SCPI AV HABITAT

CLÔTURE DE LA LIQUIDATION AU 30 SEPTEMBRE 2023

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

SOMMAIRE

ÉDITORIAL 3
LA SCPI EN BREF AU 30 SEPTEMBRE 2023 4
POINT MARCHÉ 5
LE RAPPORT DU LIQUIDATEUR 6
COMPTES DE LIQUIDATION DU 01/01/2023 AU 30/09/2023 13
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE CLÔTURE DE LIQUIDATION DU 08/12/2023 22
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 23

ÉDITORIAL

En 2023, l'objectif était de clôturer la liquidation. A l'origine, la SCPI avait pour stratégie d'investir dans le secteur de l'immobilier résidentiel en France, en faisant l'acquisition d'un patrimoine d'immeubles neufs à usage d'habitation. Pour rappel, l'ensemble des lots ont été acquis entre 2004 et 2006. A l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2016, il a été décidé la mise en liquidation de la SCPI.

Dans le cadre de la stratégie de cession, votre liquidateur a œuvré pour céder un maximum de logements vacants. Quelques logements occupés ont été cédés, soit à leur locataire, soit à des investisseurs. La liquidation du patrimoine de votre SCPI s'est conclue début 2023, avec la cession du dernier lot. La SCPI AV Habitat ne contient désormais plus d'actif immobilier en portefeuille.

Au global, les ventes réalisées ont permis de dépasser la performance prévisionnelle annoncée au moment de la mise en liquidation de la SCPI, même si les résultats ont été contrastés d'un actif immobilier à l'autre. Lors de la mise en liquidation, il avait été annoncé une fourchette d'acomptes sur liquidation prévisionnelle compris entre 900 € et 950 € par part. Le total des acomptes sur liquidation déjà versés est de 981,50 € par part et sera complété d'un dernier versement de 5,24 € par part, portant le total des acomptes distribués à 986,74 € par part.

Les 252 lots de la SCPI ont été cédés entre 2015 et 2023 à un prix net vendeur légèrement plus élevé (+1,1 % en moyenne) que leur prix d'acquisition « actes en main ».

LA SCPI EN BREF

AU 30 SEPTEMBRE 2023

252

NOMBRE DE LOTS DANS LE PORTEFEUILLE INITIAL

44,4 M€

VOLUME D'INVESTISSEMENT INITIAL

981,50 €

TOTAL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION DÉJA VERSÉS (2016-2023)

2,00 €

ACOMPTE SUR LIQUIDATION VERSÉ EN 2023

POINT MARCHÉ

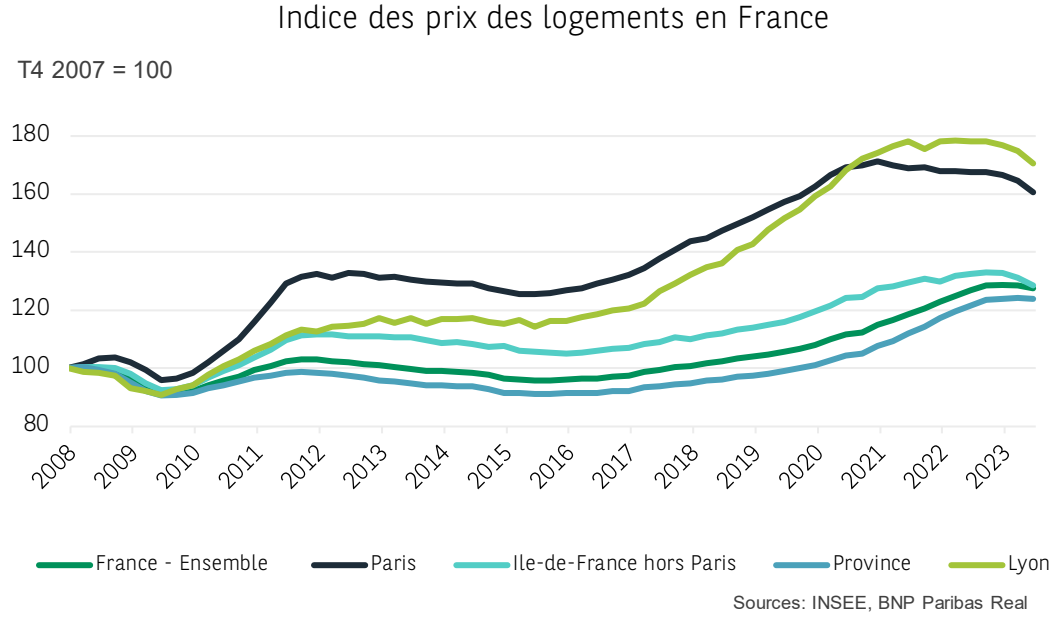
La remontée des taux d'intérêt pèse désormais sur l'activité des marchés immobiliers résidentiels. Après avoir connu des années records, le marché du logement français est effectivement entré dans une phase de contraction.

Le récent resserrement de la politique monétaire menée par la BCE s'est traduit par une remontée continue des taux d'intérêt depuis 2022. Le taux d'intérêt moyen sur les prêts immobiliers aux particuliers en France a progressé significativement, passant de 1,1 % en janvier 2022 à 3,3 % en juillet 2023. Cette hausse est toutefois plus mesurée que chez nos voisins, notamment allemands ou italiens où l'augmentation du même taux avoisine +300 points de base sur la même période.

Du fait de la hausse des taux d'intérêts, le taux d'effort consenti par les ménages est actuellement sous tension et devrait continuer à croître. Si elle reste raisonnable dans les zones rurales, la situation devient plus difficile dans les villes moyennes et dans les grandes métropoles. De plus, la lente décélération de l'inflation va continuer à peser sur le pouvoir d'achat des ménages. Dans ce contexte, l'octroi de crédits à l'habitat en France de septembre 2022 à août 2023 s'est nettement contractée (-33 %).

Toutefois, la France bénéficie d'un cadre réglementaire pour le crédit à l'habitat pour les particuliers favorisant la maîtrise du risque par les banques et la protection des emprunteurs via une offre quasi-exclusivement à taux fixe. Le marché du crédit à l'habitat en France est donc susceptible d'être légèrement plus résilient que la moyenne des pays européens face aux turbulences macroéconomiques.

La hausse des taux d'intérêts et la contraction de l'octroi de crédits se sont accompagnées d'une diminution, jusqu'à présent modérée mais appelée à s'accroître, du nombre de transactions immobilières. Le nombre de ventes de logements anciens sur un an est en baisse de -14 % en glissement annuel, bien que toujours supérieur à un million. Les volumes investis sur un an en logements par les investisseurs institutionnels en France enregistrent quant à eux une forte baisse au 3ème trimestre 2023 (-62 % en glissement annuel), et s'établissent à 3,7 milliards d'euros. Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochains mois, tant que la politique monétaire reste restrictive.



Après une importante progression post-Covid, les prix des logements sur l'ensemble de la France se sont stabilisés depuis quelques trimestres. Un prolongement de ce ralentissement est anticipé, avec des baisses de prix au cours des prochains mois. D'importantes disparités sont à signaler. La demande pour les zones denses historiquement les plus recherchées a récemment fléchi, avec des baisses de prix déjà enregistrées au 2ème trimestre 2023 à Paris (-6 % depuis le 4ème trimestre 2020), en première couronne (-4 % par rapport au 3ème trimestre 2022) ou encore à Lyon (-4,4 % par rapport au 3ème trimestre 2022). Ces tendances sont confirmées par les dernières données de MeilleursAgents, illustrant que les prix sont en baisse depuis le 1er janvier 2023 de -2,7 % à Paris et sont stables en moyenne dans les 10 plus grandes villes françaises, alors qu'ils progressent de +2,9 % dans les zones rurales (données au 1er septembre 2023).

LE RAPPORT
DU LIQUIDATEUR

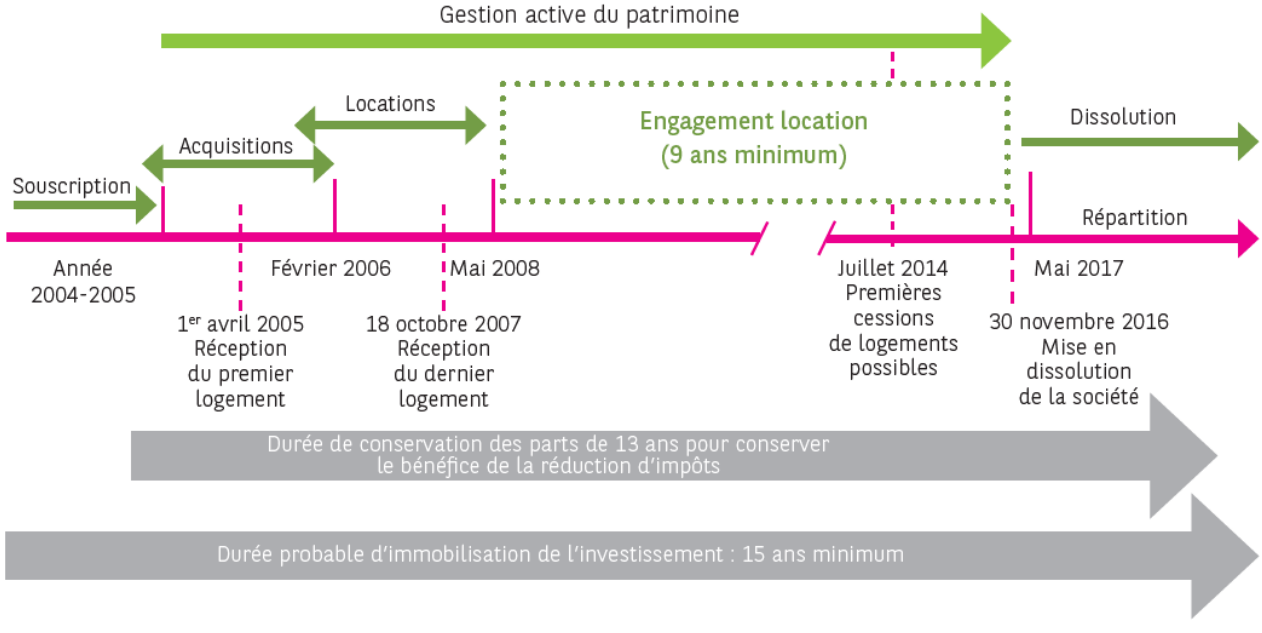
PRÉSENTATION DE LA SCPI

La SCPI AV Habitat a été créée le 2 décembre 2003 avec une durée fixée par les statuts à 13 ans. Elle est placée sous le régime fiscal instauré par la loi Robien et précisé par l'article 31 bis du Code Général des Impôts. A ce titre, les souscripteurs ont bénéficié de la déductibilité de leur investissement, sous forme d'un amortissement annuel. Le taux d'amortissement a été de 8 % durant les cinq premières années et de 2,5 % les quatre années suivantes.
Cet avantage a pris effet dès le premier jour du mois suivant celui de la souscription, soit potentiellement à compter des revenus fiscaux de 2004 ou 2005 selon l'année de souscription. La SCPI AV Habitat s'est portée acquéreur entre mi-2004 et début 2006 de 15 programmes de logements en état futur d'achèvement. Les premiers lots ont été réceptionnés et loués en 2005.

En contrepartie de cette déductibilité fiscale, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant la période d'engagement de location pris par la SCPI, soit neuf ans à compter de la date à laquelle l'ensemble des lots du patrimoine de la SCPI a été loué pour la première fois. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué pour la première fois en mai 2008, l'engagement de détention des parts pour les associés a expiré en mai 2017.

L'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2016 a approuvé la mise en dissolution de la SCPI AV Habitat ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que liquidateur. Pour rappel, La SCPI avait pour objectif la distribution de revenus réguliers sous forme d'acomptes sur dividende trimestriels tout en permettant de bénéficier d'un avantage fiscal. En période de dissolution, l'objectif principal de la SCPI a été la distribution d'acomptes sur liquidation au fur et à mesure de la cession de son patrimoine.
La SCPI AV Habitat avait pris l'engagement de louer chaque lot constituant son patrimoine immobilier neuf ans au minimum. La SCPI a officiellement été mise en dissolution le 3 décembre 2016 en prévision de sa liquidation. Le dernier lot de la SCPI ayant été cédé le 7 février 2023, la clôture de la liquidation de la SCPI pourra être effectivement actée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 8 décembre 2023.

CALENDRIER DE LA SCPI



PATRIMOINE A L'ORIGINE

PROCESSUS DE LIQUIDATION ET ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Le portefeuille de la SCPI AV Habitat était constitué de 15 immeubles, parmi lesquels 252 logements dont 212 appartements et 40 maisons de ville, répartis, en pourcentage de la valeur vénale au 31 décembre 2015, à hauteur d'environ 40% en 1ère et 2ème couronnes parisiennes et 60% dans les autres régions. Les logements présentent les typologies suivantes :

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

Ci-dessous, le tableau de synthèse des cessions de logements (stratégie de vente à la découpe) :

Situtation géographique	Nombre d'appar-tements ou de maisons à l'origine	Terme de l'engagement locatif		Nombre de lots cédés										Prix net vendeur des cessions réalisées au 30/09/23
		du premier lot	du dernier lot	en 2015	en 2016	en 2017	en 2018	en 2019	en 2020	en 2021	en 2022	en 2023	au 30/09/23	(par rapport à la valeur d'acquisition AEM*)
CHAMBOURCY (78) 16, rue Chaude	13	01/10/2014	20/09/2015		1	2	6	2	2				13	-10,4 %
ORVAULT (44700) Les Allées du Bignon - 27, rue Alfred Nobel	34	08/08/2015	01/06/2016	2	10	4	4	4	4	5	1		34	10,9 %
MONTPELLIER (34070) Le Clos des Muses 172, rue Raimon de Trencavel	35	15/04/2016	15/12/2016			7	13	7	3	3	2		35	-5,2 %
MARSEILLE (13014) Les Hauts de Massalia 3, Chemin Vicinal des Bessons	28	01/07/2015	06/12/2016		28								28	-6,4 %
LE BOURGET (93350) Le Lindberg - 2, av Elise Deroche	20	17/10/2015	01/04/2016		2	2	2	9	1	3	1		20	21,1 %
ORLEANS (45000) 24ter/26ter, bd. Marie Stuart	28	02/04/2016	26/04/2017			3	6	1	10	7	1		28	-13,0 %
ROUEN (76000) 149, rue du Renard	18	01/03/2016	15/10/2016			4	1	3	3	1	6		18	-19,1 %
ALFORTVILLE (94140) 30/32, rue Paul Vaillant Couturier	15	01/12/2016	01/05/2017			3	1	2	3	4	2		15	33,7 %
PONTOISE (95000) Les Exclusives - 2D, rue Henri Matisse	19	08/04/2015	20/09/2015		3		1	1	6	7	1		19	12,0 %
MONTPELLIER (34080) ZAC de Malbosc Les Jardins de la Palmeraie 1	10	15/06/2015	11/07/2015		2		2	3	1	2			10	7,3 %
MONTPELLIER (34080) Les Jardins de la Palmeraie 2	8	01/06/2016	15/06/2016		2	1		3	1	1			8	5,5 %
MARSEILLE (13013) Parc Belmont - 129, avenue de la Rose	12	11/08/2015	15/08/2016			3	1	2	1	2	2	1	12	-35,8 %
THIAIS (94320) 5 bis, rue Buffon	5	01/09/2014	01/08/2015		3		1				1		5	10,5 %
ST JULIEN EN GENEVOIS (74160) 15/17, avenue de Genève	3	01/02/2015	15/04/2015	1	1	1							3	13,6 %
PONTOISE (95300) Les Villas de St Jean - 8/12, rue Henri Matisse	4	23/07/2014	04/05/2015		1	1	1	1					4	8,2 %
Total	**252**			**3**	**53**	**31**	**39**	**38**	**35**	**35**	**17**	**1**	**252**	**1,1 %**

**AEM : Actes en main*

ACTUALITÉ 2023

Le dernier lot de la SCPI AV Habitat a été vendu au locataire le 7 février 2023, à un prix net vendeur de 92 K€. Il s'agissait du dernier lot de l'immeuble de Marseille, Parc Belmont.

RAPPEL DES VENTES DU PORTEFEUILLE

Les performances de cession des logements sont très contrastées d'un immeuble à un autre :

- 6 sites pour lesquels l'appréciation de la valeur a été supérieure à 10 % entre le prix d'acquisition acte en mains (AEM) et le prix de cession. Ces sites représentent près de 37,3 % de la valeur d'acquisition d'origine du patrimoine de la SCPI ;
- 3 sites – tous constitués de maisons – ont connu un développement plus modérés avec des performances qui se situent entre +5,5 % et +8,2 % par rapport au prix d'acquisition AEM ;
- A contrario, 6 immeubles présentent des prix de cession inférieurs au prix d'acquisition AEM, ces 6 sites représentent 51 % de la valeur d'acquisition d'origine du patrimoine de la SCPI. Ces performances s'expliquent par différents facteurs : des marchés locaux peu dynamiques ou des micro-localisations qui n'ont pas rencontré le développement anticipé.

Les cessions réalisées sur l'ensemble du portefeuille se sont faites à un prix supérieur de +1,1% par rapport à la valeur d'acquisition « actes en main ».

Au 30 septembre 2023, le patrimoine de AV Habitat ne comprend plus aucun actif immobilier. La SCPI n'est plus exposée à des contreparties locatives. L'indicateur de gestion du taux d'occupation n'est plus applicable.

OPÉRATIONS JURIDIQUES, FISCALES ET COMPTABLES

Les dernières étapes (opérations juridiques, fiscales et comptables) de la liquidation du fonds sont réalisées.

PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES

A la clôture de l'exercice, les dossiers encore ouverts concernant des créances douteuses s'élèvent à 72 K€, sans avancées à ce stade. En collaboration avec le property manager, la société de gestion a mené toutes les actions nécessaires pour récupérer ces créances, en vain. Un passage en perte sur la totalité de ces créances a été comptabilisé.

REDDITION DE CHARGE

A la clôture de l'exercice, au 30 septembre 2023, toutes les redditions de charge ont été reçues et comptabilisées.

La distribution finale, représentant la trésorerie disponible à la clôture de l'exercice à laquelle sont retraitées les différentes dettes en cours, s'élève à 234 K€, soit 5,24 € par part.

ASPECTS FINANCIERS

RÉSULTAT

Le résultat de la SCPI AV Habitat au titre des 9 mois de l'exercice 2023 est de –30 491 €, contre –26 419 € en 2022. Ce résultat s'explique principalement par une diminution des loyers sous l'effet des ventes, sachant qu'un seul lot était en portefeuille en début d'année 2023, mais également par le passage en perte sur créances irrécouvrables de la SCPI.

L'impact de cette forte diminution des produits est compensé par une diminution des dépenses liées au patrimoine, en particulier celles relatives aux charges immobilières dont les dépenses liées à l'entretien. Les charges liées aux ventes des logements tels que les diagnostics obligatoires n'impactent pas le résultat et viennent en diminution des produits de cession versés aux associés. Rapporté à une part, le résultat 2023 a représenté -0,68 € (-0,59 € en 2022).

Depuis 2020, les revenus locatifs ne couvrent plus les charges supportées par la SCPI. De ce fait, aucune distribution sur résultat n'est proposée au titre de l'exercice 2023.

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. La cession du dernier actif au 1er trimestre 2023 a permis un versement d'acompte sur liquidation d'un montant de 2 €/part. Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI, 981,50 € par part ont déjà été versés aux associés au titre d'acomptes sur liquidation.

Date de paiement	Montant de l'acompte sur liquidation en €/part
12/12/2016	101,00 €
07/02/2017	104,00 €
09/05/2017	19,00 €
04/07/2017	17,00 €
06/11/2017	60,00 €
05/02/2018	16,00 €
04/05/2018	41,50 €
06/08/2018	40,00 €
05/11/2018	19,00 €
05/02/2019	54,00 €
03/05/2019	48,00 €
02/08/2019	24,00 €
05/11/2019	64,00 €
05/02/2020	28,00 €
05/05/2020	27,00 €
05/08/2020	24,00 €
05/11/2020	36,00 €
05/02/2021	45,00 €
05/05/2021	36,00 €
05/08/2021	36,00 €
05/11/2021	45,00 €
05/02/2022	31,00 €
05/05/2022	10,00 €
05/08/2022	24,00 €
05/11/2022	30,00 €
05/02/2023	0,00 €
05/05/2023	2,00 €
Total	**981,50 €**

Un solde de liquidation sera versé suite à la clôture de la liquidation de la société, d'un montant de 5,24 € par part, portant le total des acomptes versé à 986,74 € par part.

CAPITAL

Capital au 30/09/2023 (nominal de la part : 1 000 euros)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
44 613 000 €	44 613	956

Le marché des parts de la SCPI AV Habitat est à analyser au regard de la situation de la SCPI dont les actifs sont vendus dans le cadre de la liquidation amiable. Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2023.

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2023

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
-	-

ORDRES EN COURS AU 30/09/2023

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)
-	-	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions et les retraits (en € HT)
2018	1	NS	59	-	24
2019	-	-	82	-	-
2020	-	-	154	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	-	-	-	-	-
Prix acheteur moyen correspondant	-	-	-	-	-
Dividende versé au titre de l'année	1,60 €	-	-	-	-
Rendement de la part en %	0,24 %	-	-	-	-
Report à nouveau cumulé par part	1,11 €	0,03 €	-0,89 €	-1,48 €	-1,48 €

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

Année	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	30 sept. 2023	% du total des revenus
Revenus (1)										
Recettes locatives brutes (1)	12,13	75,53 %	7,19	70,91 %	3,56	47,15 %	0,98	31,51 %	0,02	11,76 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,08	0,79 %	0,06	0,79 %	0,12	3,86 %	0,00	0,00 %
Produits divers (2)	3,93	24,47 %	2,87	28,30 %	3,93	52,05 %	2,01	64,63 %	0,15	88,24 %
Total revenus	**16,06**	**100,00 %**	**10,14**	**100,00 %**	**7,55**	**99,99 %**	**3,11**	**100,00 %**	**0,17**	**100,00 %**
Charges (1)										
Commission de gestion	1,46	9,09 %	0,88	8,68 %	0,44	5,83 %	0,13	4,18 %	0,00	0,00 %
Autres frais de gestion (3)	1,41	8,78 %	0,83	8,19 %	0,84	11,13 %	0,83	26,69 %	1,03	605,88 %
Entretien du patrimoine	0,55	3,42 %	1,02	10,06 %	0,60	7,95 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérées	10,69	66,56 %	8,72	86,00 %	6,63	87,81 %	2,88	92,60 %	0,09	52,94 %
Sous total charges externes	**14,11**	**87,85 %**	**11,45**	**112,93 %**	**8,51**	**112,72 %**	**3,84**	**123,47 %**	**1,12**	**658,82 %**
Amortissements Nets										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres (4)	0,31	1,93 %	-0,22	-2,17 %	-0,03	-0,40 %	-0,14	-4,50 %	-0,25	-147,06 %
Sous total charges internes	**0,31**	**1,93 %**	**-0,22**	**-2,17 %**	**-0,03**	**-0,40 %**	**-0,14**	**-4,50 %**	**-0,25**	**-147,06 %**
Total des charges	**14,42**	**89,78 %**	**11,23**	**110,76 %**	**8,48**	**112,32 %**	**3,70**	**118,97 %**	**0,87**	**511,76 %**
Résultat courant	**1,64**	**10,22 %**	**-1,09**	**-10,76 %**	**-0,93**	**-12,33 %**	**-0,59**	**-18,97 %**	**-0,70**	**-411,76 %**
Variation du report à nouveau	0,04	0,25 %	-1,09	-10,75 %	-0,92	-12,19 %	-0,59	-18,97 %	-0,68	-400,00 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	1,60	9,96 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	1,60	9,96 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %

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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 30 SEPTEMBRE 2023 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes	Montant	**687,41**	0,00	687,41	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	**3**		3			
	% des achats de l'exercice	**1,86 %**	0,00 %	1,86 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Dettes litigieuses	Montant	**0,00**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	**0**					
	% des achats de l'exercice	**0,00 %**	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montant**	**687,41**	**0,00**	**687,41**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Nombre Factures	**3**					
	% des achats de l'exercice	**1,86 %**	0,00 %	1,86 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

CRÉANCES CLIENTS AU 30 SEPTEMBRE 2023 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes	Montant	**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 %
Créances litigieuses	Montant	**0,00**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	**0**					
	% du CA de l'exercice	**0,00 %**	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montant**	**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 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 30 SEPTEMBRE 2023 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	**€uro**
Valeur comptable des immeubles	0,00
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	0,00
VALEUR COMPTABLE	**0,00**
SOIT POUR UNE PART :	**0,00**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	0,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	0,00
VALEUR DE RÉALISATION	**0,00**
SOIT POUR UNE PART :	**0,00**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	0,00
Frais acquisition sur immeubles	0,00
Commission de souscription	0,00
VALEUR DE RECONSTITUTION	**0,00**
SOIT POUR UNE PART :	**0,00**

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Au 31/12/2022	Mouvements de l'exercice	Au 30/09/2023
Fonds collectés	48 494 331,00	0	48 494 331,00
+ Divers/Autres réserves	0,00	0	0,00
- Achats d'immeubles	-44 487 215,67	0	-44 487 215,67
- Autres immobilisations corporelles	-48 911,96	0	-48 911,96
- Cession d'immeubles	44 384 808,61	151 318,62	44 536 127,63
+/- Values de cessions	-428 733,10	-66 040,65	-494 773,75
- Acompte liquidation	-43 698 433,50	-89 226,00	-43 787 659,50
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-3 881 331,00	0,00	-3 881 331,00
SOLDE	**334 514,38**	**-3 948,03**	**330 566,75**

COMPTES

DE LIQUIDATION DU 01/01/2023 AU 30/09/2023

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 30 septembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-	151 318,62	92 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-	-	-59 318,82	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-59 318,82	-
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	**-**	**-**	**91 999,80**	**92 000,00**
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	**-**	**-**	**-53,28**	**-53,28**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	-	-	5 891,29	5 891,29
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-5 944,57	-5 944,57
CRÉANCES	**622,66**	**622,66**	**58 650,65**	**58 650,65**
Locataires et comptes rattachés	-	-	14 829,53	14 829,53
Locataires douteux	-	-	77 135,24	77 135,24
Dépréciations des créances douteuses	-	-	-77 135,24	-77 135,24
Autres créances	622,66	622,66	43 821,12	43 821,12
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	622,66	622,66	4 990,01	4 990,01
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-	-	-
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	-	-	30 604,00	30 604,00
Débiteurs divers	-	-	8 227,11	8 227,11
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 30 septembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**686 538,47**	**686 538,47**	**907 888,88**	**907 888,88**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	686 538,47	686 538,47	907 888,88	907 888,88
TOTAL III	**687 161,13**	**687 161,13**	**966 486,25**	**966 486,25**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**	**-**	**-**	**-**
DETTES	**-453 043,70**	**-453 043,70**	**-698 331,81**	**-698 331,81**
Dettes financières	-	-	-1 292,00	-1 292,00
Dettes d'exploitation	-45 323,26	-45 323,26	-46 312,46	-46 312,46
Dettes diverses	-407 720,44	-407 720,44	-650 727,35	-650 727,35
Dettes fiscales	-	-	-31 801,00	-31 801,00
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-14 622,33	-14 622,33
Associés, dividendes à payer	-399 098,26	-399 098,26	-595 828,36	-595 828,36
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-8 622,18	-8 622,18	-8 475,66	-8 475,66
TOTAL IV	**-453 043,70**	**-453 043,70**	**-698 331,81**	**-698 331,81**
V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	401,65	401,65
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	**-**	**-**	**401,65**	**401,65**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**234 117,43**	**-**	**360 555,89**	**-**
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	**-**	**234 117,43**	**-**	**360 556,09**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**44 613 000,00**	**-**	**-**	**44 613 000,00**
Capital souscrit	44 613 000,00	-	-	44 613 000,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	**-**	**-**	**-**	**-**
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	3 881 331,00	-	-	3 881 331,00
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-3 881 331,00	-	-	-3 881 331,00
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**-43 698 433,50**	**-**	**-89 226,00**	**-43 787 659,50**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-59 318,82**	**-**	**59 318,82**	**-**
Écarts de réévaluation	-59 318,82	-	59 318,82	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**-**	**-**	**-**	**-**
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉES	**-428 733,10**	**-**	**-66 040,65**	**-494 773,75**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**-**
REPORT À NOUVEAU	**-39 539,69**	**-26 419,00**	**-**	**-65 958,69**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATON	**-**	**-**	**-**	**-**
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-26 419,00**	**26 419,00**	**-30 490,63**	**-30 490,63**
Résultat de l'exercice	-26 419,00	26 419,00	-30 490,63	-30 490,63
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	**360 555,89**	**-**	**-126 438,46**	**234 117,43**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 30 septembre 2023	Au 31 décembre 2022
PRODUITS IMMOBILIERS	**84 972,85**	**123 383,05**
LOYERS	**929,14**	**43 637,28**
PRODUITS ANNEXES	**-**	**0,06**
Produits annexes	-	-
Autres produits de gestion courante	-	0,06
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**5 342,00**	**45 144,86**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	**-**	**-**
REPRISES DE PROVISIONS	**77 135,64**	**25 367,72**
Reprises sur provisions pour gros entretien	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	77 135,64	25 367,72
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretien	-	-
CHARGES FACTURÉES	**1 566,07**	**9 233,13**
Taxes locatives	388,43	727,96
Charges locatives	1 177,64	8 505,17
CHARGES IMMOBILIÈRES	**3 551,24**	**97 353,61**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**1 566,07**	**9 233,13**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	388,43	727,96
Charges locatives	1 177,64	8 505,17
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**-**	**106,59**
Entretien, réparations	-	106,59
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN	**-**	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**1 985,17**	**83 794,22**
SERVICES EXTÉRIEURS	**-6 231,27**	**13 233,82**
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	-6 632,41	10 708,64
Primes d'assurance	401,14	2 525,18
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**8 508,49**	**50 712,61**
Commissions et honoraires	5 504,95	50 791,63
Frais de contentieux	2 795,54	-331,02
Publicité, insertions	208,00	252,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**-292,05**	**19 847,79**
Impôts fonciers	68,82	9 475,27
Taxes locatives	-360,87	4 179,52
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	-	6 193,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	**-**	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-**	**4 219,67**
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	-	4 219,67

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 30 septembre 2023	Au 31 décembre 2022
PRODUITS D'EXPLOITATION	**1 380,00**	**44 418,95**
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	1 380,00	44 418,95
CHARGES D'EXPLOITATION	**119 229,03**	**102 333,94**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**1 290,37**	**50 397,00**
Commission de gestion	-89,63	5 978,05
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	1 380,00	44 418,95
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**12 469,75**	**7 209,13**
Services extérieurs	**12 469,75**	**7 209,13**
Honoraires	3 427,98	6 576,74
Frais d'actes	8 800,00	-
Services bancaires	237,70	598,78
Cotisations et contributions	4,07	33,61
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**105 468,91**	**44 727,81**
Frais de tenue de conseils et assemblées	33 457,78	30 017,97
Pertes sur créances irrécouvrables	72 011,13	14 709,60
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	-	0,24
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	**-117 849,03**	**-57 914,99**
PRODUITS FINANCIERS	**5 944,57**	**5 466,28**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	5 944,57	5 466,28
CHARGES FINANCIÈRES	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	**5 944,57**	**5 466,28**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**-**
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**7,78**	**-0,27**
Charges exceptionnelles	7,78	-0,27
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-7,78**	**0,27**
TOTAL DES PRODUITS	**92 297,42**	**173 268,28**
TOTAL DES CHARGES	**122 788,05**	**199 687,28**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**-30 490,63**	**-26 419,00**

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant

RÈGLES GENERALES ET EVALUATIONS

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 30 septembre 2023, 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 contrôlées 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 entretien 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'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

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 30 novembre 2016, l'assemblée générale a nommé la société de gestion en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation. Elle a décidé de fixer la rémunération, à compter de la dissolution, de la manière suivante :

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

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2022	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 30/09/2023
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	148 624,33			-148 624,33	0,00
Frais d'acquisition	2 694,29			-2 694,29	0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	**151 318,62**	**0,00**	**0,00**	**-151 318,62**	**0,00**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-59 318,82	0,00	0,00	59 318,82	0,00
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	**-59 318,82**	**0,00**	**0,00**	**59 318,82**	**0,00**
TOTAL GÉNÉRAL	**91 999,80**	**0,00**	**0,00**	**-91 999,80**	**0,00**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 30 septembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitation	0,00	0,00	91 999,80	92 000,00
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**91 999,80**	**92 000,00**
TOTAL GÉNÉRAL	**0,00**	**0,00**	**91 999,80**	**92 000,00**

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 30/09/2023	Au 31/12/2022
Fonds de roulement syndics	0,00	5 891,29
TOTAL	**0,00**	**5 891,29**

Détail des dettes financières	Au 30/09/2023	Au 31/12/2022
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	0,00	1 292,00
Autorisation de débit banque		
TOTAL	**0,00**	**1 292,00**

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 30/09/2023
Appels de charges syndics et ADB	0,00
Remboursement commission property manager	0,00
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	622,66
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	**622,66**

Détail des dettes diverses	Au 30/09/2023
Appels de charges locataires	0,00
Fournisseurs d'immobilisations	45 323,26
Dettes fiscales	0,00
Locataires créditeurs	0,00
Associés / Dividendes à payer	399 098,26
Indemnités GLI reçues	0,00
Dépôts de garantie des locataires sortis	0,00
Créditeurs divers	8 622,18
Property manager - solde trimestre à devoir	0,00
TOTAL	**453 043,70**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022		**428 733,10**
SOUS-TOTAL DES IMMEUBLES VENDUS		**66 040,65**
ALFORTVILLE (94140) - 30-32, rue Paul Vaillant Couturier	-	0,00
MARSEILLE (13013) - Parc Belmont - 129, Avenue de la Rose	1 logement	66 040,65
LE BOURGET (93350) - Résidence Le Lindberg - 2, Avenue Elise Deroche	-	0,00
MONTPELLIER (34080) - Les Jardins de la Palmeraie 1	-	0,00
MONTPELLIER (34070) - Résidence Le Clos des Muses - 172, Rue Raimon de Trencavel	-	0,00
ORVAULT (44700) - Les Allées du Bignon - 27, Rue Alfred Nobel	-	0,00
ORLEANS (45000) - 24ter-26ter, Boulevard Marie Stuart	-	0,00
MONTPELLIER (34080) - Les Jardins de la Palmeraie 2	-	0,00
PONTOISE (95300) - Les Exclusives - 2, Rue Henri Matisse	-	0,00
ROUEN (76000) - 149, Rue du Renard	-	0,00
THIAIS (94320) - 5 bis, Rue Buffon	-	0,00
SOUS-TOTAL DES DISTRIBUTIONS DE PLUS-VALUES DE CESSION		**0,00**
Distribution plus-value		0,00
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2023		**494 773,75**

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	**43 698 433,50**
SOUS-TOTAL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**89 226,00**
03/2023 - Acompte liquidation n°26 - 2,00 €/part	89 226,00
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2023	**43 787 659,50**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022

Perte nette 2022	-26 419,00
Report à nouveau 2021	-39 539,69
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**-65 958,69**
Dividende versé	0,00
REPORT À NOUVEAU 2022	**-65 958,69**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Diverses charges d'exploitation	**Au 30/09/2023**	**Au 31/12/2022**
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	15 869,48	13 165,10
Conseil de surveillance, remboursement de frais	2 000,00	1 517,66
Conseil de surveillance, assurance	2 088,30	1 835,21
Jetons de présence	13 500,00	13 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	70 884,84	7 624,81
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	1 126,29	7 084,79
TOTAL	**105 468,91**	**44 727,57**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 30/09/2023	Au 31/12/2022
Produits annexes		
Indemnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état		
Travaux refacturés		
Contribution additionelle		
Indemnités assurances	0,00	0,00
Indemnités diverses		
Indemnités de despécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	0,00	0,06
TOTAL	**0,00**	**0,06**
Détail des transferts de charges immobilières		
Frais divers remontés en + ou - values de cession	5 342,00	45 144,86
TOTAL	**5 342,00**	**45 144,86**
Détail des transferts de charges d'exploitation		
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	1 380,00	44 418,95
TOTAL	**1 380,00**	**44 418,95**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Produits financiers	**5 944,57**	**5 466,28**
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	-	-
Reprise sur dépréciations	5 944,57	5 466,28
Charges financières	**0,00**	**0,00**
Charges financières diverses	-	-
Intérêts sur emprunt	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	**5 944,57**	**5 466,28**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Produits exceptionnels	**0,00**	**0,00**
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes locaux vacants	-	-
Produits divers	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	**7,78**	**-0,27**
Pénalités, amendes fiscales	-	-
Charges diverses	7,78	-0,27
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-7,78**	**0,27**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP Paribas REIM France	
Commissions sur cessions d'actifs immobiliers (TTC)	1 380,00
Commissions de souscription	
Commissions de gestion (TTC)	-89,63

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	622,66
Créances locataires et comptes rattachés	0,00
Créances fiscales	0,00
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	0,00
TOTAL	**622,66**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	45 323,26
Locataires avoirs à établir	0,00
Dettes fiscales	0,00
Intérêts courus sur emprunts	0,00
TOTAL	**45 323,26**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation (en euro)	Montants au 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montants au 30/09/2023
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	77 135,24	0,00	23 755,38	53 379,86	0,00
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour dépréciation des autres immobilisations financières					
Dépréciation du fonds de roulement syndic	5 891,29	0,00	5 981,29	0,00	0,00
TOTAL	**83 116,53**	**0,00**	**29 736,67**	**53 379,86**	**0,00**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 30 SEPTEMBRE 2023 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces habitable m²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
								2022	Sept. 2023
LOGEMENTS REGIONS PARISIENNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL LOGEMENTS AUTRES REGIONS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 cessions à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DE CLÔTURE DE LIQUIDATION DU 08/12/2023

ORDRE DU JOUR

- Examen et approbation des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du rapport du commissaire aux comptes ainsi que des comptes de clôture de la liquidation et quitus au liquidateur ;
- Quitus au conseil de surveillance ;
- Approbation de la répartition du solde de liquidation ;
- Constatation de la clôture de la liquidation ;
- Pouvoir pour les formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'ensemble des opérations effectuées depuis le 30 novembre 2016, date à laquelle la liquidation de la société a débuté, et sur les comptes de clôture de liquidation arrêtés au 30 septembre 2023 qui font ressortir un résultat déficitaire de 30 490,63 euros, approuve purement et simplement lesdits rapports et comptes de clôture de liquidation.

L'assemblée générale donne en conséquence quitus entier, définitif et sans réserve au liquidateur, BNP Paribas REIM France, de sa mission et le décharge de son mandat à compter de la date de clôture de la liquidation.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus entier et définitif au conseil de surveillance de l'exécution de son mandat.

Troisième résolution

En conséquence de la première résolution, l'assemblée générale décide, après avoir entendu la lecture du projet du liquidateur de répartir entre les associés, le solde de la liquidation après réalisation de l'actif et règlement du passif, approuve ce projet et constate que le solde distribuable se décompose comme suit :

Remboursement des apports des associés :	44 021 776,93 euros
Mali de liquidation :	- 96 449,32 euros
Acomptes sur liquidation déjà versé aux associés :	43 787 659,50 euros
Solde distribuable :	234 117,43 euros

L'assemblée générale décide de répartir entre les associés le solde restant à distribuer soit 234 117,43 euros, par l'attribution de 5,24 € par part sociale et de faire don à la Fondation de France du rompu non divisible par le nombre de parts après cette répartition.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au liquidateur pour procéder à cette répartition du produit liquidatif au profit des associés de la société. Le liquidateur sera notamment habilité à signer sur le ou les comptes ouverts dans une banque où seront déposés les fonds en vue de leur répartition. L'assemblée générale mandate le liquidateur à l'effet d'assurer la bonne fin de toutes les opérations de clôture de liquidation de la société en exécution des décisions de la présente assemblée générale, ainsi que toutes les formalités s'y rapportant.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate que les opérations de liquidation de la SCPI AV HABITAT sont entièrement réalisées et décide de prononcer la clôture définitive de la liquidation de la société à compter de ce jour. Elle donne quitus entier et sans réserve au commissaire aux comptes de sa mission. En conséquence, la personnalité morale de la Société cessera d'exister à compter du jour de la publication de la clôture de la liquidation.

Cinquième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations, pour l'accomplissement de toutes formalités légales et notamment pour requérir la radiation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

LES RAPPORTS

DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES DE CLOTURE DE LIQUIDATION (EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2023)

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 de clôture de liquidation de la SCPI AV HABITAT relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes de clôture de liquidation 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 de clôture de liquidation » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2023 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 APPRECIATIONS

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 de clôture de liquidation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes de clôture de liquidation 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 de clôture de liquidation pris isolément.

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

La SCPI AV HABITAT étant entrée en liquidation amiable depuis décembre 2016, les comptes sont donc désormais établis en valeur liquidative et le principe de continuité d'exploitation a été supprimé dans les règles et méthodes comptables.

- VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIES

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 de clôture de liquidation des informations données dans le rapport du liquidateur (la société de gestion) et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes de clôture de liquidation adressés aux associés.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES DE CLOTURE DE LIQUIDATION

Il appartient à la direction d'établir des comptes de clôture de liquidation 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 de clôture de liquidation ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes de clôture de liquidation, 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 de clôture de liquidation ont été arrêtés par le conseil de surveillance.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES DE CLOTURE DE LIQUIDATION

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes de clôture de liquidation. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes de clôture de liquidation 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.

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes de clôture de liquidation 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 de clôture de liquidation ;

- 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 de clôture de liquidation 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 de clôture de liquidation et évalue si les comptes de clôture de liquidation reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 10 novembre 2023

Didier KLING
Commissaire aux comptes
Compagnie Régionale de Paris

LES RAPPORTS

DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (suite)

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2023)

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 avisé.

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 2023

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

- CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR UNE PRECEDENTE ASSEMBLEE

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 2023, cette commission s'est élevée à -74,69 € HT soit -89,63 € 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 2023, cette commission s'est élevée à 1 150 € HT soit 1 380 € TTC.*

Concernant la Commission de cession, le Liquidateur perçoit sur le marché des parts une rémunération de 4 % HT (soit actuellement 4,80 % TTC) assise sur le montant de la transaction ; en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 35 € HT (soit actuellement 42 € TTC) par dossier avec un maximum de perception de 100 € HT (soit 120 € TTC) par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. *En 2023 en raison d'un marché secondaire inactif, aucune commission n'a été perçue.*

Au titre de l'article 18 des Statuts, la Société de gestion reçoit pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, 6,69 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque augmentation de capital. *En 2023, aucune commission n'a été versée à ce titre.*

Fait à Paris, le 10 novembre 2023

Didier KLING
Commissaire aux comptes
Compagnie Régionale de Paris

NOTES

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.
www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : RSS Enghien-les-Bains (95)
Crédits photographiques : Ooshot - DP Multimédia - L'image contemporaine – Meero

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change