

AV Habitat 2

(SCPI EN LIQUIDATION)

RAPPORT ANNUEL 2023

INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Organes de Gouvernance

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
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

RCS NANTERRE n° 300 794 278

Agrément AMF

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Directoire



Jean-Maxime JOUIS
Président
du Directoire



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



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



Henri ROMNICIANU
Directeur
Général Délégué en
charge du
Fund Management,
Product Development
& Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président

Frédéric JANBON

Vice-Président

David BOUCHOUCHA,
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Membres

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN,
Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif
- Virginie KORNILOFF,
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas
- Patrick SIMION,
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation, BNP Paribas Asset Management

Agrément AIFM

Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



AV HABITAT 2

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) en liquidation

Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 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 1^{er} janvier 2023

Société en liquidation

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

Conseil de surveillance

Président

Patrick KONTZ

Vice-Président

Patrice BRION

Membres

- Jérôme BEGLE
- Jean-Luc BRONSART
- Jean-Michel BRUNET
- Franck DEL REY
- Christian de JOUSSINEAU
- Hélène KARSENTY
- Jacques MORILLON
- Alain SENANEDSCH
- Razvan STIRBU
- Hervé TONDEUR

Commissaire aux comptes titulaire

Didier KLING
28, avenue Hoche
75008 Paris

Commissaire aux comptes suppléant

Madame Lydie SPACZYNSKI
173, chemin du Cabanis
34150 Saint-Jean-de-Fos

Expert externe en évaluation

CATELLA VALUATION ADVISORS
184, rue de La Pompe
75116 Paris

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.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

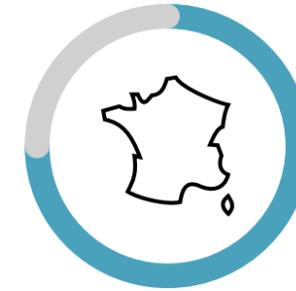
<https://www.reim.bnpparibas.fr/av-habitat-2-en-liquidation>



Sommaire

ORGANES DE GOUVERNANCE	2
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023	5
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	6
LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE	8
RAPPORT DU LIQUIDATEUR	12
Régime fiscal de la scpi	12
calendrier prévisionnel de la scpi	12
Patrimoine	13
Résultat et distribution	15
Capital et marché des parts	16
Assemblée générale	16
Événements postérieurs à la clôture	16
Tableaux complémentaires	17
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	20
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	24
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023	26
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS	37
GLOSSAIRE	38

RÉPARTITION DU PATRIMOINE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



● Région parisienne **40 %**
● Autres régions **60 %**

PATRIMOINE



285
Logements
à l'origine

38
Logements
au 31 décembre 2023

23
Logements neutralisés
à la location au 31 décembre 2023

Chiffres Clés au 31/12/2023



INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale	8,18	126,44 €
Valeur de réalisation	9,18	141,87 €
Valeur de reconstitution	10,60	163,70 €

LA DISTRIBUTION par part
La distribution de l'exercice 2023 a été fixée à 0,00 € par part

ACOMPTE SUR LIQUIDATION VERSÉS	Par part
Au titre des cessions réalisées de 2017 à 2022	735,00 €
Au titre des cessions réalisées en 2023	57,00 €
Total des acomptes sur liquidation versés depuis la mise en liquidation de votre SCPI	792,00 €

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽²⁾

1 ^{er} TRIMESTRE 2023	67,6 %
2 ^{ème} TRIMESTRE 2023	63,7 %
3 ^{ème} TRIMESTRE 2023	40,0 %
4 ^{ème} TRIMESTRE 2023	29,5 %
Moyenne annuelle 2023	50,2 %

INDICATEUR DE RISQUE⁽³⁾



PROFIL DE LA SCPI AV HABITAT 2

- €
CAPITAL STATUTAIRE
59 548 840 €
- NOMBRE DE PARTS
64 727
- NOMBRE D'ASSOCIÉS
1 199
- NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS
15
- RÉGIME FISCAL
LOI ROBIEN



AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.

Veillez 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.

⁽¹⁾ Sur la base des dernières valeurs vénales connues

⁽²⁾ 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.

⁽³⁾ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

Responsabilité Sociétale d'Entreprise

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »¹.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de 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 les 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;

RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions² de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques³ croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant.

- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

¹ Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).

² Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.

³ Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

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 réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer

que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À 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. Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).

AU NIVEAU DE AV HABITAT 2

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, le fonds est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer s'il prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité.

En raison de l'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 a été choisi de déclarer, qu'à cette date, AV Habitat 2 ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Le fonds AV Habitat 2 déclare également s'engager à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.

Le marché du logement en France

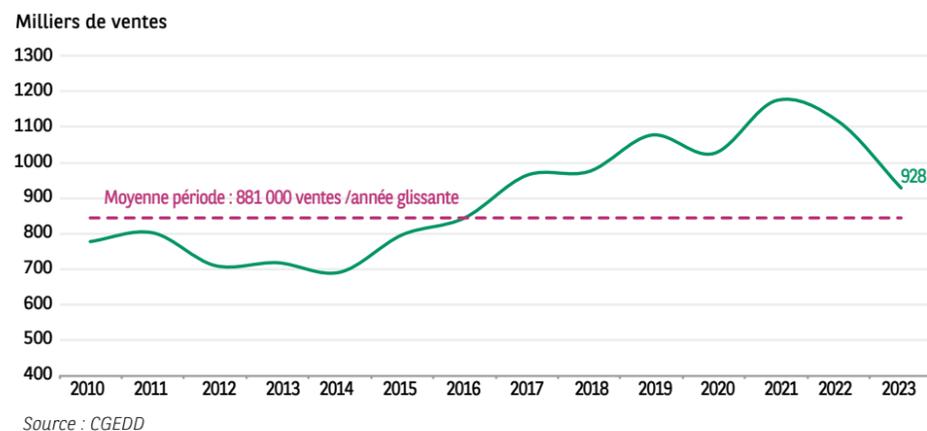
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

L'année 2023 s'est terminée sur une note d'espoir suscitée par les anticipations de baisses de taux et les signes de stabilisation, voire de redressement, des enquêtes de confiance. Sauf nouveau choc, le retour de l'inflation à la cible de 2 % apparaît en bonne voie. Il ouvre la voie à un début d'assouplissement monétaire attendu au deuxième trimestre 2024. Cette double baisse, de l'inflation et des taux, et l'évolution encourageante de la plupart des données économiques nourrissent le scénario d'un atterrissage en douceur (« soft landing »). Toutefois, les risques et les points d'attention ne manquent pas. Les tensions géopolitiques restent fortes et susceptibles de perturber ce scénario, notamment par leur impact inflationniste. La remontée des défaillances d'entreprises et les difficultés du secteur immobilier font également peser un risque baissier sur la croissance. En 2024, la politique budgétaire et les efforts de consolidation devraient revenir sur le devant de la scène. La politique prendra aussi une place importante compte tenu d'un certain nombre d'échéances électorales majeures. La croissance française s'est affaiblie en 2023, comme en témoigne le bas niveau atteint en décembre par les indicateurs de climat des affaires. Toutefois, 2024 devrait amorcer la voie de la reprise. Des prix de l'énergie bien plus bas que début 2023 permettront notamment une poursuite du recul de l'inflation, qui ne devrait pas être remis en cause par le retrait de la majeure partie du bouclier tarifaire encore présent sur l'électricité. Le rebond des salaires réels, la bonne santé du secteur de l'aéronautique et la poursuite du verdissement de l'économie devraient permettre un atterrissage en douceur de la croissance en 2024, à 0,6 % en moyenne annuelle. La remontée du chômage, attendue modérée, et celle plus marquée des défaillances d'entreprises constituent toutefois des risques à la baisse.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

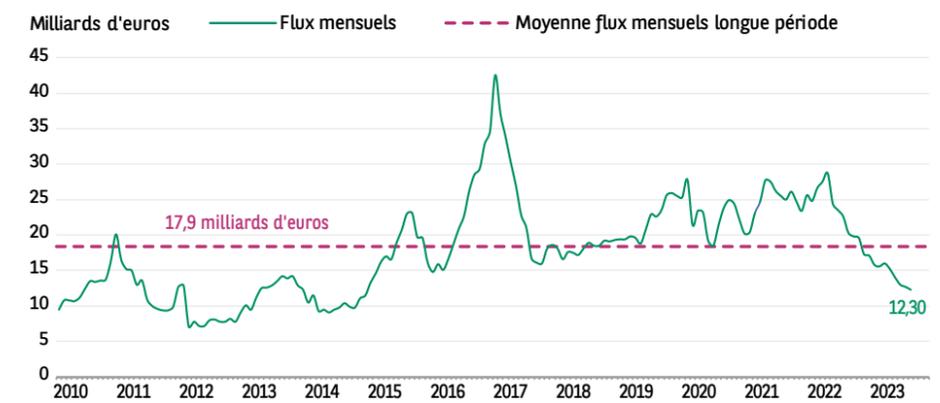
Au troisième trimestre 2023 et sur 12 mois glissants, 928 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 17,3 % sur un an. Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 207 000 ventes cumulées, avant d'entamer une décline progressive.

Ventes de logements anciens en France



Ce sont principalement les conditions favorables de financement qui avaient maintenu un niveau élevé de transactions (bien au-dessus de leur moyenne de long terme à 881 000 ventes par an), ainsi que la hausse des revenus des ménages. Or depuis fin 2022, la hausse des taux de crédit a considérablement réduit la capacité d'acquisition immobilière des ménages. Au troisième trimestre 2023, les taux d'emprunt immobiliers s'établissaient à 3,77 % en moyenne alors qu'ils n'étaient que de 1,04 % au 3^{ème} trimestre 2021, leur point bas. Conséquence directe : la production de prêts à l'habitat a chuté de 37 % sur un an, au cours de ce trimestre.

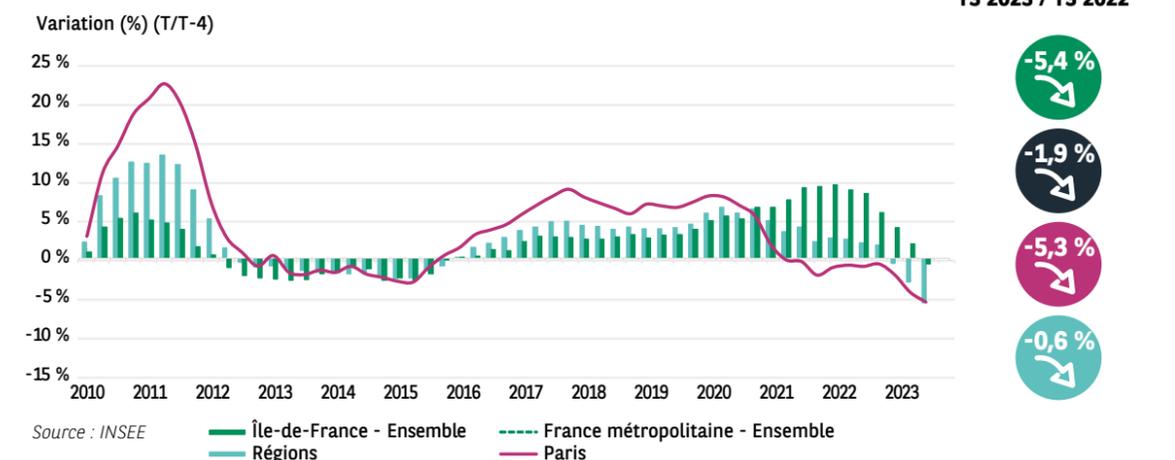
Production de prêts à l'habitat



EVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE

Selon les derniers chiffres des Notaires, les prix du résidentiel ancien s'orientent à nouveau à la baisse après de nombreux trimestres de hausse. Ainsi d'une année à l'autre, on enregistre une baisse moyenne de -1,9 % pour l'ensemble des logements anciens en France. Cette moyenne nationale est le résultat d'une évolution de -5,4 % en Île-de-France et de -0,6 % dans les régions. Par ailleurs, à l'échelle nationale, sur cette même période, l'évolution est à la baisse pour les maisons (-1,8 %), et pour les appartements (-2,0 %).

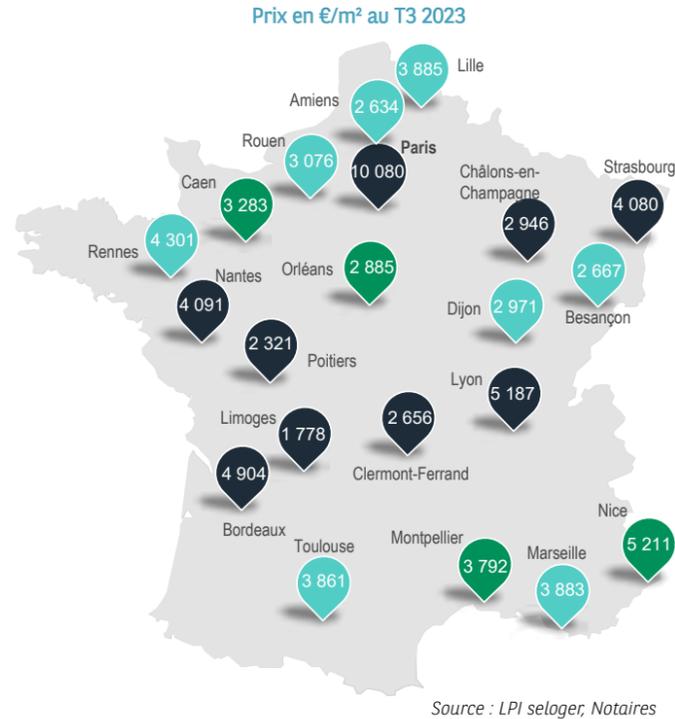
Variation des prix des logements anciens en France



PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2023

Au troisième trimestre 2023, les prix se situent au-dessus de 4 000 €/m² dans 7 villes en France. Selon la base Notaires, Paris est en tête (10 080 €/m²) suivie par Nice, Lyon, Bordeaux, Rennes, Nantes et Strasbourg entre 4 000 €/m² et 5 300 €/m². Au-dessus de 3 000 €/m², on trouve aussi Caen, Rouen, Lille, Toulouse, Montpellier et Marseille. Les autres villes se situent en dessous de 3 000 €/m². Le prix au m² le plus bas se situe à Limoges avec 1 778 €/m².

Dans les grandes métropoles (Paris, Lyon, Bordeaux et Nantes), les prix s'affichent en baisse sur un an, tandis qu'à Toulouse, Lille, Marseille, ils se sont stabilisés. En revanche, on observe encore des hausses à Orléans et Nice.



MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

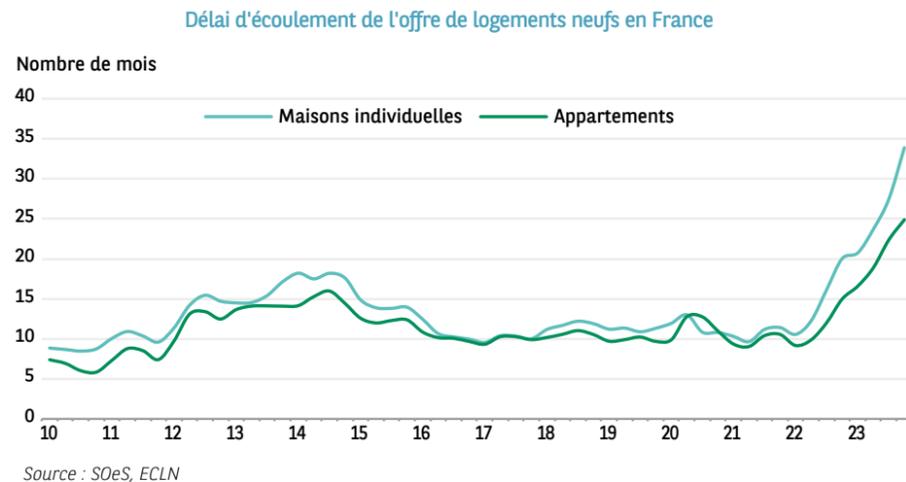
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Conséquence directe du resserrement des conditions de financement, le marché de la construction a fortement baissé en 2023 après deux années exceptionnelles. Au quatrième trimestre 2023 et en glissement annuel, 373 100 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de 24 % par rapport au quatrième trimestre 2022. Depuis 5 trimestres, le marché s'est positionné sous la barre des 100 000 logements par trimestre, alors qu'il avait toujours dépassé ce seuil post Covid.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

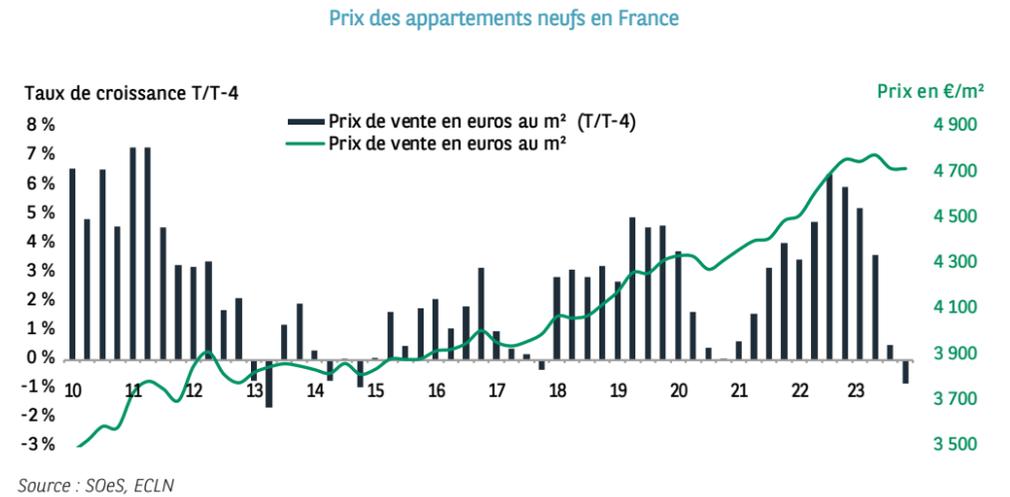
Le marché de la promotion pâtit également de cette nouvelle conjoncture. Le nombre de logements réservés a atteint un niveau historiquement bas sur 2023 avec seulement 64 500 unités, en baisse de 37 % sur un an. Le marché est très éloigné de son niveau élevé des années 2017 - 2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an.

Première conséquence de cette forte baisse, les délais d'écoulement des logements neufs ont explosé depuis 2022. Ils s'établissent désormais à 24,9 mois pour les appartements et à 33,9 mois pour les maisons au quatrième trimestre 2023 alors qu'ils n'étaient que de 9,1 et 10,5 mois au premier trimestre 2022.



Source : SOeS, ECLN

Le repli des réservations de logements a conduit également à une baisse des prix. Ainsi, en 2023, le prix des appartements neufs en France s'est affiché en baisse de 0,8 % sur un an, pour s'établir à 4 719 €/m². C'est la première fois que les prix baissent depuis le quatrième trimestre 2017.

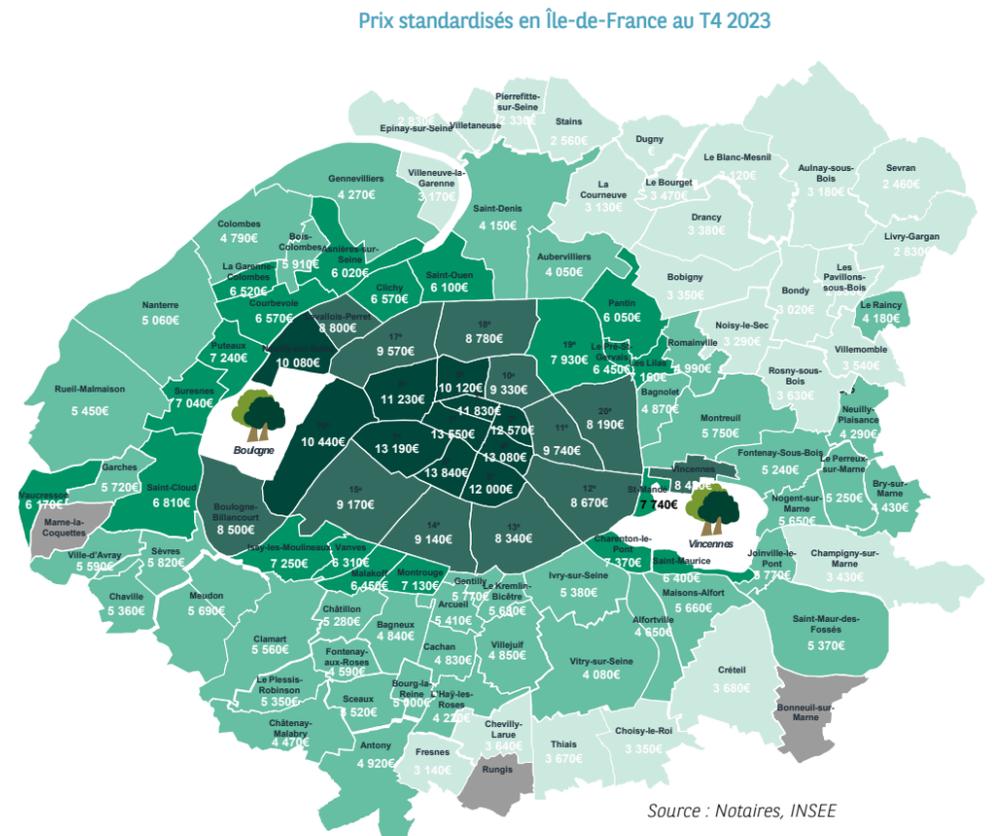


Source : SOeS, ECLN

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

La région parisienne n'échappe pas au ralentissement du marché immobilier résidentiel. La baisse des ventes de logements, liée au resserrement des conditions de financement, a conduit à une baisse des prix. Ainsi, en Île-de-France, en 2023, les prix des appartements anciens ont diminué de 6,9 % sur un an pour s'établir à 6 280 €/m². Les prix des maisons anciennes sont également en retrait (-6,8 % sur un an) et s'affichent à 343 000 €.

À Paris, les prix sont également orientés à la baisse : -6,8 % sur un an et s'établissent désormais à 9 770 €/m². Selon les Notaires, la baisse du prix des appartements parisiens devrait encore s'accroître dans les prochains mois et redescendre à 9 410 €/m² en avril.



Source : Notaires, INSEE



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

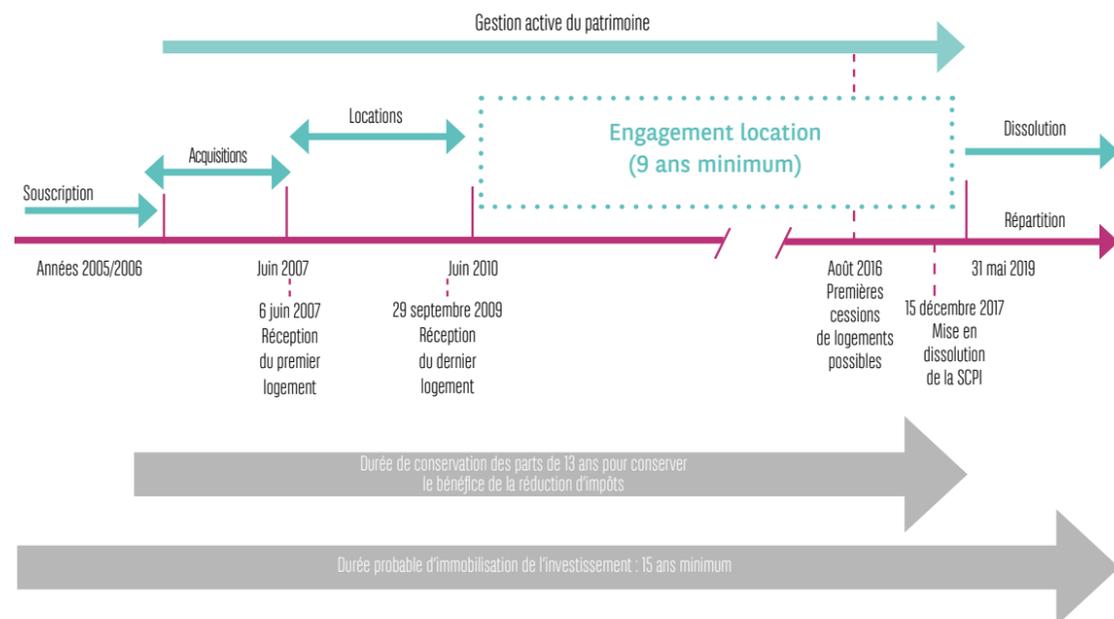
La SCPI AV Habitat 2 est placée sous le régime fiscal instauré par la loi Robien et précisé par l'article 31 bis du Code Général des Impôts.

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



PATRIMOINE

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Suite à la vente de 247 lots depuis 2017, le patrimoine de la SCPI AV Habitat 2 est composé de 38 logements au 31 décembre 2023. Les expertises réalisées sur ce patrimoine immobilier en fin d'année 2023 font ressortir une valeur vénale de 8,18 M€ contre 12,04 M€ au 31 décembre 2022. La baisse faciale est essentiellement relative à la poursuite des cessions tout au long de l'année 2023. À périmètre constant, la valeur du patrimoine s'est dépréciée de -2,6 %.

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.

À périmètre constant, les actifs situés à Grenoble (38), Nice (06) et Frontignan (34) ont connu les plus fortes appréciations de valeurs (respectivement +11,4 %, +10,4 % et +9,7 %). En revanche, des baisses de valeurs ont été constatées pour 7 immeubles : Divonne les Bains (01), Lille (59), Le Bouscat (33), Draguignan (83), Créteil (94), Alfortville (94) et Nantes (44) qui enregistre la baisse la plus marquée (-12,5 %).

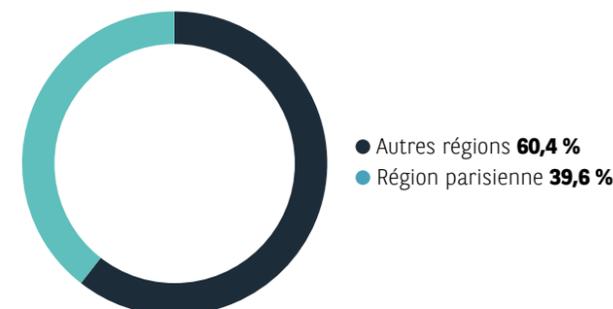
La valeur de réalisation s'établit, en fin d'année 2023, à 141,87 € par part. Elle marque une baisse de 29,2 % par rapport à 2022. Elle s'explique, elle aussi, par les cessions de l'exercice intervenues et les acomptes sur liquidation versés au cours de l'année 2023. L'évolution des valeurs dites « représentatives » de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous, après prise en compte des autres actifs et des dettes de la société :

	2022		2023		Variation de la valeur de la part
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	12 974	200,45	9 183	141,87	-29,2 %
Valeur de reconstitution	15 006	231,83	10 596	163,70	-29,4 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

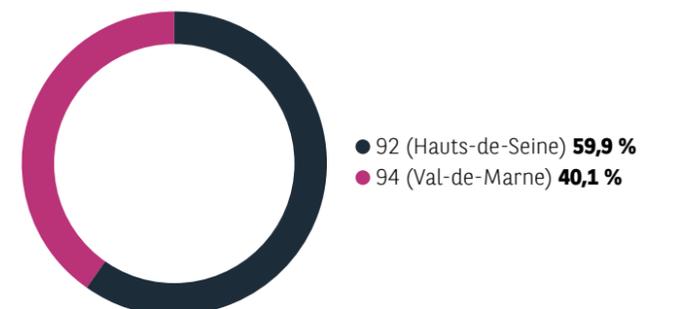
Répartition géographique du patrimoine en 2023

(en % des valeurs vénales)



Focus région parisienne 2023 : détail par département

(en % des valeurs vénales)



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Adresse Immeuble	Nombre d'appartements ou de maisons à l'origine	Terme de l'engagement locatif		Lots vacants cessibles au 31/12/2023	Nombre de lots cédés							Nombre de lots cédés au 31/12/2023	Prix HD des cessions réalisées au 31/12/2023 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	en 2023		
VILLEURBANNE (69100) 10, rue du Général Dayan Côté Parc Tête d'Or II	49	28/02/2017	31/05/2017	1	2	8	20	1	9	5	3	48	+40,4 %
RUEIL-MALMAISON (92500) Le Parc des Muses 44/50, rue Pereire	20	15/02/2018	30/06/2018	3	-	-	3	7	2	2	2	16	12,5 %
CRÉTEIL (94000) Les Dômes du Lac 56, av Magellan	23	21/06/2018	21/01/2019	1	-	-	8	6	3	4	1	22	5,3 %
ALFORTVILLE (94140) 30/32, rue Paul Vaillant Couturier	24	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	09/03/2018	30/09/2018	-	-	-	8	6	6	1	-	21	12,6 %
NICE (06300) Le Castel d'Azur 176, route de Turin	23	31/01/2018	10/08/2018	5	-	-	-	5	8	1	1	15	-35,6 %
LILLE (59000) Le Clos St Luc - Rue St Druon - Rue St Luc	20	30/06/2018	31/05/2019	3	-	-	3	5	5	1	2	16	-9,2 %
LE BOUSCAT (33110) Les Naturelles du Bouscat 17, rue Mondon & 42, rue Blanqui	16	14/12/2017	03/08/2018	1	-	2	3	1	3	4	-	13	17,2 %
GRENOBLE (38100) 27/29, allée des Deux Mondes	17	30/11/2016	04/04/2017	2	-	-	3	6	2	1	2	14	-43,0 %
DIVONNE-LES-BAINS (01220) La Cascade - 73, rue de la Scie	9	16/12/2016	31/08/2017	1	-	-	-	1	-	4	3	8	26,9 %
DRAGUIGNAN (83300) Les Allées St Léger - 199, chemin Jean Rostand	17	31/08/2017	30/09/2018	4	-	1	-	1	5	4	-	11	-25,9 %
ANNEMASSE (74100) 1/2, allée des Cerisiers - Le Jardin des Muses 2	14	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	31/10/2016	31/03/2017	1	2	6	5	3	-	-	2	18	-20,5 %
ORLÉANS (45000) La Porte Bannier 7, av du Général Patton 7, pl. Gaspard de Coligny	12	31/07/2016	24/07/2017	-	-	-	1	1	5	5	-	12	-19,9 %
TOTAL	285			23	9	23	57	55	53	34	16	247	6,3 %

Au cours de l'année 2023, 16 logements ont été cédés, contre 34 l'année précédente.

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, 87 % du patrimoine d'origine a été cédé. En moyenne, le prix hors droit de ces cessions a été supérieur de +6,3 % à leur valeur d'acquisition acte en main (AEM).

20 locataires ont libéré leur logement au cours de l'année. 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 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 de 2 logements loués est intervenue au cours de l'année 2023.

Par ailleurs, au 31 décembre 2023, 1 logement était sous promesse de vente et 1 sous offre de vente acceptée. La réalisation de ces transactions devrait se confirmer au cours des premiers mois de l'année 2024.

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 2025.

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

Le taux d'occupation financier moyen du patrimoine (50,2 %) 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 adapté 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 2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	Moyenne annuelle 2023
AV HABITAT 2	69,8 %	67,6 %	63,7 %	40,0 %	29,5 %	50,2 %

* Définition TOF : division du montant total des loyers facturés par le montant total des loyers qui seraient facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

RÉSULTAT

Le résultat de la SCPI AV Habitat 2 au titre de l'exercice 2023 est de -42 K€, en diminution par rapport à l'exercice précédent (182 K€). Cette baisse s'explique par la diminution des loyers (-272 K€, soit -54,2 %) 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 (-134 K€, soit -35,8 %).

Rapporté à une part, le résultat 2023 a représenté -0,65 €, contre 2,84 € en 2022.

Par ailleurs, s'agissant de la gestion administrative de la SCPI, 3 968 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance ont été engagés en 2023.

DISTRIBUTION



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 2023, 57 € par part ont été versés aux associés via quatre acomptes sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 5 février 2024, de 8 € par part). Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI, 792 € par part ont été versés aux associés au titre d'acomptes sur liquidation.

TRAVAUX

Les travaux au titre de 2023 s'élevaient à 3 995 €, contre 19 459 € en 2022. Ces dépenses, en diminution avec la période de liquidation du patrimoine, sont liées :

- Aux appels de fonds des syndicats de copropriété pour ajuster le fonds de travaux visant à anticiper et financer les travaux à venir pour un montant de 4 517 € ;
- Aux remboursements des quotes-parts de ces fonds de roulement lors de la cession des logements pour un montant de 8 917 € ;
- À divers travaux liés à l'entretien et la réfection de quelques appartements en amont de leur cession pour un montant de 8 394 €.

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 €
05/05/2023	14,00 €
05/08/2023	25,00 €
05/11/2023	10,00 €
05/02/2024	8,00 €
TOTAL	792,00 €

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2023 (nominal de la part : 920 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
59 548 840 €	64 727	1 199

Transactions réalisées en 2023	
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
-	-

Le marché des parts de la SCPI Capital 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.

Ordres en cours au 31/12/2023		
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)
40	0,06 %	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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)
2019	207	0,32 %	354	NS	4 054
2020	-	-	171	-	-
2021	-	-	157	-	-
2022	-	-	148	-	-
2023	-	-	40	-	-

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	514,00 €	-	-	-	-
Prix acheteur moyen correspondant	564,00 €	-	-	-	-
Dividende versé au titre de l'année	6,60 €	4,50 €	2,00 €	2,00 €	0,00 €
Rendement de la part en %*	1,17 %	0,82 %**	0,36 %**	0,36 %**	0,00 %
Report à nouveau cumulé par part	1,20 €	0,44 €	2,03 €	2,84 €	2,18 €

*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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant

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	2023	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes ⁽¹⁾	20,05	99,80 %	15,93	100,00 %	11,75	97,67 %	7,77	97,74 %	3,56	97,27 %
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⁾	0,04	0,20 %	0,00	0,00 %	0,28	2,33 %	0,18	2,26 %	0,10	2,73 %
TOTAL REVENUS	20,09	100,00 %	15,93	100,00 %	12,03	100,00 %	7,95	100,00 %	3,66	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,36	11,75 %	1,84	11,55 %	1,41	11,72 %	0,98	12,33 %	0,46	12,57 %
Autres frais de gestion ⁽³⁾	1,27	6,32 %	0,73	4,58 %	0,85	7,07 %	0,89	11,19 %	0,78	21,31 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,15	0,75 %	0,32	2,01 %	0,77	6,40 %	0,30	3,77 %	0,06	1,64 %
Charges locatives non récupérées	9,41	46,84 %	8,79	55,18 %	5,08	42,23 %	3,70	46,54 %	2,98	81,42 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	13,19	65,66 %	11,68	73,32 %	8,11	67,42 %	5,87	73,83 %	4,28	116,94 %
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⁾	0,30	1,49 %	0,52	3,26 %	0,33	2,74 %	-0,73	-9,18 %	0,03	0,82 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,30	1,49 %	0,52	3,26 %	0,33	2,74 %	-0,73	-9,18 %	0,03	0,82 %
TOTAL CHARGES	13,49	67,15 %	12,20	76,58 %	8,44	70,16 %	5,14	64,65 %	4,31	117,76 %
RÉSULTAT COURANT	6,60	32,85 %	3,73	23,42 %	3,59	29,84 %	2,81	35,35 %	-0,65	-17,76 %
Variation report à nouveau	0,00	0,00 %	-0,77	-4,83 %	1,59	13,22 %	0,81	10,19 %	-0,65	-17,76 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	6,60	32,85 %	4,50	28,25 %	2,00	16,63 %	2,00	25,16 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	6,60	32,85 %	4,50	28,25 %	2,00	16,63 %	2,00	25,16 %	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 31 DÉCEMBRE 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 TTC	195 212,53	3 523,59	74 939,45	11 489,12	5 836,60	102 947,36
Nombre de factures	20					
% des achats de l'exercice	46,53 %	0,84 %	17,86 %	2,74 %	1,39 %	24,54 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre de factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
MONTANT TTC	195 212,53	3 523,59	74 939,45	11 489,12	5 836,60	102 947,36
NOMBRE DE FACTURES	20					
% DES ACHATS DE L'EXERCICE	46,53 %	0,84 %	17,86 %	2,74 %	1,39 %	24,54 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 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 TTC	286 371,36	0	-2 834,90	-7,13	-1 091,00	290 304,39
Nombre de factures	682					
% du CA de l'exercice	76,55 %	0,00 %	-0,76 %	0,00 %	-0,29 %	77,60 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	0	0	0	0	0	0
Nombre de factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
MONTANT TTC	286 371,36	0	-2 834,90	-7,13	-1 091,00	290 304,39
NOMBRE DE FACTURES	682					
% DU CA DE L'EXERCICE	76,55 %	0,00 %	-0,76 %	0,00 %	-0,29 %	77,60 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2023 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros
Valeur comptable des immeubles	8 184 000,00
Valeur comptable des participations	0
Valeur nette des autres actifs	998 962,89
VALEUR COMPTABLE	9 182 962,89
SOIT POUR UNE PART	141,87 €
Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)	
Valeur de réalisation	9 182 962,89
Frais d'acquisition sur immeubles	562 211,00
Commission de souscription	850 861,65
VALEUR DE RECONSTITUTION	10 596 035,54
SOIT POUR UNE PART	163,70 €

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur vénale des immeubles (expertise)	8 184 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0
Valeur nette des autres actifs	998 962,89
VALEUR DE RÉALISATION	9 182 962,89
SOIT POUR UNE PART	141,87 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Au 31/12/2022	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2023
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	46 162 310,90	3 618 587,86	49 780 898,76
+/- Values sur cessions d'actifs	1 304 510,50	149 743,83	1 454 254,33
- Acompte sur liquidation	-47 574 345,00	-3 689 439,00	-51 263 784,00
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-5 178 160,00		-5 178 160,00
- Autres immobilisations corporelles	-50 208,90	23 107,81	-27 101,09
SOLDE	755 558,79	102 000,50	857 559,29





Contrôle interne et gestion des risques

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas 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 BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de contrôle permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

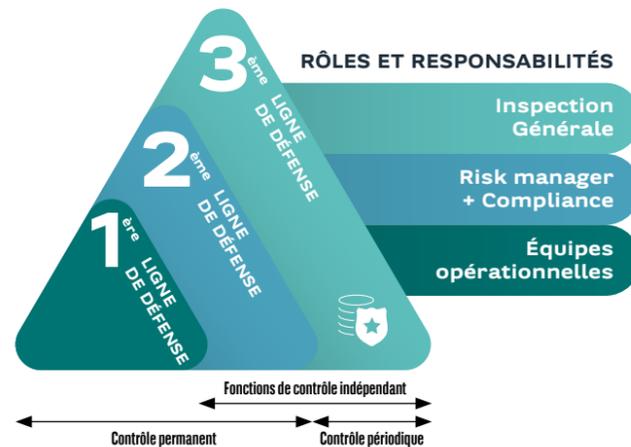
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est de d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures,...).

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 (hors risques de non-conformité) :

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur 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 de celles 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. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2023.

- 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 BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas 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 BNP Paribas 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 BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également 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 BNP Paribas 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 RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFA), 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 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : Les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un 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, OPCV, OPPI 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 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % de la rémunération variable totale de la société).

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 a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité 2023.

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 élu 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 reproduisons 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 87 % du patrimoine a été cédé. Les prix de cession sont supérieurs en moyenne de 6,3 % aux prix d'acquisition actuels 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 2023, 38 appartements dans le patrimoine dont 15 sont loués.

Sur les sites dont la vente se fait avec une plus-value conséquente, plusieurs baux ont des échéances au-delà de 2024.

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 2024, 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 2024 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.

Le conseil de surveillance a demandé expressément à BNP Paribas REIM de tout mettre en œuvre pour que la sortie de la liquidation soit la moins pénalisante possible pour les associés de cette SCPI. En particulier il est demandé de revoir année par année la date optimale de sortie en fonction du marché de l'immobilier et des marchés financiers. Cette sortie se situerait au plus tôt en 2024 voire au-delà.

Même si les résultats d'ensemble de la liquidation restent médiocres, très loin du prix de souscription, les efforts de tous ont permis d'espérer terminer la liquidation dans une fourchette qui serait comprise entre 918 et 947 euros (les prévisions d'acomptes sur liquidation reposent sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent pas une promesse de distribution). Mais il faudra rester vigilant dans un marché immobilier actuel très compliqué.

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

Pour le conseil de surveillance,

Patrick KONTZ

Président du conseil de surveillance

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À 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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} 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 APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.821-53 et R.821-180 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 ADRESSES 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 6 mars 2024.

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.821-55 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 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 20 avril 2024

Didier KLING

Commissaire aux comptes

Compagnie Régionale de Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2023

À 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'attache 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 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 encaissés par la société. Les sommes correspondantes sont prélevées au fur et à mesure des encaissements par la société de ses recettes.

Au titre de l'exercice 2023, cette commission s'est élevée à 25 062,74 € HT, soit 30 075,29 € 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 49 185,75 € HT soit 59 022,90 € 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 2023, le loyer facturé s'est élevé à 2 199,59 €, les charges locatives à 383,50 € et les taxes à 294,39 €.

Fait à Paris, le 20 avril 2024

Didier KLING

Commissaire aux comptes

Compagnie Régionale de Paris

Comptes annuels de l'exercice 2023

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	8 881 751,08	8 184 000,00	12 523 446,75	12 035 000,00
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	8 881 751,08	8 184 000,00	12 523 446,75	12 035 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-697 751,08	-	-488 446,75	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-697 751,08	-	-488 446,75	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres, parts et actions des entités contrôlées	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres, parts et actions	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	8 184 000,00	8 184 000,00	12 035 000,00	12 035 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	-	-	-	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	11 213,33	11 213,33	12 748,24	12 748,24
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-11 213,33	-11 213,33	-12 748,24	-12 748,24

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	167 389,52	167 389,52	429 938,72	429 938,72
Locataires et comptes rattachés	71 235,56	71 235,56	76 927,60	76 927,60
Locataires douteux	307 486,63	307 486,63	307 357,13	307 357,13
Dépréciations des créances douteuses	-302 975,09	-302 975,09	-299 513,63	-299 513,63
Autres créances	91 642,42	91 642,42	347 184,62	347 184,62
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	26,25	26,25	48 003,14	48 003,14
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-	-	-
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	-	-	-	-
Débiteurs divers	91 616,17	91 616,17	299 181,48	299 181,48
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-2 017,00	-2 017,00
Valeurs de placement et disponibilités	2 739 631,33	2 739 631,33	5 254 278,24	5 254 278,24
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 739 631,33	2 739 631,33	5 254 278,24	5 254 278,24
TOTAL III	2 907 020,85	2 907 020,85	5 684 216,96	5 684 216,96
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-1 942 561,60	-1 942 561,60	-4 791 741,01	-4 791 741,01
Dettes financières	-16 654,34	-16 654,34	-34 722,50	-34 722,50
Dettes d'exploitation	-146 022,80	-146 022,80	-263 305,35	-263 305,35
Dettes diverses	-1 779 884,46	-1 779 884,46	-4 493 713,16	-4 493 713,16
Dettes fiscales	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-58 921,71	-58 921,71	-66 215,73	-66 215,73
Associés, dividendes à payer	-1 567 320,41	-1 567 320,41	-4 190 726,61	-4 190 726,61
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-153 642,34	-153 642,34	-236 770,82	-236 770,82
TOTAL IV	-1 942 561,60	-1 942 561,60	-4 791 741,01	-4 791 741,01
V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	34 503,64	34 503,64	46 748,88	46 748,88
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	34 503,64	34 503,64	46 748,88	46 748,88
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	9 182 962,89	-	12 974 224,83	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	9 182 962,89	-	12 974 224,83

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	-47 574 345,00	-	-3 689 439,00	-51 263 784,00
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-488 446,75	-	-209 304,33	-697 751,08
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-488 446,75	-	-209 304,33	-697 751,08
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	1 304 510,50	-	149 743,83	1 454 254,33
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	131 405,88	-129 454,00	181 714,20	183 666,08
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION	181 714,20	-181 714,20	-	-
Résultat de l'exercice précédent	181 714,20	-181 714,20	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-	-	-	-
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	-129 454,00	129 454,00	-42 262,44	-42 262,44
Résultat exercice	-	-	-42 262,44	-42 262,44
Acomptes sur distribution	-129 454,00	129 454,00	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	12 974 224,83	-181 714,20	-3 609 547,74	9 182 962,89

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
PRODUITS IMMOBILIERS	435 695,44	784 504,68
Loyers	230 406,21	502 867,08
Produits annexes	0,76	2 420,83
Produits annexes	-	-
Autres produits de gestion courante	0,76	2 420,83
Transferts de charges immobilières	47 081,05	133 557,51
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprises de provisions	21 149,90	55 647,88
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations Locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	21 149,90	55 647,88
Charges remboursées par les locataires	-	-
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
Charges facturées	137 057,52	90 011,38
Taxes locatives	6 368,08	-9 737,81
Charges locatives	130 689,44	99 749,19

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
CHARGES IMMOBILIÈRES	405 485,55	499 849,86
Charges ayant leur contrepartie en produits	137 057,52	90 011,38
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	6 368,08	-9 737,81
Charges locatives	130 689,44	99 749,19
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 994,92	19 458,96
Entretiens, réparations	3 994,92	19 458,96
Travaux refacturables	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Autres charges immobilières	239 821,75	373 334,08
Services extérieurs	74 444,22	81 079,74
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	73 008,04	79 677,95
Primes d'assurance	1 436,18	1 401,79
Autres services extérieurs	84 291,92	147 944,93
Commissions et honoraires	78 794,84	133 446,21
Frais de contentieux	5 497,08	13 942,72
Publicité, insertions	-	556,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	81 085,61	144 309,41
Impôts fonciers	63 301,56	89 162,66
Taxes locatives	4 853,05	25 439,75
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	12 931,00	29 707,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	24 611,36	17 045,44
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles	-	-
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition	-	-
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	24 611,36	17 045,44
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RESULTAT SUR OPERATIONS IMMOBILIERES	30 209,89	284 654,82
PRODUITS D'EXPLOITATION	59 022,90	130 887,65
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	59 022,90	130 887,65
CHARGES D'EXPLOITATION	139 664,70	251 939,80
Commissions de la société de gestion	89 098,17	194 213,24
Commission de gestion	30 075,27	63 325,59
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	59 022,90	130 887,65
Charges d'exploitation de la société	11 295,10	10 145,07
Services extérieurs	11 295,10	10 145,07
Honoraires	9 356,77	9 207,46
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	1 791,98	724,79
Cotisations et contributions	146,35	212,82
Impôts et taxes	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Diverses charges d'exploitation	39 271,43	47 581,49
Frais de tenue de conseils et assemblées	39 238,89	47 177,48
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	32,54	404,01
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-
Provisions pour travaux spécifiques	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-80 641,80	-121 052,15
PRODUITS FINANCIERS	1 534,91	8 823,02
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	1 534,91	8 823,02
CHARGES FINANCIÈRES	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	1 534,91	8 823,02
PRODUITS EXCEPTIONNELS	6 634,42	9 464,37
Produits exceptionnels	6 634,42	9 464,37
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-0,14	175,86
Charges exceptionnelles	-0,14	175,86
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	6 634,56	9 288,51
TOTAL DES PRODUITS	502 887,67	933 679,72
TOTAL DES CHARGES	545 150,11	751 965,52
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	-42 262,44	181 714,20

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI AV HABITAT 2 AU 31 DÉCEMBRE 2023

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2023, l'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l'investissement immobilier.

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 2023 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 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 entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

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

CRÉANCES DOUTEUSES

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

Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles locatifs

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

Rémunération du Liquidateur

À 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.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2022	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	12 326 995,24	-	-	-3 581 988,34	8 745 006,90
Frais d'acquisitions	196 451,51	-	-	-59 707,33	136 744,18
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	12 523 446,75	-	-	-3 641 695,67	8 881 751,08
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-488 446,75	-	-	-209 304,33	-697 751,08
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	-488 446,75	-	-	-209 304,33	-697 751,08
TOTAL GÉNÉRAL	12 035 000,00	-	-	-3 851 000,00	8 184 000,00

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	8 184 000,00	8 184 000,00	12 035 000,00	12 035 000,00
TOTAL	8 184 000,00	8 184 000,00	12 035 000,00	12 035 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	8 184 000,00	8 184 000,00	12 035 000,00	12 035 000,00

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 31/12/2023	Au 31/12/2022	Détail des dettes financières	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Fonds de roulement syndics	11 213,33	12 748,24	Emprunts contractés par la SCPI	-	-
TOTAL	11 213,33	12 748,24	Dépôts de garantis versés	16 654,34	34 722,50
			Autorisation de débit banque	-	-
			TOTAL	16 654,34	34 722,50

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2023	Détail des dettes diverses	31/12/2023
Appels de charges syndics et ADB	77 594,59	Appels de charges locataires	77 594,59
Appels de travaux	11 820,18	Fournisseurs d'immobilisations	-
Remboursement commission property manager	2 201,40	Dettes fiscales	-
Fournisseurs débiteurs / avoirs à recevoir	26,25	Quote-part indivisaire à reverser	-
Débiteurs divers	-	Locataires créditeurs	58 921,71
Créances fiscales	-	Associés / dividendes à payer	1 567 320,41
Quote-part indivisaire à recevoir	-	Indemnités GLI reçues	-
Charges avancées sur sinistres	-	Remboursement suite sinistre	49 994,31
Charges avancées en attente de remboursement	-	Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-	Compte d'attente marché des parts	-
Property manager - solde trimestre à recevoir	-	Créditeurs divers	23 873,24
		Property manager - solde trimestre à devoir	2 180,20
TOTAL	91 642,42	TOTAL	1 779 884,46

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022			-1 304 510,50
Sous-Total des immeubles vendus			-149 743,83
ALFORTVILLE (94140) - 30/32, Rue Vaillant Couturier	1 logement	4 878,77	
ANNEMASSE (74100) - Le Jardin des Muses - 1/2, allée des Cerisiers	0 logement	-	
NICE (06000) - Le Castel d'Azur - 176, route de Turin	1 logement	62 788,50	
ORLÉANS (45000) - La Porte Bannier - 7, avenue du Général Patton	0 logement	-	
LE BOUSCAT (33110) - Les Naturelles du Bouscat - 17, rue Mondon	0 logement	-	
CRÉTEIL (94000) - Les Domes du Lac - 56, avenue Magellan	1 logement	4 562,94	
RUEIL-MALMAISON (92500) - Le Parc des Muses - Rue Péreire	2 logements	-82 098,80	
DIVONNE-LES-BAINS (01220) - Résidence la Cascade - 73, rue Scie	3 logements	-218 985,92	
DRAGUIGNAN (83300) - Les Allées Saint Léger - 199, chemin Jean Rostand	0 logement	-	
FRONTIGNAN (34110) - Les Clos des Oliviers - 3, avenue Albert Schweitzer	2 logements	34 383,64	
GRENOBLE (38000) - 27/29, allée des Deux Mondes	2 logements	157 561,89	
NANTES (44000) - Square Delrue - 38, rue des Olivettes	0 logement	-	
LILLE (59000) - Le Clos Saint Luc	2 logements	72 722,63	
VILLEURBANNE (69100) - 10, rue du Général Dayan - Coté Parc Tête D'Or	3 logements	-185 557,48	
Sous-Total des distributions de plus-value de cessions			-
Distribution plus-value			-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023			-1 454 254,33

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022		47 574 345,00
Sous-Total des acomptes sur liquidation		3 689 439,00
03/2023-Acompte sur liquidation n°22 - 14,00 €/part	906 178,00	
06/2023-Acompte sur liquidation n°23 - 25,00 €/part	1 618 175,00	
09/2023-Acompte sur liquidation n°24 - 10,00 €/part	647 270,00	
12/2023-Acompte sur liquidation n°25 - 8,00 €/part	517 816,00	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023		51 263 784,00

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022

Bénéfice net 2022	181 714,20
Report à nouveau 2021	131 405,88
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	313 120,08
Dividende versé	-129 454,00
REPORT À NOUVEAU 2022	183 666,08

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	21 727,03	24 763,35
Conseil de surveillance, remboursement de frais	3 968,27	7 236,00
Conseil de surveillance, assurance	43,59	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	32,54	404,01
TOTAL	39 271,43	47 581,49

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	-	-
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	-	-
Travaux refacturés	-	-
Contribution additionnelle	-	-
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	-	-
Indemnités de déspecialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	0,76	2 420,83
TOTAL	0,76	2 420,83

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Frais divers remontés en + ou - values de cession	47 081,05	133 557,51
TOTAL	47 081,05	133 557,51

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	59 022,90	130 887,65
Frais divers remontés en + ou - values de cession	-	-
TOTAL	59 022,90	130 887,65

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-1 534,91	-8 823,02
TOTAL	-1 534,91	-8 823,02
Charges financières		
Charges financières diverses	-	-
Intérêts sur emprunt	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-1 534,91	-8 823,02

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	4 607,00	9 608,00
Dégrèvements de taxes locaux vacants reçus	-	-
Produits divers	2 027,42	-143,63
TOTAL	6 634,42	9 464,37
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	-
Charges diverses	-0,14	175,86
TOTAL	-0,14	175,86
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	6 634,56	9 288,51

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)	59 022,90
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion (TTC)	30 075,27

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	104 509,23
Créances locataires et comptes rattachés	38 882,93	Locataires avoirs à établir	5 453,81
Créances fiscales	-	Dettes fiscales	-
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	-	Intérêts courus sur emprunt	-
TOTAL	38 882,93	TOTAL	109 963,04

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2023
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	299 513,63	24 611,36	21 149,90	-	302 975,09
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	12 748,24	-	1 534,91	-	11 213,33
Dépréciation du fonds de roulement syndic	12 748,24	-	1 534,91	-	11 213,33
TOTAL	314 278,87	24 611,36	24 701,81	-	314 188,42

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
								2022	2023
RÉGION PARISIENNE									
92500 RUEIL MALMAISON Le Parc des Muses Rue Péreire	30/05/2007	315	4	1 649 435	30 308	0	1 679 743		
94140 ALFORTVILLE 30/32 Rue Paul Vaillant Couturier	14/11/2005	208	4	746 663	15 366	0	762 029		
94000 CRETEIL Les Domes du Lac 56, avenue Magellan	28/11/2006	62	1	251 630	6 850	603	259 082		
TOTAL REGION PARISIENNE		585	9	2 647 728	52 524	603	2 700 854	4 000 000	3 105 000
PROVINCE									
01220 DIVONNE-LES-BAINS Résidence la Cascade 73, rue Scie	29/12/2005	114	1	402 668	7 416	8 353	418 437		
06000 NICE Le Castel d'Azur 176, route de Turin	26/06/2007	522	8	1 592 018	23 530	0	1 615 548		
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	42	1	113 402	2 057	0	115 460		
38000 GRENOBLE 27/29, allée des Deux Mondes	26/06/2007	216	3	603 324	0	1 172	604 496		
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	308	4	933 219	16 817	0	950 037		
69100 VILLEURBANNE 10, rue du Général Dayan Coté Parc Tête D'Or	20/07/2006	71	1	185 422	3 263	0	188 685		
74100 ANNEMASSE Le Jardin des Muses 1/2, allée des Cerisiers	23/11/2005	71	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 PROVINCE		2 018	29	6 070 178	84 220	26 499	6 180 897	8 035 000	5 079 000
TOTAL GÉNÉRAL		2 604	38	8 717 906	136 744	27 101	8 881 751	12 035 000	8 184 000

⁽¹⁾ Ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires depuis le 1^{er} 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.

Ordre du jour et projet de résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2024

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023 sur la base des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport du liquidateur et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2023,
- Pouvoirs pour formalités

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2023 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 2023.

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 :

Perte de l'exercice 2023	- 42 262,44 €
Majoré du report à nouveau	183 666,08 €
RÉSULTAT	141 403,64 €
Affecté comme suit :	
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	141 403,64 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- Valeur comptable 9 182 962,89 €
soit 141,87 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- Valeur de réalisation 9 182 962,89 €
soit 141,87 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- Valeur de reconstitution 10 596 035,54 €
soit 163,70 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

Glossaire

ARBITRAGE

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

CAPITAUX PROPRES

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

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, les revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d'une SCPI peut également comporter des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Depuis le 1^{er} 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.

Depuis le 1^{er} 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.

Depuis le 1^{er} 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 « ASPIM »

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 apparaît 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.



Responsable de l'information financière
Bertrand ALFANDARI

Photo de couverture

10, rue du Général Dayan - Côté Parc Tête d'Or II - VILLEURBANNE (69)

Crédits photographiques

Ooshot – DP Multimédia – L'image contemporaine –
EverPhotoShoot – Meero – Frédérique Toulet – Architecte DPA –
Vincent Fillon – Ooshot-Xavier Alexandre PONS –
DR BNP Paribas Real Estate – Denys Nevozhai (Unsplash)

Création et mise en page
Ateliers HIVER - avril 2024

N° ADEME : FR200182_03KLJL



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.reim.bnpparibas.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change