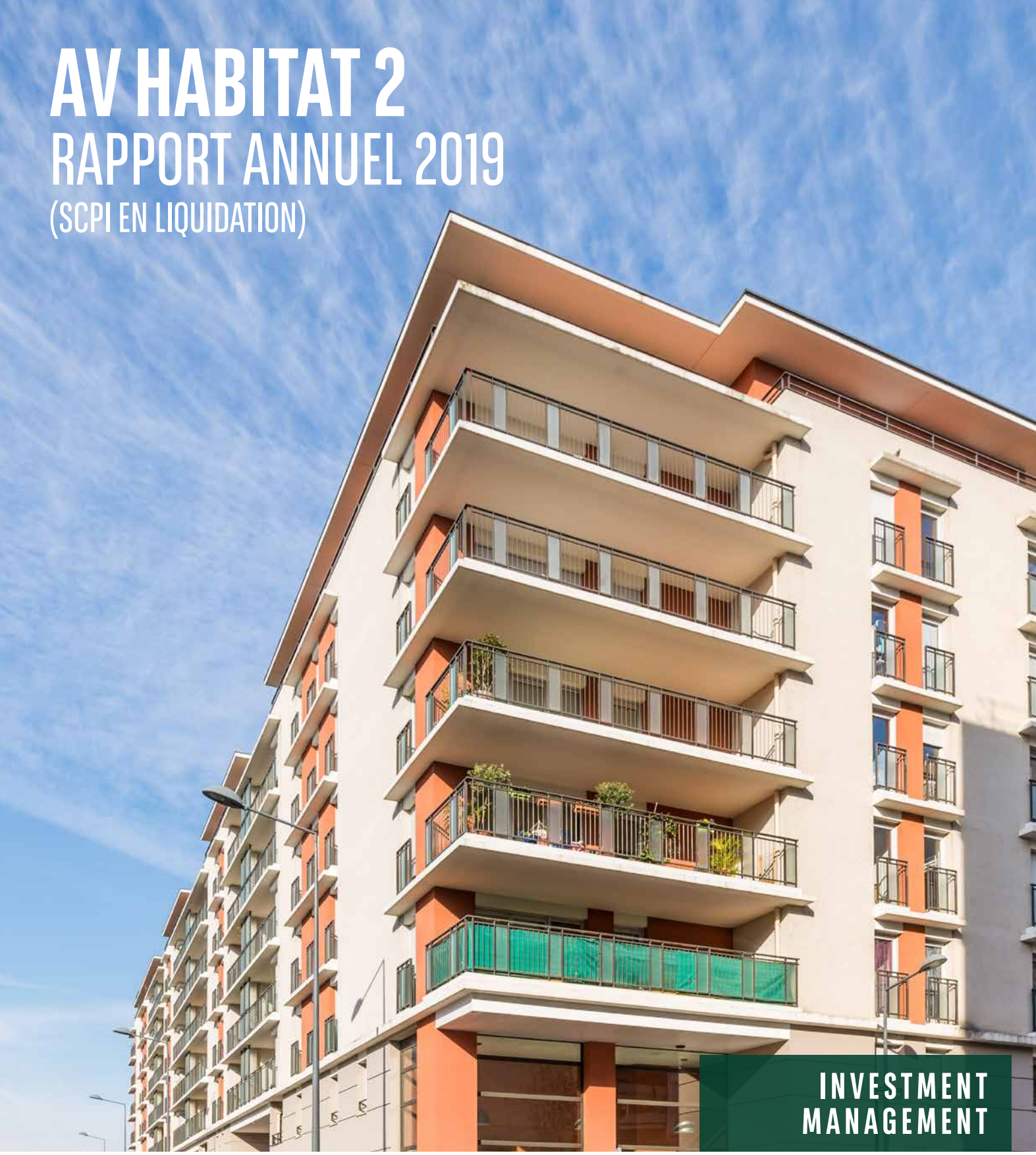
AV HABITAT 2

RAPPORT ANNUEL 2019

(SCPI EN LIQUIDATION)



INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros.
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY LES MOULINEAUX. RCS NANTERRE n° 300 794 278.
Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007.
Agrément AIFM en date 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
Conformément à la règlementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



LE DIRECTOIRE *(de gauche à droite)*

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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire
Directeur du Fund Management

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

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

Cyril de FRANCQUEVILLE
Membre du directoire
Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising, du Développement et du Marketing

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Frédéric JANBON,** CEO BNP Paribas Asset Management

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

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

LA SCPI

AV HABITAT 2

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-24, L 214-86 et suivants, L214-114 et suivants, et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier
Capital social : 59 548 840 euros
Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex
Numéro d'immatriculation au RCS : 480 761 881 RCS Nanterre
Visa AMF : SCPI n° 05-05 du 11 février 2005 - Note d'information actualisée en décembre 2017

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Patrick KONTZ**
  40600 – Biscarrosse

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

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE
- **Edouard LEDUC**
  95, rue Jouffroy d'Abbans
  75017 Paris

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT
- **Didier KLING**
  41, avenue de Friedland
  75008 Paris

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION
- **CRÉDIT FONCIER EXPERTISE**
  19, rue des Capucines
  75001 Paris



SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 2

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2019 6

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 7

LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE 8

LE RAPPORT DU LIQUIDATEUR 10

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES 18

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 20

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 22

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 1ER JUILLET 2020 34

GLOSSAIRE 35



Éditorial

Par Aline Gabriel
Fund Manager
de la SCPI AV Habitat 2

La fin de l'année 2019 marque la 2e année consécutive de la mise en liquidation de la **SCPI AV Habitat 2**. Cette année aura été particulièrement active pour la SCPI en termes de nombre de lots vendus. Ainsi, 57 lots ont été cédés sur l'exercice 2019 (soit 20 % de son patrimoine initial). En comptabilisant les ventes intervenues précédemment, ce sont 89 lots au total (31 % du patrimoine initial) qui ont été vendus dans les 2 ans suivant la mise en liquidation.

Ce rythme de cession permet de rester proche de celui annoncé lors de l'assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 2017, statuant sur la mise en liquidation de votre SCPI. Cependant, l'objectif étant d'optimiser la performance de la liquidation, la poursuite de la vente à la découpe de lots vacants pourrait mécaniquement amener votre liquidateur à étendre le plan d'arbitrage du patrimoine jusqu'à 2022.
Au 31 décembre 2019, 196 logements sont toujours en portefeuille, dont 120 occupés.

Parmi ces 196 logements en portefeuille, 26 étaient en cours de vente au 31 décembre 2019, au travers de promesses de vente déjà signées ou d'offres d'achat acceptées.

Le patrimoine de votre SCPI a bénéficié globalement d'un marché résidentiel porteur en 2019. A l'exception de quelques villes qui connaissent un marché baissier, la grande majorité des agglomérations françaises a vu son prix de l'immobilier croître au cours de l'année pour arriver, selon les chiffres des notaires, à une hausse moyenne de + 3,2 %.

"Cette année aura été particulièrement active pour la SCPI en termes de nombre de lots vendus."

Par ailleurs, le nombre de transactions enregistrées sur le marché de l'ancien en 2019 a battu de nouveaux records, avec 1 068 000 ventes enregistrées sur 12 mois, soit 35 % de ventes en plus comparé à la moyenne sur les 10 dernières années. Ces volumes records s'expliquent en grande partie par des conditions de financement favorables, qui devraient se poursuivre en 2020.

Des informations vous seront régulièrement communiquées dans les bulletins d'informations consultables sur le site internet de votre liquidateur.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les incertitudes demeurent concernant l'étendue de l'impact de la crise sanitaire que nous vivons. La mise en place en mars 2020 des mesures de confinement entraîne un fort ralentissement de la dynamique transactionnelle sans pour autant totalement l'arrêter. De nombreuses inconnues persistent pour établir à ce stade une prévision fiable.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2019

FICHE D'IDENTITÉ
(SCPI EN LIQUIDATION)

NOM	AV HABITAT 2
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI ROBIEN
NOMBRE DE PARTS	64 727
CAPITAL	59 548 840 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 160

LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale	39,17	605,16 €
Valeur de réalisation	39,98	617,71 €
Valeur de reconstitution	46,40	716,87 €

LA DISTRIBUTION

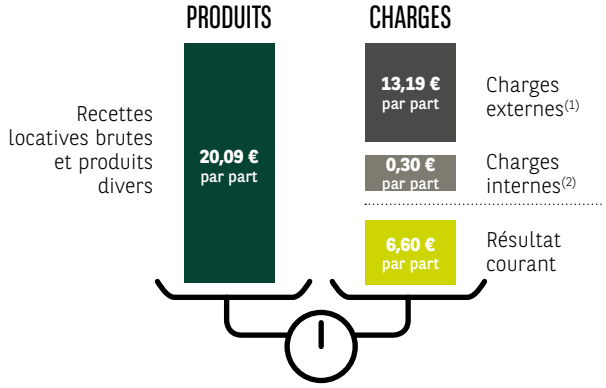
La distribution de l'exercice 2019 a été fixée à **6,60 €**.

	Par Part
1er trimestre 2019	2,00 €
2e trimestre 2019	1,00 €
3e trimestre 2019	1,50 €
4e trimestre 2019	2,10 €

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS

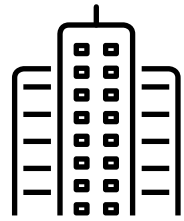
	Par Part
Au titres des cessions réalisées en 2017	24,00 €
Au titres des cessions réalisées en 2018	64,00 €
Au titres des cessions réalisées en 2019	180,00 €
Total des acomptes sur liquidation versés	268,00 €

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



(1) Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.
(2) Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



285 Logements à l'origine

196 Logements au 31 décembre 2019

76 Logements neutralisés à la location

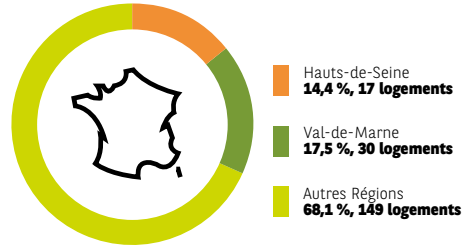
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF[3])[4]

1er trimestre 2019	63,3 %
2e trimestre 2019	59,9 %
3e trimestre 2019	59,4 %
4e trimestre 2019	60,8 %
Moyenne annuelle 2019	60,8 %

(3) Le taux d'occupation financier (TOF) correspond au rapport entre le montant des loyers et indemnités d'occupation facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
(4) Le TOF est impacté par la neutralisation des lots non remis à la location dans le but d'une cession prochaine.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

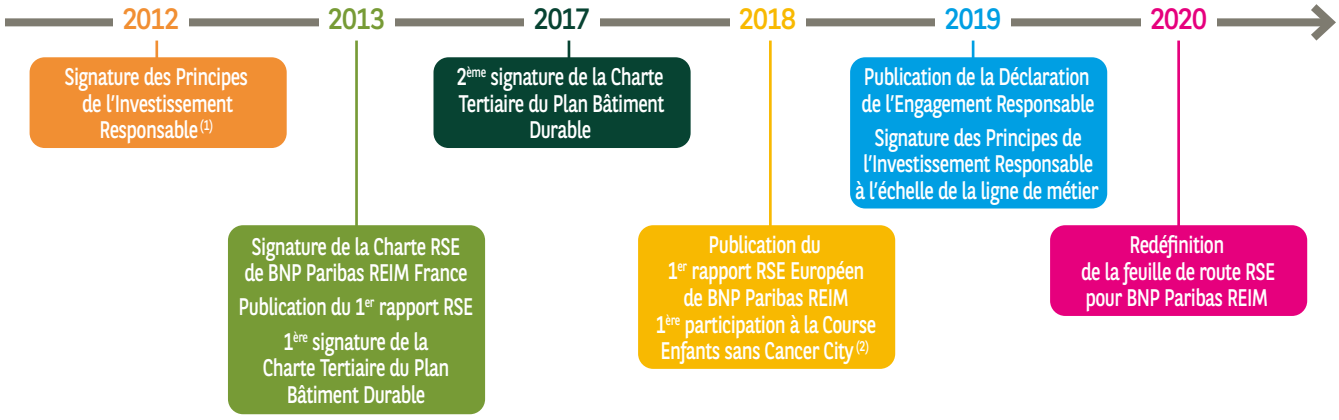
L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

BNP Paribas REIM France a engagé sa démarche d'acteur responsable de la gestion d'actifs immobiliers en 2012 en signant les Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI) [1]. Cette initiative a été la première d'une longue série, permettant à BNP Paribas REIM France de mettre en application ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance sur chacune des étapes du cycle de vie des produits immobiliers gérés.

Les 15 engagements à horizon 2020, pris par la société de gestion au travers de la signature de la charte RSE en 2013, ont axé sa stratégie autour des sujets de lutte contre l'obsolescence du patrimoine, d'empreinte énergétique des actifs, et de sécurité des occupants.

Une nouvelle feuille de route RSE a été définie pour 2020-2024. Les piliers de cette nouvelle stratégie, qui s'inscrit dans la suite logique de la première et répond aux exigences du groupe BNP Paribas Real Estate, regroupent les problématiques socio-environnementales actuelles, et se concentrent plus particulièrement sur les thématiques empreinte carbone, bien-être des occupants, offre de produits ISR et biodiversité. BNP Paribas REIM France s'assure également de l'adhésion de l'ensemble de ses prestataires, clients et collaborateurs à sa démarche d'éthique et de transparence

Signe de son engagement fort en matière de RSE, BNP Paribas REIM publie chaque année un rapport RSE, qui fait état des progrès réalisés sur ses indicateurs et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux les critères RSE dans l'ensemble de ses activités.



L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs.

Ainsi BNP Paribas REIM France a associé, en 2019, ses salariés à diverses actions : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

(1) Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

(2) Participation de collaborateurs BNP Paribas REIM France, sur la base du volontariat, à la "Course Enfants sans Cancer City" organisée par "Imagine for Margo". Depuis 2018, BNP Paribas REIM France apporte son soutien à cette association créée en 2011, qui mène des campagnes de sensibilisation pour accélérer la recherche et lutter contre les cancers de l'enfant (https://imagineformargo.org/).

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

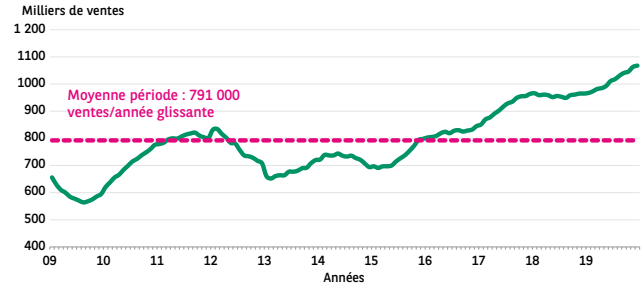
La croissance du PIB de la zone euro en 2019 s'est maintenue substantiellement au-dessus du seuil de 1 %.
En 2020, l'impact massif de l'épidémie de coronavirus se fait de plus en plus sentir sur les données relatives à l'activité et à la demande, suite aux mesures de confinement adoptées, mais aussi sur celles concernant la confiance et les anticipations des entreprises. Le premier semestre sera significativement affecté, l'importance de l'impact étant, toutefois, fonction du moment où l'épidémie sera maîtrisée.

La croissance économique en France en 2019 (1,3 %) s'est montrée plus résiliente que celle de ses principaux partenaires européens. Une contraction importante du PIB est désormais attendue au 1er semestre 2020 suite à la propagation de l'épidémie de Covid-19 et aux mesures de confinement mises en place. Si le choc récessif devrait être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. Les mesures budgétaires et financières de soutien annoncées par le gouvernement et celles, sur le front monétaire, de la BCE visent, d'une part, à limiter autant que possible le choc et, d'autre part, à mettre en place les conditions d'un retour à la normal le plus rapide possible.
Les créations d'emploi en Île-de-France étaient bien orientées en 2019, portées par le secteur tertiaire, avec un peu plus de 80 000 emplois créés. Néanmoins, les conséquences économiques de la pandémie de Covid-19 auront vraisemblablement des effets marqués sur l'emploi (jusqu'à 800 000 emplois détruits au niveau national sur la période 2020-2021). La baisse de la demande devrait en outre peser sur l'inflation qui, après avoir cru de 1,1 % en 2019, devrait avoir une croissance se situant entre 0,5 % et 0,9 % en 2020.

MARCHÉ DE L'ANCIEN

En 2019 en France, 1 068 000 logements anciens ont été vendus (+10,7 % sur un an), ce qui est un niveau record. Le marché restait principalement porté par le maintien de conditions favorables de financement, couplées à une croissance démographique observée au sein des grandes agglomérations.

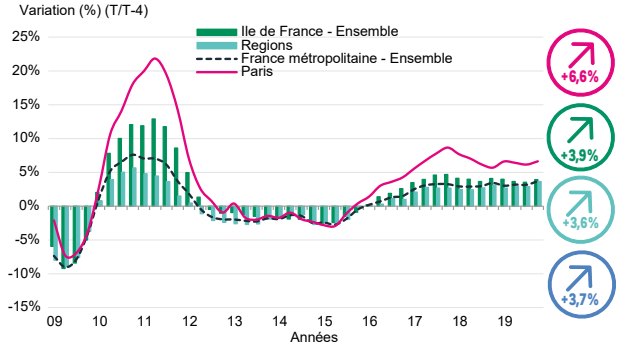
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

Selon les banquiers, la fin de l'année 2019 a enregistré un très léger resserrement des critères d'octroi de crédit, notamment d'après le rapport de la Banque de France. On observe ainsi une stabilisation de la durée d'emprunt à 229 mois (légèrement plus de 19 ans) au 4e trimestre 2019, soit une augmentation de 13 mois depuis le début de l'année 2018. Au total, 264 milliards d'euros de crédit ont été octroyés sur un an, un niveau bien au-dessus de la moyenne de long-terme (+62 %).
En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est accélérée en 2019. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de +3,7 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le 4e trimestre 2018 et le 4e trimestre 2019. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de +6,6 % à Paris, +3,9 % en Île-de-France et de +3,6 % dans les régions. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est plus marquée pour les appartements (+5,6 %) que pour les maisons (+0,4 %).
La disparité entre les différents marchés régionaux s'est atténuée en 2019. Ainsi, si les grandes métropoles régionales sont restées dynamiques (ex : Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Strasbourg, Toulouse), un nombre important de villes secondaires a également expérimenté une hausse des prix (ex : Amiens, Besançon , Châlons-en-Champagne, Clermont-Ferrand, Limoges, Rouen). Si les villes de Caen ou Montpellier ont vu les prix stagner, celles d'Orléans ou Poitiers ont vu leur prix baisser.
Côté investissement, le montant global investi en immobilier résidentiel en France était de 3,4 milliards d'euros en 2019 selon ImmoStat, soit une baisse de 6 % par rapport à 2018. En Île-de-France, les volumes transactés en résidentiel ont en revanche fortement progressé (+54 %), pour atteindre 2,3 milliards d'euros.

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

MARCHÉ DU NEUF

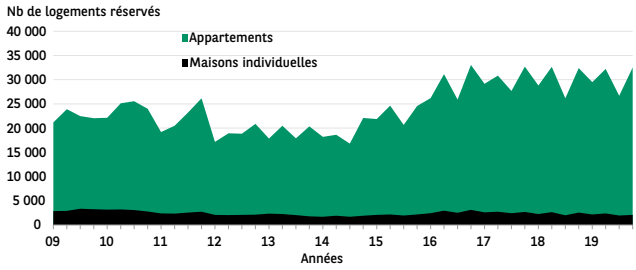
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Entre le 4e trimestre 2018 et le 4e trimestre 2019, le nombre de logements autorisés a baissé de -3 %. Le constat est le même pour les mises en chantier qui ont baissé de -1,4 %. La baisse des mises en chantier s'explique par le faible niveau de construction de logements collectifs (-7,8 %) et de résidences (-17,5 %).
Plus globalement, sur l'année, des permis de construire totalisant 441 894 logements ont été octroyés en France métropolitaine et 351 061 logements ont été commencés. Ce recul s'explique notamment par la hausse des coûts de construction et l'anticipation des élections municipales planifiées en 2020.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

En 2019, le nombre de logements réservés fut stable par rapport à l'année précédente (129 547 unités vs 129 500 unités). Sur l'ensemble de l'année 2019, 120 940 appartements ont été réservés (+1 % par rapport à 2018). Les réservations de maisons sont quant à elles en forte baisse une fois de plus : -9 % soit 8 607 unités en 2019.

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

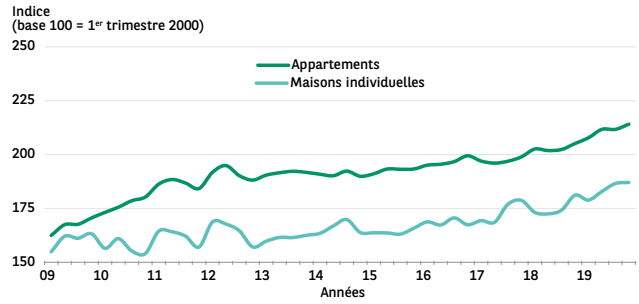


Source : SOeS, ECLN

Par ailleurs, la baisse a autant touché les accédants (-7,8 %) que les investisseurs (-12,3 %), qui se sont partagés le marché, avec chacun 50 % des logements réservés.
Au 4e trimestre 2019, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 304 €/m², soit une hausse de 4,4 % par rapport au 4e trimestre 2018.
Avec un prix moyen de 283 830 € au 4e trimestre 2019, le prix des maisons neuves est en hausse de +3,2 % sur un an. De plus, les prix se situent largement au-dessus de la moyenne long terme (1995 – 2019 : 210 728 €/lot).

Après la phase haussière entre 2011 et fin 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis. Ils se situent désormais autour de 9,6 mois pour les appartements et 11,4 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

Les prix en Île-de-France restent orientés à la hausse. Les prix des appartements anciens ont augmenté de 5,6 % et ceux des maisons anciennes de 0,4 %. Les prix atteignent désormais 6 310 €/m² pour les appartements anciens et 312 900 € le lot pour les maisons anciennes. Fin 2019, les prix des appartements anciens à Paris avaient augmenté en moyenne de 6,6 %, s'établissant à 10 210 €/m². Cette augmentation des prix concerne tous les arrondissements.
Dans la petite Couronne de l'Île-de-France, le prix des appartements anciens connaît des hausses chaque trimestre depuis 2017 (+5,3 % en 2019), après des baisses entre 2013 et 2016. En grande couronne, la tendance est la même qu'en petite couronne mais avec une hausse moins marquée (+3,2 %).

MARCHÉ LOCATIF

Entre 2000 et 2019, les loyers ont augmenté en France de façon hétérogène selon les villes. En tête du classement on retrouve les villes de Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon avec une augmentation de l'ordre de 60 %, suivies par Nantes affichant une hausse d'environ 50 %. Sur la seule année 2019, les loyers ont progressé dans l'ensemble des grandes villes françaises, à l'exception de 5 d'entre elles où ils sont restés stables (Caen, Châlons-en-Champagne, Lille, Nantes & Strasbourg).
5 villes affichent des loyers supérieurs à 13 €/m² (Paris, Lille, Bordeaux, Lyon et Montpellier), quand la majorité des autres villes présentent des loyers moyens compris entre 11 €/m² et 13 €/m². Seule Limoges enregistre un loyer inférieur à 10 €/m².
À l'instar de ce que l'on observe pour les autres classes d'actifs, les taux de rendements locatifs bruts dans les grandes métropoles ont atteint des niveaux plancher à fin 2019, avec des valeurs de 3,1 % à Paris, 3,3 % à Bordeaux ou encore 3,4 % à Lyon.

LE RAPPORT DU LIQUIDATEUR

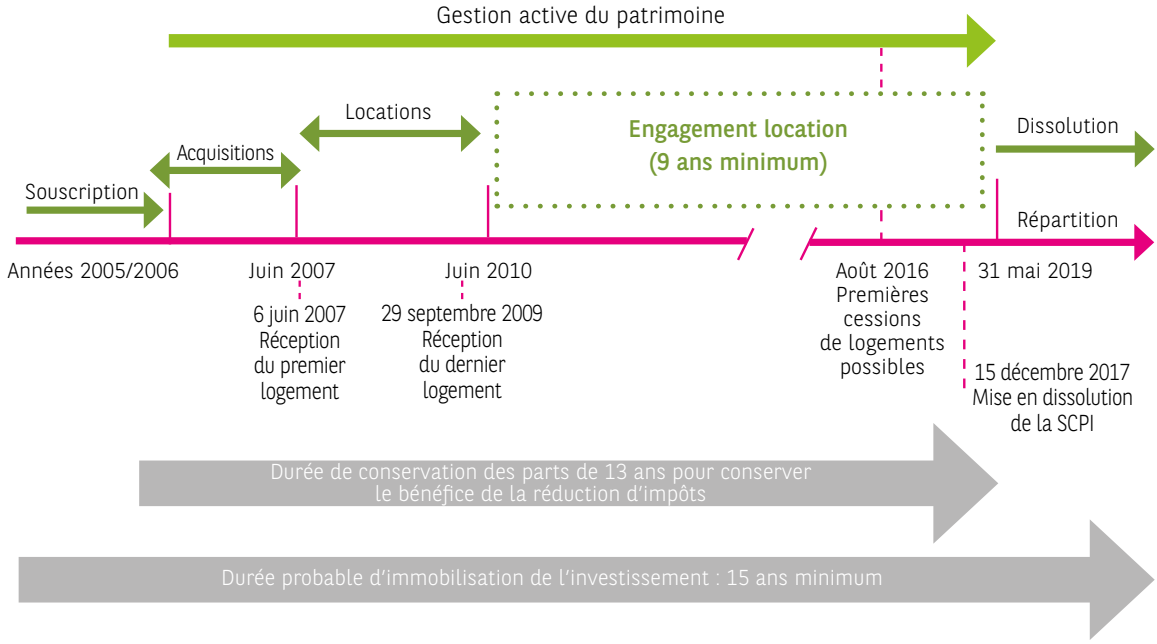
L'assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 2017 a approuvé la mise en liquidation de la SCPI AV Habitat 2 ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que liquidateur.

LE 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.
A ce titre, les souscripteurs ont bénéficié de la déductibilité de leur investissement, sous forme d'un amortissement annuel. Le taux d'amortissement a été de 8 % durant les cinq premières années et de 2,5 % les quatre années suivantes.
Cet avantage a pris effet dès le premier jour du mois suivant celui de la souscription, soit 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 neuf ans à compter de la première location de l'ensemble de son patrimoine. 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.

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Suite à la vente de 89 logements depuis 2017, le patrimoine de la SCPI AV Habitat 2 est composé de 196 logements au 31 décembre 2019.
Les expertises réalisées sur ce patrimoine immobilier en fin d'année 2019 font ressortir une valeur vénale de 39,2 M€ contre 48,9 M€ au 31 décembre 2018. Le périmètre évalué a toutefois évolué sur la période. À périmètre constant, la valeur du patrimoine s'est appréciée de + 1,6 %.
La baisse faciale est donc le résultat de la poursuite des cessions intervenues tout au long de l'année 2019.
Le réajustement des valeurs vénales, à périmètre constant, résulte 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.
Les actifs situés à Villeurbanne (69), Nantes (44) et Rueil-Malmaison (92) ont connu les plus fortes appréciations de valeurs, entre 3,3 % et 5,9 %. A contrario, les actifs de Nice (06), Grenoble (38) et Frontignan (34) ont subi des baisses de valeur entre - 0,9 % et - 4,9 %.
La valeur de réalisation s'établit, en fin d'année 2019, à 617,71 € par part. Elle marque une baisse de 19,7 % par rapport à 2018. Elle s'explique par les cessions intervenues et les acomptes sur liquidation versés au cours de l'année 2019.
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 :

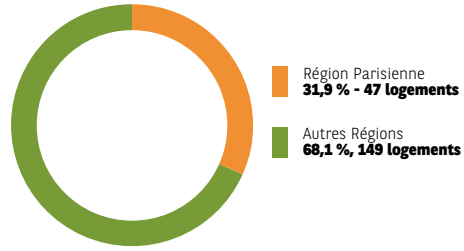
	2018		2019		Variation de la valeur de la part
	(en K€)	Soit, par part (€)	(en K€)	Soit, par part (€)	
Valeur de réalisation	49 783	769,12	39 983	617,71	- 19,7 %
Valeur de reconstitution	57 785	892,75	46 401	716,87	- 19,7 %



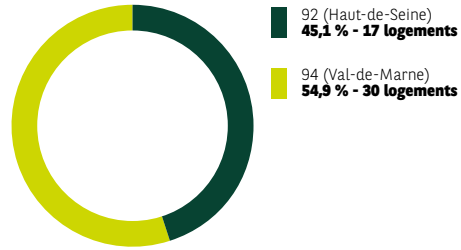
Le Parc des Muses - 44/50 rue Pereire, Rueil-Malmaison (92)

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

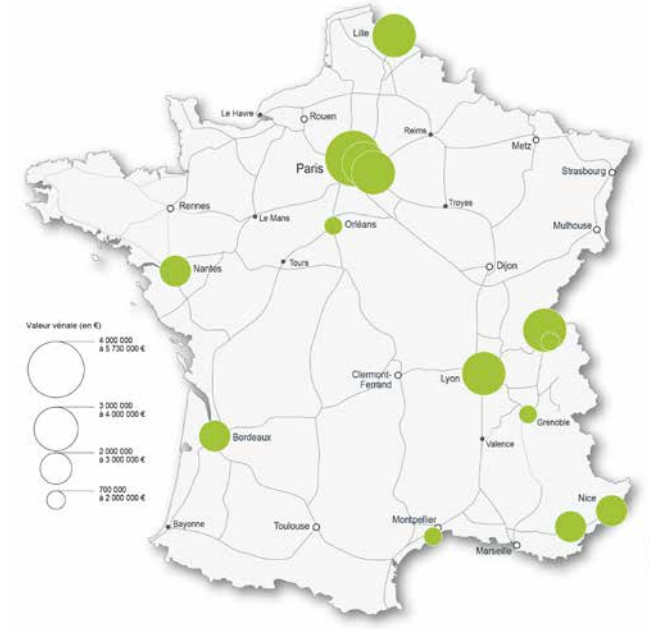
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2019, 57 logements ont été cédés, contre 23 l'année précédente.

Ci-dessous le tableau de synthèse des cessions de logements :

Adresse Immeuble	Nombre d'appartements ou de maisons à l'origine	Stratégie de cession à ce jour	Terme de l'engagement locatif		Lots vacants cessibles au 31/2019	Nombre de lots cédés				Performance des prix de cession (hors droits) par rapport à la valeur d'acquisition (droits inclus)
			du premier lot	du dernier lot		en 2017	en 2018	en 2019	au 31/12/19	
VILLEURBANNE (69100) 10 rue du Général Dayan Côté Parc Tête d'Or II	49	Vente à la découpe	28/02/2017	31/05/2017	-	2	8	20	30	+31,2 %
RUEIL-MALMAISON (92500) Le Parc des Muses - 44/50 rue Pereire	20	Vente à la découpe	15/02/2018	30/06/2018	9	-	-	3	3	+12,4 %
CRÉTEIL (94000) Les Domes du Lac - 56 av Magellan	23	Vente à la découpe	21/06/2018	21/01/2019	4	-	-	8	8	+4,1 %
ALFORTVILLE (94140) 30/32 rue Paul Vaillant Couturier	24	Vente à la découpe	25/11/2016	30/04/2017	8	3	3	3	9	+29,6 %
NANTES (44000) Square Delrue - 38 rue des Olivettes	22	Vente à la découpe	09/03/2018	30/09/2018	5	-	-	8	8	+12,0 %
NICE (06300) Le Castel d'Azur - 176 Route de Turin	23	Vente à la découpe	31/01/2018	10/08/2018	7	-	-	-	-	
LILLE (59000) Le Clos St Luc - rue St Druon - rue St Luc	20	Vente à la découpe	30/06/2018	31/05/2019	8	-	-	3	3	-6,5 %
LE BOUSCAT (33110) Les Naturelles du Bouscat 17 rue Mondon & 42 rue Blanqui	16	Vente à la découpe	14/12/2017	03/08/2018	1	-	2	3	5	+16,0 %
GRENOBLE (38100) 27/29 Allée des Deux Mondes	17	Vente à la découpe	30/11/2016	04/04/2017	7	-	-	3	3	-42,7 %
DIVONNE-LES-BAINS (01220) La Cascade - 73 rue de la Scie	9	Vente à la découpe	16/12/2016	31/08/2017	2	-	-	-	-	
DRAGUIGNAN (83300) Les Allées St Léger - 199 Chemin Jean Rostand	17	Vente à la découpe	31/08/2017	30/09/2018	7	-	1	-	1	-25,8 %
ANNEMASSE (74100) 1/2 allée des Cerisiers - Le Jardin des Muses 2	14	Vente à la découpe	31/05/2017	30/09/2017	7	2	3	-	5	+1,5 %
FRONTIGNAN (34110) Le Clos des Oliviers - 3 av Albert Schweitzer	19	Vente à la découpe	31/10/2016	31/03/2017	2	2	6	5	13	-22,2 %
ORLÉANS (45000) La Porte Bannier - 7 av du Général Patton 7 pl Gaspard de Coligny	12	Vente à la découpe	31/07/2016	24/07/2017	9	-	-	1	1	-17,1 %
Total	**285**				**76**	**9**	**23**	**57**	**89**	**+11,0 %**

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, 89 logements ont été vendus, soit 31 % du patrimoine d'origine. En 2019, des plus-values immobilières sont constatées sur 7 immeubles sur un total de 12 concernés par les ventes.
En moyenne, le prix hors droit de ces cessions a été supérieur de + 11 % à leur valeur d'acquisition acte en main (AEM).
Ce résultat est pour le moment très partiel, aucune vente n'ayant encore été réalisée sur les sites de Nice (06) et de Divonne-Les-Bains (01) d'une part, ceux de Draguignan (83) et Orléans (45) n'ayant enregistré chacun qu'une vente d'autre part.
Située au cœur d'une métropole dynamique, l'opération de Villeurbanne (69) affiche des premiers résultats satisfaisants. D'autres immeubles présentent des performances intéressantes, comme par exemple Alfortville (92), Le Bouscat (33), Rueil-Malmaison (92), ou encore Nantes (44). Ces cinq actifs représentent ensemble 46 % du patrimoine d'origine (% en valeur historique).
Mais votre SCPI est également investie dans des marchés de moindre profondeur, comme Frontignan (34), Draguignan (83) ou encore Orléans (45), localement dans des quartiers dont la montée en gamme ne s'est pas encore réalisée (Nice (06) ou Grenoble (38) par exemple) et où le pouvoir d'achat des acquéreurs potentiels reste en deçà des attentes.
Côté mouvements locatifs, 37 locataires ont donné congé 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.

L'application de la stratégie de liquidation est déployée par le liquidateur, dans chacun des immeubles qui le requière, au travers de démarches vis-à-vis des locataires, dans le respect des "accords collectifs". Leur mise en application, qui n'est pas une option mais une obligation légale, permet aux locataires de se voir offrir la possibilité d'acquérir leur logement. 20 congés pour vente ont été adressés aux locataires dont le bail arrivait à échéance.
Par ailleurs, au 31 décembre 2019, 16 logements étaient sous promesses de vente et 10 sous offres de vente acceptées. La réalisation de ces transactions devrait normalement se confirmer au cours des premiers mois de l'année 2020.

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

Au cours de l'exercice écoulé, le taux d'occupation financier moyen du patrimoine s'est établi à 60,8 %. Ce taux est impacté par la neutralisation* à la relocation des lots pour lesquels la date de fin d'engagement locatif de 9 ans est intervenue ou va intervenir dans moins de 12 mois. Cette stratégie a pour objectif d'augmenter tant la liquidité que le prix de vente de ces lots.

Taux d'occupation financier **	Moyenne annuelle 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Moyenne annuelle 2019
AV Habitat 2	69,6 %	63,3 %	59,9 %	59,4 %	60,8 %	60,8 %

** La neutralisation consiste à ne pas remettre sur le marché locatif des lots qui ont été libérés. Cela concerne les logements pour lesquels la date de fin d'engagement locatif de 9 ans est intervenue ou va intervenir dans les 12 mois suivant leur libération.*

*** Définition TOF : division du montant total des loyers facturés et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*

LES TRAVAUX

Les travaux au titre de 2019 s'élèvent à 10 K€, contre 145 K€ en 2018. Cette évolution s'explique principalement par :
- Le moindre volume de travaux réalisés en 2019 (41 K€), dans la mesure où les logements restant en portefeuille ne sont plus dans une phase de location,
- Des régularisations comptables (impact de - 31 K€).

Les dépenses engagées sur 2019 correspondent principalement à des travaux de copropriété liés aux immeubles de Nantes (44), Grenoble (38) et Orléans (45).

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires présentant un impayé conduisent à une dotation pour créances douteuses de 34 962 € au titre de l'exercice 2019.



Pour l'exercice 2019, le montant des reprises a été supérieur au montant des dotations permettant une baisse de la provision pour créances douteuses (- 2 %). Le montant des reprises au titre de l'exercice 2019 s'élève à 40 674 €, décomposé comme suit :
- 15 228 € correspondant à des recouvrements partiels ou totaux de créances auprès de 24 locataires,
- 25 446 € correspondant aux passages en pertes de 9 dossiers impayés.

Parmi les dossiers faisant l'objet d'une provision pour créances douteuses, 39 présentent une provision inférieure à 1 000 € et 18 dossiers une provision de 5 000 € ou plus. Parmi ces dossiers, 13 concernent des locataires présents, le montant provisionné correspondant est de 29 704 €. Des procédures ont été initiées afin que ces montants soient recouvrés.
Les frais liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 34 132 €, soit 19 518 € de frais de contentieux (dont 5 990 € pour la copropriété de Rueil-Malmaison) et 14 614 € d'honoraires d'avocats sur l'exercice 2019, contre 38 493 € en 2018 (26 204 € de frais de contentieux et 12 289 € d'honoraires d'avocats).

LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, 66 % des sommes en contentieux se répartissent sur 3 programmes de la manière suivante :

Immeuble	Montant* (en €)	Commentaires
Créteil (94)	86 498	12 dossiers (2 locataires présents - 10 locataires partis)
Nice (06)	73 307	10 dossiers (2 locataires présents - 8 locataires partis)
Frontignan (34)	23 014	2 dossiers (locataires partis)
Autres immeubles	93 137	
Total	**275 956**	

** Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2019, les montants couverts par la GLI ne sont pas provisionnés.*

Depuis l'origine de la SCPI, 126 566 € de créances douteuses ont été passées en pertes.

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI AV Habitat 2 au titre de l'exercice 2019 est de 427 312 €, en diminution par rapport à l'exercice précédent (- 43 %). Cette baisse s'explique principalement par la diminution des loyers (– 419 K€, soit - 24,4 %) compte tenu des cessions réalisées et de la neutralisation d'un nombre significatif de lots à la location. En parallèle, les charges de la SCPI sont en léger recul par rapport à 2018, mais dans une moindre mesure que les loyers, du fait d'une vacance locative des logements avant leur cession supportée par la SCPI.
Rapporté à une part, le résultat 2019 a représenté 6,60 € contre 11,59 € en 2018. La distribution de l'exercice a été fixée à 6,60 €, sans impact sur l'évolution du report à nouveau par part.
Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale d'approbation des comptes, le report à nouveau s'élèvera à 77 820 €, soit 1,20 € par part après affectation du résultat 2019.
Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2019 :

- 950 euros pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 4 852 euros au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

DISTRIBUTION 2019 (par part)

Distribution courante (Revenus fonciers)

6,60 €

Dont revenus de capitaux mobiliers (par part)

Néant

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Suite à la mise en dissolution de la SCPI, le produit des cessions de logements a été distribué aux associés sous la forme d'acomptes sur liquidation. Ainsi, au titre des cessions réalisées au cours de l'exercice 2019, 180,00 € par part ont été versés aux associés via quatre acomptes sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 5 février 2020, de 52,00 € par part). Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI, 268,00 € par part ont été versés aux associés à titre d'acomptes sur liquidation.

Date de paiement	Montant de l'acompte sur liquidation en €/part
22/12/2017	24,00 €
04/05/2018	12,00 €
06/08/2018	16,00 €
05/11/2018	4,00 €
05/02/2019	32,00 €
03/05/2019	17,00 €
02/08/2019	41,00 €
05/11/2019	70,00 €
05/02/2020	52,00 €
Total	**268,00 €**



30-32 rue Paul Vaillant Couturier, Alfortville (94)

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2019 (NOMINAL DE LA PART : 1 000 EUROS)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
59 548 840 €	64 727	1 160

Le marché des parts de la SCPI AV Habitat 2 est à analyser au regard de la situation de la SCPI, dont les actifs sont vendus dans le cadre du processus amiable de liquidation. 207 parts seulement ont été échangées au cours de l'exercice 2019.

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2019

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen de la part
207	514,00 €

ORDRES EN COURS AU 31/12/2019

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)
354	0,55 %	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions et les retraits (en € HT)
2015	497	0,77 %	75	NS	9 969
2016	636	0,98 %	340	NS	16 302
2017	267	0,41 %	300	NS	6 290
2018	135	0,21 %	252	NS	3 507
2019	207	0,32 %	354	NS	4 054

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix d'exécution au 1er janvier	NS	NS	NS	NS	NS
Prix d'exécution moyen annuel	588,00 €	597,00 €	603,00 €	643,00 €	514,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	645,00 €	655,00 €	662,00 €	706,00 €	564,00 €
Dividende versé au titre de l'année	23,00 €	23,00 €	19,00 €	11,60 €	6,60 €
Rendement de la part en %*	3,57 %	3,51 %	2,87 %	1,64 %	1,17 %
Report à nouveau cumulé par part	4,28 €	3,77 €	1,21 €	1,20 €	1,20 €

**Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.*

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

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

Année	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	38,46	99,48 %	37,12	99,92 %	32,76	98,00 %	26,52	95,02 %	20,05	99,80 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,08	0,21 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	0,12	0,31 %	0,03	0,08 %	0,67	2,00 %	1,39	4,98 %	0,04	0,20 %
Total revenus	**38,66**	**100,00 %**	**37,15**	**100,00 %**	**33,43**	**100,00 %**	**27,91**	**100,00 %**	**20,09**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	4,57	11,82 %	4,45	11,98 %	4,37	13,07 %	4,21	15,08 %	2,36	11,75 %
Autres frais de gestion [3]	0,84	2,17 %	0,59	1,59 %	1,01	3,02 %	1,16	4,16 %	1,27	6,32 %
Entretien du patrimoine	1,95	5,04 %	1,68	4,52 %	1,48	4,43 %	2,39	8,56 %	0,15	0,75 %
Charges locatives non récupérées	7,96	20,59 %	7,77	20,92 %	9,28	27,76 %	9,03	32,35 %	9,41	46,84 %
Sous total charges externes	**15,32**	**39,62 %**	**14,49**	**39,01 %**	**16,14**	**48,28 %**	**16,79**	**60,15 %**	**13,19**	**65,66 %**
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes										
Pour travaux	-0,36	-0,93 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	0,87	2,25 %	0,17	0,46 %	0,85	2,54 %	-0,47	-1,68 %	0,30	1,49 %
Sous total charges internes	**0,51**	**1,32 %**	**0,17**	**0,46 %**	**0,85**	**2,54 %**	**-0,47**	**-1,68 %**	**0,30**	**1,49 %**
Total des charges	**15,83**	**40,94 %**	**14,66**	**39,47 %**	**16,99**	**50,82 %**	**16,32**	**58,47 %**	**13,49**	**67,15 %**
Résultat courant	**22,83**	**59,06 %**	**22,49**	**60,53 %**	**16,44**	**49,18 %**	**11,59**	**41,53 %**	**6,60**	**32,85 %**
Variation du report à nouveau	-0,17	-0,44 %	-0,51	-1,37 %	-2,56	-7,66 %	-0,01	-0,04 %	0,00	0,00 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	23,00	59,49 %	23,00	61,91 %	19,00	56,84 %	11,60	41,56 %	6,60	32,85 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	22,97	59,42 %	23,00	61,91 %	19,00	56,84 %	11,60	41,56 %	6,60	32,85 %

(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 2019 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes	Montants TTC	0,00	43 670,53	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	2					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	5,30 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Dettes litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montants TTC**	**0,00**	**43 670,53**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Nombre Factures	**2**					
	% des achats de l'exercice	**0,00 %**	**5,30 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2019 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes	Montants TTC	297 550,56	0,00	15 236,17	12 630,25	47,78	269 636,36
	Nombre Factures	535					
	% du CA de l'exercice	22,19 %	0,00 %	1,14 %	0,94 %	0,00 %	20,11 %
Créances litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montants TTC**	**297 550,56**	**0,00**	**15 236,17**	**12 630,25**	**47,78**	**269 636,36**
	Nombre Factures	**535**					
	% du CA de l'exercice	**22,19 %**	**0,00 %**	**1,14 %**	**0,94 %**	**0,00 %**	**20,11 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2019 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)

	€uro
Valeur comptable des immeubles	39 170 000,00
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	812 793,74
VALEUR COMPTABLE	**39 982 793,74**
SOIT POUR UNE PART :	**617,71 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	39 170 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	812 793,74
VALEUR DE RÉALISATION	**39 982 793,74**
SOIT POUR UNE PART :	**617,71 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)

Valeur de réalisation	39 982 793,74
Frais acquisition sur immeubles	2 691 880,00
Commission de souscription	3 725 971,84
VALEUR DE RECONSTITUTION	**46 400 645,58**
SOIT POUR UNE PART :	**716,87 €**

NB : Compte tenu de la mise en liquidation de la société, la valeur comptable des immeubles correspond à la valeur vénale de ces derniers.

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2018	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2019
+ 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	5 329 119,25	10 682 235,68	16 011 354,93
- Plus ou moins-values de cessions	388 905,94	913 024,08	1 301 930,02
- Acompte liquidation	-5 695 976,00	-11 650 860,00	-17 346 836,00
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-5 178 160,00		-5 178 160,00
- Autres Immobilisations Corporelles	-150 274,70	5 508,58	-144 766,12
SOLDE	**785 065,78**	**-50 091,66**	**734 974,12**

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin Lendrevie, Risk Manager, et Florence Tranchant, RCCI de BNP Paribas REIM France

RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF ("AIFM")

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France ("REIM France") est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologies du groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du contrôle interne :** il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels :** une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle :** elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures.** Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- **L'existence de systèmes de contrôle,** comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et 2e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3e niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).**

LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.
Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle interne, en particulier de la gestion des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée, et du dispositif de Contrôle Permanent. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est de :

- Identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- Etablir le plan des contrôles dit "majeurs" qui sont matérialisés sous la forme de "Point de Surveillance Fondamentaux". Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- Réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- Rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- Mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- Gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas.
- Alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de BNP Paribas REIM France.

Pour chaque contrôle "PSF", il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlés ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont formalisés dans

une grille spécifique à chaque contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante des opérationnels conformément au dispositif de BNP Paribas.
La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne ("CCI") se tenant à une fréquence a minima semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

• La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :

Sous la responsabilité du Responsable de la gestion des risques (ou Risk Manager) indépendant des équipes opérationnelles, cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.
Afin de garantir son indépendance, le Risk Manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assure du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assure une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques.
3. Rend compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne ("CCI") dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2019 de votre SCPI.

• La fonction Conformité :

Placée sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ("RCCI"), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La primauté du respect de l'intérêt du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie de BNP Paribas Real Estate s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.
Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôle et évalue la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
2. Assure des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
3. Rend compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France et du Comité de Contrôle Interne ("CCI").

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont réalisés a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consistent à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et fait des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'assurance donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations,
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses,
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE 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 (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.
Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, une moyenne de 30 collaborateurs a été identifiée, en 2019, comme preneurs de risque.
BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette directive, à savoir :

- **La gouvernance :** les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion :** BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.
Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2019 a représenté 13 543 244 € pour un effectif moyen de 170 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 39 % (32 % en rémunération fixe et 65 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de la SCPI AV Habitat 2, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de l'année 2019.

Dans un premier temps, nous remercions les associés - encore trop peu nombreux - ayant donné procuration au président du conseil de surveillance pour le vote des résolutions à l'assemblée générale.

Il nous semble nécessaire de vous rappeler que le conseil de surveillance est constitué d'associés ayant investi comme vous dans la société et que vous avez élus pour vous représenter.

C'est la raison pour laquelle il vous est demandé d'envoyer vos pouvoirs - si vous n'êtes pas présents et si vous ne votez pas directement pour les résolutions - en indiquant que vous donnez procuration, non pas au président de l'assemblée générale, qui est le représentant du liquidateur, mais à Patrick Kontz qui est le président de votre conseil de surveillance.

Au cours de l'année 2019, votre conseil s'est réuni à deux reprises afin de suivre l'évolution de la situation patrimoniale et financière de la SCPI. Le groupe de travail, composé de quatre membres du conseil, s'est réuni lui aussi à deux reprises pour suivre en particulier le processus de liquidation, c'est à dire la vente des actifs immobiliers.

Dans le cadre de notre mission, le liquidateur a mis à notre disposition, lors de nos réunions, tous les éléments demandés par le conseil.

Pour mémoire, les associés ont décidé, lors de l'assemblée générale du 15 décembre 2017, de statuer sur la mise en liquidation de la SCPI et de confier à BNP Paribas REIM France la mission de liquidateur.

Au 31 décembre 2019, sur les 285 lots principaux acquis, 89 ont été vendus. Sur les 196 lots restants, 76 lots vacants sont en cours de commercialisation, dont 26 lots sous promesse ou offre d'achat acceptée. Votre conseil de surveillance reste attentif au rythme et prix de vente, lot par lot.

L'année 2019 est restée favorable aux transactions dans le résidentiel. Ainsi, les ventes de logements à l'unité de notre SCPI ont atteint, depuis le début des cessions, le nombre de 89. La dynamique de marché actuelle permet à la SCPI d'obtenir, en moyenne, des prix de vente supérieurs aux prix d'acquisition acte en main. Cependant, les biens situés à Draguignan (83) et Grenoble (38) révèlent une lourde moins-value de l'ordre de 40 % par rapport au montant de l'investissement initial.

Il est beaucoup trop tôt pour en tirer des tendances de fond ou anticiper sur le résultat final, compte tenu du nombre important d'appartements encore à céder.

Les associés ont pu recevoir au total, depuis le début de la liquidation, 268,00 euros par part provenant des produits des cessions intervenues jusqu'au 31 décembre 2019.

Les autres composantes financières de l'exercice écoulé restent importantes, mais ont beaucoup perdu de signification. Le dividende 2019 a été fixé à 6,60 euros par part et le taux d'occupation, compte tenu du gel des relocations, se situe au 4ème trimestre 2019 à 60,8 %. Ces 2 composantes devraient fortement baisser encore en 2020.

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

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

Nous clôturerons ce rapport en remerciant le liquidateur avec qui nous entretenons des relations de confiance, ce qui n'empêche pas votre conseil de faire valoir des points de vue qui peuvent être divergents.

Pour le conseil de surveillance
Patrick KONTZ
Président du conseil



Les Dômes du Lac, 56 avenue Magellan – Créteil (94)

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

A l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AV HABITAT 2 relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit
Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance
Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er Janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.
Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'inventaire.
La SCPI AV HABITAT 2 étant entrée en liquidation amiable depuis décembre 2017, les comptes sont donc désormais établis en valeur liquidative (d'où la constatation d'une dépréciation du patrimoine immobilier) et le principe de continuité d'exploitation a été supprimé dans les règles et méthodes comptables.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport du Liquidateur (la société de gestion) et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société, ce qui est le cas de votre SCPI.
Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil de surveillance du 12 mars 2020.

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

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

Paris, le 20 mars 2020.

Le commissaire aux comptes,
Edouard LEDUC
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de commissaire aux comptes de votre société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier dont j'ai été avisé. Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer sur la base des informations qui m'ont été données les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont j'ai eu connaissance sans avoir à me prononcer sur leur utilité ou leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L 214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. J'ai effectué mes travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention nouvelle conclue en 2019

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

Conventions antérieures a 2019 déjà approuvées par une assemblée

2.1. La rémunération allouée à la société de gestion a été reconduite en faveur du liquidateur pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, à hauteur de 10 % HT (12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la société. Les sommes correspondantes sont prélevées au fur et à mesure des encaissements par la société de ses recettes.

*Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'est élevée à **127 450,86 €/HT** soit 152 989,47 € TTC.*

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

*Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'est élevée à **149.994,27 €/HT** soit 179.993,12 € TTC.*

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

2.4. Le contrat de bail conclu le 22 février 2011 entre votre SCPI et BNP Paribas (société mère de BNP Paribas REIM France) d'une durée de six ans concerne un appartement situé 56, rue Magellan - Le Dôme du Lac - à Créteil (94). En 2019, le loyer facturé s'est élevé à 13.021 € pour le loyer et 1.690 € pour les charges.

Fait à Paris, le 15 mars 2020.

Edouard LEDUC
Commissaire aux comptes

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**42 768 959,90**	**39 170 000,00**	**53 456 704,16**	**48 920 000,00**
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	42 768 959,90	39 170 000,00	53 456 704,16	48 920 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-3 598 959,90**	**-**	**-4 536 704,16**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-3 598 959,90	-	-4 536 704,16	-
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	**39 170 000,00**	**39 170 000,00**	**48 920 000,00**	**48 920 000,00**
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	**-**	**-**	**32 821,87**	**32 821,87**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	29 033,47	29 033,47	32 821,87	32 821,87
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-29 033,47	-29 033,47	-	-
CRÉANCES	**798 913,10**	**798 913,10**	**1 031 444,17**	**1 031 444,17**
Locataires et comptes rattachés	85 748,46	85 748,46	94 209,89	94 209,89
Locataires douteux	289 200,19	289 200,19	284 764,80	284 764,80
Dépréciations des créances douteuses	-275 955,69	-275 955,69	-281 667,80	-281 667,80
Autres créances	701 937,14	701 937,14	936 154,28	936 154,28
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	-	-
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-	651,55	651,55
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	-	-	-	-
Débiteurs divers	701 937,14	701 937,14	935 502,73	935 502,73
Provision pour dépréciations des créances	-2 017,00	-2 017,00	-2 017,00	-2 017,00

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**5 108 512,96**	**5 108 512,96**	**3 040 505,13**	**3 040 505,13**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 108 512,96	5 108 512,96	3 040 505,13	3 040 505,13
TOTAL III	**5 907 426,06**	**5 907 426,06**	**4 104 771,17**	**4 104 771,17**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**	**-**	**-**	**-**
DETTES	**-5 152 756,50**	**-5 152 756,50**	**-3 295 009,18**	**-3 295 009,18**
Dettes financières	-95 352,00	-95 352,00	-127 683,00	-127 683,00
Dettes d'exploitation	-165 469,39	-165 469,39	-204 960,63	-204 960,63
Dettes diverses	-4 891 935,11	-4 891 935,11	-2 962 365,55	-2 962 365,55
Dettes fiscales	-	-	-17 684,10	-17 684,10
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-51 611,16	-51 611,16	-47 201,96	-47 201,96
Associés, dividendes à payer	-4 218 185,88	-4 218 185,88	-2 583 485,90	-2 583 485,90
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-622 138,07	-622 138,07	-313 993,59	-313 993,59
TOTAL IV	**-5 152 756,50**	**-5 152 756,50**	**-3 295 009,18**	**-3 295 009,18**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	58 124,18	58 124,18	53 009,46	53 009,46
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	**58 124,18**	**58 124,18**	**53 009,46**	**53 009,46**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**39 982 793,74**	**-**	**49 782 771,45**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**39 982 793,74**	**-**	**49 782 771,45**

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	**-5 695 976,00**	**-**	**-11 650 860,00**	**-17 346 836,00**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-4 536 704,16**	**-**	**937 744,26**	**-3 598 959,90**
ECARTS DE RÉÉVALUATION		-	-	
ECART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIFS	-4 536 704,16	-	937 744,26	-3 598 959,90
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**-**	**-**	**-**	**-**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**388 905,94**	**-**	**913 024,08**	**1 301 930,02**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**-**
REPORT À NOUVEAU	**78 389,82**	**-684,15**	**0,00**	**77 705,67**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-684,15**	**684,15**	**113,95**	**113,95**
Résultat de l'exercice	750 149,05	-750 149,05	427 312,15	427 312,15
Acomptes sur distribution	-750 833,20	750 833,20	-427 198,20	-427 198,20
TOTAL GÉNÉRAL	**49 782 771,45**	**-**	**-9 799 977,71**	**39 982 793,74**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS IMMOBILIERS	**1 476 183,22**	**2 118 721,79**
LOYERS	**1 297 754,21**	**1 716 448,49**
PRODUITS ANNEXES	**2 117,72**	**11 916,74**
Produits annexes	2 117,72	10 066,74
Autres produits de gestion courante	-	1 850,00
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**92 452,30**	**15 470,96**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	**-**	**-**
REPRISES DE PROVISIONS	**40 674,05**	**70 730,71**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	40 674,05	70 730,71
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	**43 184,94**	**304 154,89**
Taxes locatives	29 446,94	38 475,67
Charges locatives	13 738,00	265 679,22
CHARGES IMMOBILIÈRES	**788 777,61**	**1 069 668,93**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**43 184,94**	**304 154,89**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	29 446,94	38 475,67
Charges locatives	13 738,00	265 679,22
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**9 751,97**	**154 578,91**
Entretiens, réparations	9 751,97	154 578,91
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**700 878,76**	**584 257,29**
SERVICES EXTÉRIEURS	**253 857,00**	**226 906,88**
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	251 542,22	224 316,80
Primes d'assurance	2 314,78	2 590,08
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**175 822,43**	**77 070,18**
Commissions et honoraires	156 044,09	50 866,53
Frais de contentieux	19 518,34	26 203,65
Publicité, insertions	260,00	-
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**271 199,33**	**280 280,23**
Impôts fonciers	227 593,65	261 935,44
Taxes locatives	13 171,68	15 479,79
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	30 434,00	2 865,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**34 961,94**	**26 677,84**
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	34 961,94	26 677,84
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	**-**	**-**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**687 405,61**	**1 049 052,86**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS D'EXPLOITATION	**179 993,12**	**62 683,53**
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	179 993,12	62 683,53
CHARGES D'EXPLOITATION	**411 290,47**	**361 587,25**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**332 982,59**	**272 809,02**
Commission de gestion	152 989,47	210 125,49
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	179 993,12	62 683,53
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**9 545,04**	**10 776,01**
Services extérieurs	**9 545,04**	**10 776,01**
Honoraires	8 400,00	9 950,00
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	637,26	279,42
Cotisations et contributions	507,78	546,59
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**68 762,84**	**78 002,22**
Frais de tenue de conseils et assemblées	43 764,29	64 300,18
Pertes sur créances irrécouvrables	24 998,55	13 702,04
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
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	**-231 297,35**	**-298 903,72**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	**29 033,47**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	29 033,47	-
RÉSULTAT FINANCIER	**-29 033,47**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**238,33**	**0,05**
Produits exceptionnels	238,33	0,05
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0,97**	**0,14**
Charges exceptionnelles	0,97	0,14
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**237,36**	**-0,09**
TOTAL DES PRODUITS	**1 656 414,67**	**2 181 405,37**
TOTAL DES CHARGES	**1 229 102,52**	**1 431 256,32**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**427 312,15**	**750 149,05**

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI AV HABITAT 2 AU 31 DÉCEMBRE 2019

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant

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 2019 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 2019, 100% des actifs ont fait l'objet d'une actualisation.
Dans les comptes présentés, la valeur bilantielle des actifs immobiliers correspond à la valeur vénale de ces derniers en raison de la mise en liquidation de la société. La différence entre la valeur vénale et bilantielle est constatée en écart sur dépréciation des immeubles d'actifs.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

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

Plan prévisionnel d'entretien

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

CRÉANCES DOUTEUSES

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

Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles locatifs

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

Rémunération du liquidateur

A compter du 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	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	52 584 460,19			-10 502 281,85	42 082 178,34
Frais d'acquisitions	872 243,97			-185 462,41	686 781,56
Immobilisations en cours	-				-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-				-
Constructions sur sol d'autrui	-				-
Total immobilisations brutes	**53 456 704,16**	**-**	**-**	**-10 687 744,26**	**42 768 959,90**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-4 536 704,16			937 744,26	-3 598 959,90
Total immobilisations nettes	**-4 536 704,16**	**-**	**-**	**937 744,26**	**-3 598 959,90**
Total général	**48 920 000,00**	**-**	**-**	**-9 750 000,00**	**39 170 000,00**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitation	39 170 000,00	39 170 000,00	48 920 000,00	48 920 000,00
Total général	**39 170 000,00**	**39 170 000,00**	**48 920 000,00**	**48 920 000,00**

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Fonds de roulement syndics	29 033,47	32 821,87
Total	**29 033,47**	**32 821,87**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	95 352,00	127 683,00
Autorisation de Débit banque		
Total	**95 352,00**	**127 683,00**

Détail des immobilisations financières

Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2019
Appels de charges syndics et ADB	418 024,79
Remboursement commission property manager	41 773,13
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	-
Débiteurs divers	1 840,84
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	240 298,38
Property manager - solde trimestre à recevoir	
Total	**701 937,14**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2019
Appels de charges locataires	418 024,79
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	-
Qote part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	51 611,16
Associés / Dividendes à payer	4 218 185,88
Indemnités GLI reçues	
Remboursement suite sinistre	48 058,31
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	40 580,00
Créditeurs divers	3 064,27
Property manager - solde trimestre à devoir	112 410,70
Total	**4 891 935,11**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018			**-388 905,94**
Sous-Total des immeubles vendus			**-913 024,08**
ALFORTVILLE (94140) - 30/32, Rue Vaillant Couturier	3 logements	-168 664,58	
ANNEMASSE (74100) - Le Jardin des Muses - 1/2, allée des Cerisiers		-	
NICE (06000) - Le Castel d'Azur - 176, route de Turin		-	
ORLÉANS (45000) - La Porte Bannier - 7, avenue du Général Patton	1 logement	52 212,78	
LE BOUSCAT (33110) - Les Naturelles du Bouscat - 17, rue Mondon	3 logements	-103 909,13	
CRÉTEIL (94000) - Les Domes du Lac - 56, avenue Magellan	8 logements	-52 733,36	
RUEIL MALMAISON (92500) - Le Parc des Muses - Rue Péreire	3 logements	-138 652,03	
DIVONNE-LES-BAINS (01220) - Résidence la Cascade - 73, rue Scie		-	
DRAGUIGNAN (83300) - Les Allées Saint Léger - 199, chemin Jean Rostand		-	
FRONTIGNAN (34110) - Les Clos des Oliviers - 3, avenue Albert Schweitzer	5 logements	180 891,24	
GRENOBLE (38000) - 27/29, allée des Deux Mondes	3 logements	326 648,18	
NANTES (44000) - Square Delrue - 38, rue des Olivettes	8 logements	-140 604,58	
LILLE (59000) - Le Clos Saint Luc	3 logements	35 441,02	
VILLEURBANNE (69100) - 10, rue du Général Dayan - Coté Parc Tête D'Or	19 logements	-903 653,62	
Sous-Total des distributions de plus-value de cessions			**-**
Distribution plus-value		-	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019			**-1 301 930,02**

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2018	**5 695 976,00**
Sous-Total des des acomptes sur liquidation	**11 650 860,00**
03/2019-Acompte sur liquidation n°06 - 17,00 Eu/parts	1 100 359,00
06/2019-Acompte sur liquidation n°07 - 41,00 Eu/parts	2 653 807,00
09/2019-Acompte sur liquidation n°08 - 70,00 Eu/parts	4 530 890,00
12/2019-Acompte sur liquidation n°09 - 52,00Eu/parts	3 365 804,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	**17 346 836,00**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Bénéfice net 2018	750 149,05
Report à nouveau 2017	78 389,82
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**828 538,87**
Dividende versé	-750 833,20
REPORT À NOUVEAU 2018	**77 705,67**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	22 061,98	38 637,31
Conseil de surveillance, remboursement de frais	4 852,22	7 996,90
Conseil de surveillance, assurance	950,09	865,97
Jetons de présence	15 900,00	16 800,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	24 998,55	13 702,04
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	
Autres charges de gestion courante		
Total	**68 762,84**	**78 002,22**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits annexes		
Indermnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	50,00	817,00
Travaux refacturés		
Contribution additionelle		
Indemnités assurances	2 067,72	9 249,74
Indemnités diverses		
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	**-**	**1 850,00**
Total	**2 117,72**	**11 916,74**

Détail des transferts de charges immobilières		
Frais divers remontés en + ou - values de cession	92 452,30	15 470,96
Total	**92 452,30**	**15 470,96**

Détail des transferts de charges d'exploitation		
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	179 993,12	62 683,53
Frais divers remontés en + ou - values de cession		
Total	**179 993,12**	**62 683,53**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits financiers	**-**	**-**
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		
Reprises de provisions sur charges financières		
Charges financières	**29 033,47**	**-**
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt		
Dépréciations	29 033,47	
RÉSULTAT FINANCIER	**-29 033,47**	**-**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits exceptionnels	**238,33**	**0,05**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	238,33	0,05
Charges exceptionnelles	**0,97**	**0,14**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,97	0,14
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**237,36**	**-0,09**

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) :	179 993,12
Commissions de souscription:	
Commissions de gestion (TTC):	152 989,47

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	121 798,86
Créances locataires et comptes rattachés	51 625,40	Locataires avoirs à établir	12 978,80
Créances fiscales	-	Dettes fiscales	-
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme		Intérêts courus sur emprunts	
Total	**51 625,40**	**Total**	**134 777,66**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2019
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	281 667,80	34 961,94	15 228,50	25 445,55	275 955,69
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	**-**	**29 033,47**	**-**	**-**	**29 033,47**
Dépréciation du fonds de roulement syndic		29 033,47			29 033,47
Total	**283 684,80**	**63 995,41**	**15 228,50**	**25 445,55**	**307 006,16**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés		Engagements reçus	
Promesses d'achats	Néant	**Promesses de ventes**	Néant

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surface habitable m²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition[1]	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2018	Valeurs vénales 2019
RÉGION PARISIENNE									
92500 RUEIL MALMAISON Le Parc des Muses Rue Péreire	30/05/2007	1 073	17	5 571 354	102 373	0	5 673 727		
94140 ALFORTVILLE 30/32 Rue Paul Vaillant Couturier	14/11/2005	809	15	2 880 586	59 281	0	2 939 867		
94000 CRÉTEIL Les Domes du Lac 56, avenue Magellan	28/11/2006	904	15	3 335 712	90 801	7 987	3 434 501		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		**2 786**	**47**	**11 787 652**	**252 456**	**7 987**	**12 048 095**	**15 530 000**	**12 560 000**
PROVINCE									
01220 DIVONNE-LES-BAINS Résidence la Cascade 73, rue Scie	29/12/2005	841	9	3 081 405	56 747	63 919	3 202 072		
06000 NICE Le Castel d'Azur 176, route de Turin	26/06/2007	1 357	23	4 119 485	60 887	0	4 180 372		
33110 LE BOUSCAT (BORDEAUX) Les Naturelles du Bouscat 17, rue Mondon	28/06/2007	813	11	2 580 000	44 537	0	2 624 537		
34110 FRONTIGNAN Les Clos des Oliviers 3, avenue Albert Schweitzer	15/12/2005	322	6	874 557	15 867	0	890 423		
38000 GRENOBLE 27/29, allée des Deux Mondes	26/06/2007	1 017	14	2 819 617	0	5 475	2 825 093		
44000 NANTES Square Delrue 38, rue des Olivettes	18/12/2006	856	14	3 043 000	52 375	0	3 095 375		
45000 ORLÉANS La Porte Bannier 7, avenue du Général Patton	01/07/2006	926	11	2 211 563	0	2 393	2 213 956		
59000 LILLE Le Clos Saint Luc	25/05/2007	1 241	17	3 626 640	65 355	0	3 691 995		
69100 VILLEURBANNE 10, rue du Général Dayan Coté Parc Tête D'Or	20/07/2006	1 072	20	3 118 019	54 870	0	3 172 889		
74100 ANNEMASSE Le Jardin des Muses 1/2, allée des Cerisiers	23/11/2005	587	9	1 846 456	33 400	63 600	1 943 456		
83300 DRAGUIGNAN Les Allées Saint Léger 199, chemin Jean Rostand	22/05/2007	1 005	16	2 829 019	50 287	1 392	2 880 698		
TOTAL PROVINCE		**10 037**	**150**	**30 149 760**	**434 326**	**136 779**	**30 720 865**	**33 390 000**	**26 610 000**
TOTAL GÉNÉRAL DES HABITATIONS		**12 823**	**197**	**41 937 412**	**686 782**	**144 766**	**42 768 960**	**48 920 000**	**39 170 000**

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

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

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 1ER JUILLET 2020

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Quitus au liquidateur,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- 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 2019,
- 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 2019 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion au liquidateur pour l'exercice 2019.

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

Bénéfice de l'exercice 2019	427 312,15 €
Majoré du report à nouveau	77 705,67 €
Résultat distribuable	**505 017,82 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2019 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	**427 198,20 €**
Nouveau report à nouveau	**77 819,62 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 s'élève à 6,60 euros.
Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1er trim 2019	2e trim 2019	3e trim 2019	4e trim 2019
Pour un trimestre entier	2,00 €	1,00 €	1,50 €	2,10 €

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 2019 :

- Valeur comptable 39 982 793,74 € soit 617,71 € 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 2019 :

- Valeur de réalisation 39 982 793,74 € soit 617,71 € 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 2019 :

- Valeur de reconstitution 46 400 645,58 € soit 716,87 € 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 1er janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.
A compter du 1er janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8 %. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2 % à compter de cette même date. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN
Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.
A compter du 1er janvier 2017, le Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement".

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total de loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ
Le **prix d'exécution** (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.
Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (**prix acheteur**) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.
Le **rendement acheteur** est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au **prix de souscription**, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.
Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.
Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE
La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparait dans l'état du patrimoine sous le terme de "valeurs bilantielles". Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.
En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.
Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION
À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION
La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.
Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

Crédits photographiques : Ooshot - EverPhotoShoot - Bruno Des Gayets - Thomas Gogny - Libre Comme l'Art - Agence Meero - BNP Paribas REIM France - Mise en page & impression : Ateliers HIVER - mai 2020

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Personne chargée de l'information
Alix LEFEBVRE

Contacts
Téléphone : 01 55 65 23 55
Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : 10 rue du Général Dayan, Côté Parc Tête d'Or II - Villeurbanne (69)

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change