	11,19 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,39	8,56 %	0,15	0,75 %	0,32	2,01 %	0,77	6,40 %	0,30	3,77 %
Charges locatives non récupérées	9,03	32,35 %	9,41	46,84 %	8,79	55,18 %	5,08	42,23 %	3,70	46,54 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**16,79**	**60,15 %**	**13,19**	**65,66 %**	**11,68**	**73,32 %**	**8,11**	**67,42 %**	**5,87**	**73,83 %**
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
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]	-0,47	-1,68 %	0,30	1,49 %	0,52	3,26 %	0,33	2,74 %	-0,73	-9,18 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**-0,47**	**-1,68 %**	**0,30**	**1,49 %**	**0,52**	**3,26 %**	**0,33**	**2,74 %**	**-0,73**	**-9,18 %**
TOTAL CHARGES	**16,32**	**58,47 %**	**13,49**	**67,15 %**	**12,20**	**76,58 %**	**8,44**	**70,16 %**	**5,14**	**64,65 %**
RÉSULTAT COURANT	**11,59**	**41,53 %**	**6,60**	**32,85 %**	**3,73**	**23,42 %**	**3,59**	**29,84 %**	**2,81**	**35,35 %**
Variation report à nouveau	-0,01	-0,04 %	0,00	0,00 %	-0,77	-4,83 %	1,59	13,22 %	0,81	10,19 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,60	41,56 %	6,60	32,85 %	4,50	28,25 %	2,00	16,63 %	2,00	25,16 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	11,60	41,56 %	6,60	32,85 %	4,50	28,25 %	2,00	16,63 %	2,00	25,16 %

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice
(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels
(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges
(4) Dotation de l'exercice diminué des reprises et augmentées des créances irrécouvrables

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes	Montants TTC	131 040,86	13 289,42	0,00	7 540,06	34 435,65	89 065,15
	Nombre Factures	32					
	% des achats de l'exercice	22,35 %	2,27 %	0,00 %	1,29 %	5,87 %	15,19 %
Dettes litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL	**Montants TTC**	**131 040,86**	**13 289,42**	**0,00**	**7 540,06**	**34 435,65**	**89 065,15**
	Nombre Factures	**32**					
	% des achats de l'exercice	**22,35 %**	**2,27 %**	**0,00 %**	**1,29 %**	**5,87 %**	**15,19 %**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2022 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes	Montants TTC	296 236,60	0,00	16 910,78	159,81	1 180,64	277 985,37
	Nombre Factures	659					
	% du CA de l'exercice	48,98 %	0,00 %	2,80 %	0,03 %	0,20 %	45,97 %
Créances litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL	**Montants TTC**	**296 236,60**	**0,00**	**16 910,78**	**159,81**	**1 180,64**	**277 985,37**
	Nombre Factures	**659**					
	% du CA de l'exercice	**48,98 %**	**0,00 %**	**2,80 %**	**0,03 %**	**0,20 %**	**45,97 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2022 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	**Euro**
Valeur comptable des immeubles	12 035 000,00
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	939 224,84
VALEUR COMPTABLE	**12 974 224,84**
SOIT POUR UNE PART :	**200,45**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	**Euro**
Valeur vénale des immeubles (expertise)	12 035 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	939 224,84
VALEUR DE RÉALISATION	**12 974 224,84**
SOIT POUR UNE PART :	**200,45**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)	**Euro**
Valeur de réalisation	12 974 224,84
Frais d'acquisition	826 775,00
Commission de souscription	1 204 980,20
VALEUR DE RECONSTITUTION	**15 005 980,04**
SOIT POUR UNE PART :	**231,83**

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 31/12/2021	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2022
Fonds collectés	64 727 000,00		64 727 000,00
+ Divers/Autres Réserves	0,00		0,00
- Achats d'immeubles	-58 635 548,71		-58 635 548,71
+ Cessions d'immeubles	38 313 044,89	7 849 266,01	46 162 310,90
+/- Values sur cessions d'actifs	834 856,74	469 653,76	1 304 510,50
- Acompte sur liquidation	-39 159 835,00	-8 414 510,00	-47 574 345,00
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-5 178 160,00		-5 178 160,00
- Autres Immobilisations Corporelles	-88 336,85	38 127,95	-50 208,90
SOLDE	**813 021,07**	**-57 462,28**	**755 558,79**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE CONTRÔLE INTERNE
ET LA GESTION DES RISQUES

Benjamin LENDREVIE
Risk Manager

Laurent SALOTTI
Responsable Conformité
et Contrôle Interne

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 déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à REIM France.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne :** il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels :** le contrôle permanent est intégré 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 de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le 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'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle,** comprenant le contrôle permanent (dit de 1er niveau et 2ème niveau) et le contrôle périodique (dit de 3ème niveau – inspection générale de BNP Paribas) ;
- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »),** dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI ;
- **La 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 permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). 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 opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du 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 REIM France.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

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 des risques (ou risk manager), 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 responsable des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

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 2022 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 lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

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 en cas de mise à jour significative 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. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3ème niveau) est réalisé a posteriori par l'inspection générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit 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 notamment via l'évaluation de 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 2022, comme preneurs de risques.

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 Fund Manager 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**.

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite Sustainable Finance Disclosure (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

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 2022 a représenté 19 118 167 € pour un effectif moyen de 211 ETP (dont 15 606 534 euros de part fixe et 3 511 633 euros de part variable).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 23 % de la masse salariale aux preneurs de risques (18 % de la rémunération fixe totale de la société et 47 % de la rémunération variable totale de la société).

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de la SCPI AV Habitat 2, le conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité 2022.

Dans un premier temps, nous remercions les associés, encore trop peu nombreux au cours des années précédentes, ayant donné procuration au président du conseil de surveillance pour le vote des résolutions à l'assemblée générale. Nous vous rappelons, comme nous l'avons fait l'année dernière, que le conseil de surveillance est constitué d'associés, que vous avez élus et qui, comme vous, ont investi de leurs fonds propres dans la SCPI. C'est la raison pour laquelle, il vous est demandé d'envoyer vos pouvoirs en indiquant que vous donnez procuration à Patrick KONTZ, qui est président du conseil de surveillance et non pas président de la société de gestion et liquidateur de la SCPI.

Nous ne reproduirons pas les chiffres de gestion. Pour nous, c'est la stratégie de liquidation qui est la plus importante. Depuis le début des ventes, initiées en 2018, environ 81% du patrimoine a été cédé. Les prix de cession sont supérieurs en moyenne de 6,2 % aux prix d'acquisition acte en mains. Des écarts très importants sont cependant constatés selon les sites. Cette observation avait déjà été formulée dans les rapports précédents.

À titre de comparaison :

- Les ventes à GRENOBLE sont réalisées à un prix inférieur de 43 % aux prix d'acquisition. Les ventes à Nice se font à un prix inférieur de 36 % par rapport au prix d'acquisition. Il y a quelques années, nous attirions votre attention sur le site de Nice, qui laissait entrevoir cette sortie négative.
- A contrario, les sites de Villeurbanne, Alfortville et Divonne-les-Bains font ressortir des prix de vente supérieurs à leur prix d'achat.

Il reste, au 31 décembre 2022, 54 appartements dans le patrimoine dont 38 sont loués.

Sur les sites dont la vente se fait avec une plus-value conséquente, plusieurs baux ont des échéances au-delà de 2023.

En conséquence de quoi, le conseil de surveillance, à l'unanimité de ses membres, est demandeur pour une prolongation de la liquidation au-delà de 2023, de façon à ce que ces biens soient vendus vides et non pas avec des décotes substantielles de 15 à 20 % pour ventes occupées. En effet, en raison des acomptes sur liquidation prévisibles d'un montant total inférieur au prix de souscription de la part, le conseil estime qu'il serait inopportun de clôturer la liquidation de la SCPI en 2023 en ayant vendu les lots occupés donc avec une décote importante.

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

Nous clôturons ce rapport en remerciant le liquidateur pour son travail.

Nous entretenons avec BNP PARIBAS REIM des relations de confiance, ce qui n'empêche pas votre conseil de faire valoir des points de vue qui peuvent être différents.

N'oubliez pas de voter directement ou de donner procuration afin d'éviter une 2ème assemblée, source de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Pour le conseil de surveillance,

Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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 SCPI AV HABITAT 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 péri de du 1er janvier 2022 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 de nos appréciations

En application des dispositions de l'article 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 les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'inventaire.

La SCPI AV HABITAT 2 étant entrée en liquidation amiable depuis décembre 2017, les comptes sont donc désormais établis en valeur liquidative 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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 société de gestion 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 7 mars 2023.

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.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 31 mars 2023

Didier KLING
Commissaire aux comptes
Compagnie Régionale de Paris

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (SUITE)

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

A l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier dont nous avons été avisés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions réglementées dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention nouvelle conclue en 2022

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

Conventions déjà approuvées par une précédente assemblée

- 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 encaissées 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 2022, cette commission s'est élevée à 52 771,29 € H.T, soit 63 325,59 € TTC.
- 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 2022, cette commission s'est élevée à 109 073,04 € HT, soit 130 887,65 € TTC
- 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.
- Le contrat de bail conclu le 22 février 2011 entre votre SCPI et BNP Paribas (société mère de BNP Paribas REIM France) concerne un appartement situé 56, rue Magellan- Le Dôme du lac -à Créteil (94). En 2022, le loyer facturé s'est élevé à 13 386,37 €, les charges locatives à 2 340,00 € et les taxes à 243,40 €.

Fait à Paris, le 31 mars 2023

Didier KLING
Commissaire aux comptes
Compagnie Régionale de Paris

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**12 523 446,75**	**12 035 000,00**	**20 410 840,71**	**19 920 000,00**
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	12 523 446,75	12 035 000,00	20 410 840,71	19 920 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-488 446,75	-	-490 840,71	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-488 446,75	-	-490 840,71	-
Gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS	-	-	-	-
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	**12 035 000,00**	**12 035 000,00**	**19 920 000,00**	**19 920 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
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	**-**	**-**	**-3 724,79**	**-3 724,79**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	12 748,24	12 748,24	17 846,47	17 846,47
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-12 748,24	-12 748,24	-21 571,26	-21 571,26
CRÉANCES	**429 938,72**	**429 938,72**	**705 267,74**	**705 267,74**
Locataires et comptes rattachés	76 927,60	76 927,60	86 568,09	86 568,09
Locataires douteux	307 357,13	307 357,13	345 810,85	345 810,85
Dépréciations des créances douteuses	-299 513,63	-299 513,63	-338 116,07	-338 116,07
Autres créances	347 184,62	347 184,62	613 021,87	613 021,87
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	48 003,14	48 003,14	162,46	162,46
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-	79 594,03	79 594,03
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	-	-	-	-
Débiteurs divers	299 181,48	299 181,48	533 265,38	533 265,38
Provision pour dépréciations des créances	-2 017,00	-2 017,00	-2 017,00	-2 017,00

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉTAT DU PATRIMOINE suite (EN EURO)

	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**5 254 278,24**	**5 254 278,24**	**4 157 010,78**	**4 157 010,78**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 254 278,24	5 254 278,24	4 157 010,78	4 157 010,78
TOTAL III	**5 684 216,96**	**5 684 216,96**	**4 858 553,73**	**4 858 553,73**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**	**-**	**-**	**-**
DETTES	**-4 791 741,01**	**-4 791 741,01**	**-3 985 528,66**	**-3 985 528,66**
Dettes financières	-34 722,50	-34 722,50	-50 301,50	-50 301,50
Dettes d'exploitation	-263 305,35	-263 305,35	-234 332,48	-234 332,48
Dettes diverses	-4 493 713,16	-4 493 713,16	-3 700 894,68	-3 700 894,68
Dettes fiscales	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-66 215,73	-66 215,73	-69 799,72	-69 799,72
Associés, dividendes à payer	-4 190 726,61	-4 190 726,61	-3 346 147,61	-3 346 147,61
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-236 770,82	-236 770,82	-284 947,35	-284 947,35
TOTAL IV	**-4 791 741,01**	**-4 791 741,01**	**-3 985 528,66**	**-3 985 528,66**
V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	46 748,88	46 748,88	71 401,84	71 401,84
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	**46 748,88**	**46 748,88**	**71 401,84**	**71 401,84**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**12 974 224,83**	**-**	**20 864 426,91**	**-**
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	**-**	**12 974 224,83**	**-**	**20 864 426,91**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**59 548 840,00**	**-**	**-**	**59 548 840,00**
Capital souscrit	59 548 840,00	-	-	59 548 840,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	**-**	**-**	**-**	**-**
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	5 178 160,00	-	-	5 178 160,00
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-5 178 160,00	-	-	-5 178 160,00
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**-39 159 835,00**	**-**	**-8 414 510,00**	**-47 574 345,00**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-490 840,71**	**-**	**2 393,96**	**-488 446,75**
Écarts de réévaluation		-	-	
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-490 840,71	-	2 393,96	-488 446,75
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**-**	**-**	**-**	**-**
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉES	**834 856,74**	**-**	**469 653,76**	**1 304 510,50**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**-**
REPORT À NOUVEAU	**28 233,78**	**103 172,10**	**0,00**	**131 405,88**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATON	**-**	**-**	**-**	**-**
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**103 172,10**	**-103 172,10**	**52 260,20**	**52 260,20**
Résultat de l'exercice N-1 en attente d'affectation	232 626,10	-232 626,10	181 714,20	181 714,20
Résultat exercice en cours	-129 454,00	129 454,00	-129 454,00	-129 454,00
Acomptes sur distribution	-314 304,00	314 304,00	-157 152,00	-157 152,00
TOTAL GENERAL	**20 864 426,91**	**-**	**-7 890 202,08**	**12 974 224,83**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
PRODUITS IMMOBILIERS	**784 504,68**	**1 140 742,29**
LOYERS	**502 867,08**	**760 793,34**
PRODUITS ANNEXES	**2 420,83**	**-**
Produits annexes	-	-
Autres produits de gestion courante	2 420,83	-
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**133 557,51**	**121 842,67**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	**-**	**-**
REPRISES DE PROVISIONS	**55 647,88**	**25 366,07**
Reprises sur provisions pour gros entretien	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	55 647,88	25 366,07
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretien	-	-
CHARGES FACTURÉES	**90 011,38**	**232 740,21**
Taxes locatives	-9 737,81	21 631,58
Charges locatives	99 749,19	211 108,63
CHARGES IMMOBILIÈRES	**499 849,86**	**779 539,91**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**90 011,38**	**232 740,21**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	-9 737,81	21 631,58
Charges locatives	99 749,19	211 108,63
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**19 458,96**	**49 602,71**
Entretiens, réparations	19 458,96	49 602,71
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN	**-**	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**373 334,08**	**450 542,58**
SERVICES EXTÉRIEURS	**81 079,74**	**109 447,33**
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	79 677,95	107 904,03
Primes d'assurance	1 401,79	1 543,30
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**147 944,93**	**204 472,81**
Commissions et honoraires	133 446,21	168 236,73
Frais de contentieux	13 942,72	36 236,08
Publicité, insertions	556,00	-
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**144 309,41**	**136 622,44**
Impôts fonciers	89 162,66	112 481,04
Taxes locatives	25 439,75	-2 368,60
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	29 707,00	26 510,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	**-**	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**17 045,44**	**46 654,41**
Dotations aux Amortissements des constructions sur sol d'autrui	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	-	-
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition	-	-
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	17 045,44	46 654,41
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉES	**-**	**-**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**284 654,82**	**361 202,38**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

COMPTE DE RÉSULTAT suite (EN EURO)

	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
PRODUITS D'EXPLOITATION	**130 887,65**	**156 000,00**
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	130 887,65	156 000,00
CHARGES D'EXPLOITATION	**251 939,80**	**302 484,83**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**194 213,24**	**247 480,71**
Commission de gestion	63 325,59	91 480,71
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	130 887,65	156 000,00
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**10 145,07**	**18 065,12**
Services extérieurs	**10 145,07**	**18 065,12**
Honoraires	9 207,46	16 800,00
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	724,79	1 045,83
Cotisations et contributions	212,82	219,29
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**47 581,49**	**36 939,00**
Frais de tenue de conseils et assemblées	47 177,48	36 780,55
Pertes sur créances irrécouvrables	-	165,93
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	404,01	-7,48
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	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-121 052,15**	**-146 484,83**
PRODUITS FINANCIERS	**8 823,02**	**17,17**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	17,17
Reprises de provisions sur charges financières	8 823,02	-
CHARGES FINANCIÈRES	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	**8 823,02**	**17,17**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**9 464,37**	**17 891,38**
Produits exceptionnels	9 464,37	17 891,38
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**175,86**	**-**
Charges exceptionnelles	175,86	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**9 288,51**	**17 891,38**
TOTAL DES PRODUITS	**933 679,72**	**1 314 650,84**
TOTAL DES CHARGES	**751 965,52**	**1 082 024,74**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**181 714,20**	**232 626,10**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2022 a été marquée par le conflit militaire entre la Russie et l'Ukraine qui a débuté le 24 février 2022. Cet évènement a déstabilisé les marchés mondiaux et en particulier ceux de l'énergie.

L'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales mondiales en réaction à la forte hausse de l'inflation des prix à la consommation a également été un évènement impactant directement la valorisation des marchés immobiliers.

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 15 décembre 2017, la convention de continuité de l'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2022 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 2022, 100% des actifs ont fait l'objet d'une actualisation.

Dans les comptes présentés, la valeur bilantielle des actifs immobiliers correspond à la valeur vénale de ces derniers en raison de la mise en liquidation de la société. La différence entre la valeur vénale et bilantielle est constatée en écart sur dépréciation des immeubles d'actifs.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 2 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.
Les créances des locataires couverts par une garantie des loyers impayés ne font pas l'objet de dépréciation.

Plus ou moins-values 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 15 décembre 2017, l'assemblée générale a nommé la société de gestion en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation. Elle a décidé de fixer la rémunération, à compter de la dissolution, de la manière suivante :

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

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2022
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	20 089 348,27			-7 762 353,03	12 326 995,24
Frais d'acquisitions	321 492,44			-125 040,93	196 451,51
Immobilisations en cours	-				-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-				-
Constructions sur sol d'autrui	-				-
Total immobilisations brutes	**20 410 840,71**	**-**	**-**	**-7 887 393,96**	**12 523 446,75**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-490 840,71			2 393,96	-488 446,75
Total immobilisations nettes	**-490 840,71**	**-**	**-**	**2 393,96**	**-488 446,75**
TOTAL GÉNÉRAL	**19 920 000,00**	**-**	**-**	**-7 885 000,00**	**12 035 000,00**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
Désignation	**Valeurs bilantielles**	**Valeurs estimées**	**Valeurs bilantielles**	**Valeurs estimées**
Habitations	12 035 000,00	12 035 000,00	19 920 000,00	19 920 000,00
TOTAL	**12 035 000,00**	**12 035 000,00**	**19 920 000,00**	**19 920 000,00**
TOTAL GÉNÉRAL	**12 035 000,00**	**12 035 000,00**	**19 920 000,00**	**19 920 000,00**

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 31/12/2022	Au 31/12/2021
Fonds de roulement syndics	12 748,24	17 846,47
TOTAL	**12 748,24**	**17 846,47**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	34 722,50	50 301,50
Autorisation de Débit banque		
TOTAL	**34 722,50**	**50 301,50**

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2022
Appels de charges syndics et ADB	179 340,35
Appels de travaux	11 820,18
Remboursement commission property manager	6 995,47
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	48 003,14
Débiteurs divers	-10 043,66
Créances fiscales	
Quote-part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	1 089,97
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	5 198,31
Property manager - solde trimestre à recevoir	104 780,86
TOTAL	**347 184,62**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2022
Appels de charges locataires	179 340,35
Fournisseurs d'immobilisations	-
Dettes fiscales	-
Quote-part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	66 215,73
Associés / Dividendes à payer	4 190 726,61
Indemnités GLI reçues	
Remboursement suite sinistre	49 994,31
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	-
Créditeurs divers	7 436,16
Property manager - solde trimestre à devoir	
TOTAL	**4 493 713,16**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021			**-834 856,74**
Sous-total des immeubles vendus			**-469 653,76**
ALFORTVILLE (94140) - 30/32, Rue Vaillant Couturier	1 logement	-64 479,98	
ANNEMASSE (74100) - Le Jardin des Muses - 1/2, allée des Cerisiers	1 logement	-5 740,86	
NICE (06000) - Le Castel d'Azur - 176, route de Turin	1 logement	101 550,84	
ORLEANS (45000) - La Porte Bannier - 7, avenue du Général Patton	5 logements	230 116,59	
LE BOUSCAT (33110) - Les Naturelles du Bouscat - 17, rue Mondon	4 logements	-155 945,61	
CRETEIL (94000) - Les Domes du Lac - 56, avenue Magellan	4 logements	-41 506,77	
RUEIL MALMAISON (92500) - Le Parc des Muses - Rue Péreire	2 logements	-29 898,57	
DIVONNE-LES-BAINS (01220) - Résidence la Cascade - 73, rue Scie	4 logements	-310 320,80	
DRAGUIGNAN (83300) - Les Allées Saint Léger - 199, chemin Jean Rostand	4 logements	204 618,63	
FRONTIGNAN (34110) - Les Clos des Oliviers - 3, avenue Albert Schweitzer	0 logement	-	
GRENOBLE (38000) - 27/29, allée des Deux Mondes	1 logement	86 707,96	
NANTES (44000) - Square Delrue - 38, rue des Olivettes	1 logement	-51 375,03	
LILLE (59000) - Le Clos Saint Luc	1 logement	16 320,22	
VILLEURBANNE (69100) - 10, rue du Général Dayan - Coté Parc Tête D'Or	5 logements	-449 700,38	
Sous-total des distributions de plus-values de cessions			**-**
Distribution plus-value		-	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022			**-1 304 510,50**

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021		**39 159 835,00**
Sous-Total des des acomptes sur liquidation		**8 414 510,00**
03/2022-Acompte sur liquidation n°18 - 22,00 €/part	1 423 994,00	
06/2022-Acompte sur liquidation n°19 - 43,00 €/part	2 783 261,00	
09/2022-Acompte sur liquidation n°20 - 17,00 €/part	1 100 359,00	
12/2022-Acompte sur liquidation n°21 - 48,00 €/part	3 106 896,00	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022		**26 192 000,00**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2021

Bénéfice net 2021	232 626,10
Report à nouveau 2020	28 233,78
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**260 859,88**
Dividende versé	-129 454,00
REPORT À NOUVEAU 2021	**131 405,88**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Diverses charges d'exploitation	**Au 31/12/2022**	**Au 31/12/2021**
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	24 763,35	18 467,59
Conseil de surveillance, remboursement de frais	7 236,00	3 134,83
Conseil de surveillance, assurance	1 678,13	1 678,13
Jetons de présence	13 500,00	13 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions		-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	
Autres charges de gestion courante	404,01	
TOTAL	**47 581,49**	**36 780,55**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Produits annexes		
Indermnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	-	-
Travaux refacturés		
Contribution additionelle		
Indemnités assurances		-
Indemnités diverses		
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	2 420,83	-
TOTAL	**2 420,83**	**-**
Détail des transferts de charges immobilières		
Frais divers remontés en + ou - values de cession	133 557,51	121 842,67
TOTAL	**133 557,51**	**121 842,67**
Détail des transferts de charges d'exploitation		
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	130 887,65	156 000,00
Frais divers remontés en + ou - values de cession		
TOTAL	**130 887,65**	**156 000,00**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Produits financiers	**-8 823,02**	**17,17**
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		17,17
Reprises de provisions sur charges financières	-8 823,02	
Charges financières	**-**	**-**
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	**-8 823,02**	**17,17**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Produits exceptionnels	**9 464,37**	**17 891,38**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	9 608,00	18 128,00
Dégrèvements de taxes locaux vacants reçus		
Produits divers	-143,63	-236,62
Charges exceptionnelles	**175,86**	**-**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	175,86	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**9 288,51**	**17 891,38**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails en euro	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP Paribas REIM France	
Commissions sur cessions d'actifs immobiliers (TTC)	130 887,65
Commissions de souscription	
Commissions de gestion (TTC)	63 325,59

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	159 580,42
Créances locataires et comptes rattachés	38 948,17	Locataires avoirs à établir	17 115,77
Créances fiscales	-	Dettes fiscales	-
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme		Intérêts courus sur emprunts	-
TOTAL	**38 948,17**	**TOTAL**	**176 696,19**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2022
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	338 116,07	17 045,44	55 647,88	-	299 513,63
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges	**2 017,00**	**-**	**-**	**-**	**2 017,00**
Dépréciation des débiteurs divers	2 017,00	-			2 017,00
Provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières	**21 571,26**	**-**	**8 823,02**	**-**	**12 748,24**
Dépréciation du fonds de roulement syndic	21 571,26		8 823,02		12 748,24
TOTAL	**361 704,33**	**17 045,44**	**64 470,90**	**-**	**314 278,87**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

N° ADEME : FR200181_03KLJL

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
								2021	2022
RÉGION PARISIENNE									
92500 RUEIL MALMAISON Le Parc des Muses Rue Pereire	30/05/2007	399	6	2 069 509	38 027	0	2 107 536		
94140 ALFORTVILLE 30/32, rue Paul Vaillant Couturier	14/11/2005	208	4	764 341	15 730	0	780 070		
94000 CRETEIL Les Domes du Lac 56, avenue Magellan	28/11/2006	131	2	502 185	13 670	1 202	517 057		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		**738**	**12**	**3 336 035**	**67 427**	**1 202**	**3 404 664**	**5 670 000**	**4 000 000**
AUTRES REGIONS									
01220 DIVONNE-LES-BAINS Résidence la Cascade 73, rue Scie	29/12/2005	397	4	1 453 306	26 764	30 147	1 510 217		
06000 NICE Le Castel d'Azur 176, route de Turin	26/06/2007	576	9	1 759 347	26 004	0	1 785 351		
33110 LE BOUSCAT (BORDEAUX) Les Naturelles du Bouscat 17, rue Mondon	28/06/2007	216	3	681 000	11 756	0	692 756		
34110 FRONTIGNAN Les Clos des Oliviers 3, avenue Albert Schweitzer	15/12/2005	152	4	428 264	7 770	0	436 033		
38000 GRENOBLE 27/29, allée des Deux Mondes	26/06/2007	352	5	970 947	0	1 885	972 833		
44000 NANTES Square Delrue 38, rue des Olivettes	18/12/2006	70	1	238 000	4 096	0	242 096		
45000 ORLEANS La Porte Bannier 7, avenue du Général Patton	01/07/2006	0	0	0	0	0	0		
59000 LILLE Le Clos Saint Luc	25/05/2007	469	6	1 401 912	25 264	0	1 427 175		
69100 VILLEURBANNE 10, rue du Général Dayan Côté Parc Tête D'Or	20/07/2006	241	3	686 852	12 087	0	698 939		
74100 ANNEMASSE Le Jardin des Muses 1/2, allée des Cerisiers	23/11/2005	73	1	234 205	-3 947	16 350	246 609		
83300 DRAGUIGNAN Les Allées Saint Léger 199, chemin Jean Rostand	22/05/2007	389	6	1 086 919	19 231	624	1 106 774		
TOTAL AUTRES REGIONS		**2 936**	**42**	**8 940 751**	**129 025**	**49 006**	**9 118 783**	**14 250 000**	**8 035 000**
TOTAL GÉNÉRAL		**3 674**	**54**	**12 276 786**	**196 452**	**50 209**	**12 523 447**	**19 920 000**	**12 035 000**

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

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

N° ADEME : FR200181_03KLJL

L'ORDRE DU JOUR ET
LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022 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 réglementées 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 2022 ;
- 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 2022 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 2022.

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 :

Résultat de l'exercice 2022	181 714,20 €
Majoré du report à nouveau	131 405,88 €
Résultat distribuable	313 120,08 €

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2022	**129 454,00 €**
Nouveau report à nouveau	**183 666,08 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 2 €.

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

Jouissance	1er trim 2022	2e trim 2022	3e trim 2022	4e trim 2022
Pour un trimestre entier	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2,00 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, renouvelle en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, Monsieur Didier KLING pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2027

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- Valeur comptable 12 974 224,84 € soit 200,45 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise de l'état annexé au rapport du Liquidateur, prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- Valeur de réalisation 12 974 224,84 € soit 200,45 € par part

NEUVIÈME 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 2022 :

- Valeur de reconstitution 15 005 980,04 € soit 231,83 € par part

DIXIÈME 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.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

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 CESSIONS 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 TOF « ASPIM » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

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.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
ET DE BNP PARIBAS REIM FRANCE
OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr

BNP PARIBAS REIM France

SA au capital de 4 309 200 euros
Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt 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

Contacts
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55
Mail : assemblees.scpi@realestate.bnpparibas
Site : www.reim.bnpparibas.fr

Responsable de l'information financière
Sylvie PITTICCO

Photo de couverture : 27/29, allée des Deux Mondes – Grenoble (38)

Crédits photographiques : Ooshot - EverPhotoShoot - Bruno Des Gayets - Thomas Gogny - Libre Comme l'Art - Agence Meero | Mise Mise en page: Ateliers HIVER - Impression : DEJALINK - mai 2023

PEFC 10-31-3162

N° ADEME : FR200181_03KLJL

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change