AV HABITAT 2

RAPPORT ANNUEL 2020

(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, BNP Paribas
- **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 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 2020 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 2020 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 08 JUIN 2021 34

GLOSSAIRE 35



Éditorial

Par Aline Gabriel
Fund Manager
de la SCPI AV Habitat 2

Nous ne connaissons pas encore le scenario de fin, mais nous pouvons déjà faire le constat que la pandémie de la Covid-19 aura préservé toute sa place à l'habitat, avec un marché résidentiel français particulièrement résilient en cette année 2020. Après une année 2019 qui aura enregistré un niveau record du nombre de transactions (plus d'un million), l'année 2020 aura tiré son épingle du jeu. Elle se place dans le top 3 des meilleures années en termes de volume de ventes, et ce malgré deux confinements, dont un premier ayant entraîné un arrêt complet de l'activité.

La baisse du nombre de transactions n'a pas enrayé la progression des prix. Ainsi, si les divers marchés locaux ont connu des situations différentes, les prix ont progressé en moyenne en France de +5,1 %. Les incertitudes qui demeurent, liées à la crise sanitaire, appellent toutefois à une grande vigilance.

Dans ce contexte inédit, votre **SCPI AV Habitat 2** a poursuivi la dynamique de cession de son patrimoine lancée en 2017, année de sa mise en dissolution.

En sus des 89 logements cédés à la date du 31 décembre 2019, depuis la mise en liquidation de votre SCPI AV Habitat 2, ce sont 55 nouveaux logements qui ont été vendus au cours de l'exercice. Le nombre de lots détenus par votre SCPI au 31 décembre 2020 est ramené désormais à 141 logements.

Les conditions des 144 ventes déjà actées confirment la prévision du total des acomptes sur liquidation, dans une fourchette, de 820 € à 880 € par part. L'atterrissage pourrait se faire dans le haut de cette fourchette.

"La dynamique de cessions s'est maintenue en 2020 et ce malgré un premier confinement qui a totalement stoppé la commercialisation et la cession des logements pendant plusieurs semaines"

En comptabilisant les logements déjà cédés et dans l'hypothèse de l'aboutissement des cessions actuellement en cours, le solde du patrimoine à céder serait de 114 logements, soit 41 % du patrimoine d'origine.

La stratégie de liquidation de la SCPI a toujours été la vente lot par lot de logements vacants, partant du constat qu'un logement libre de toute occupation se vend plus cher que le même logement loué. Ainsi votre SCPI a poursuivi à chaque fois que possible la neutralisation à la location des logements qui venaient à être libérés par leur locataire. La délivrance de congés pour vente a pu de son côté accélérer ce mouvement. 27 nouveaux logements se sont libérés au cours de l'année.

Mécaniquement, les revenus locatifs de votre SCPI sont en forte diminution, et ce déjà depuis quelques exercices. Le 4ème trimestre 2020 a été le premier trimestre où les revenus locatifs n'ont pas permis de couvrir les charges supportées par la SCPI. Ce constat marque une nouvelle étape dans la mise en liquidation de votre SCPI, dont le terme reste pour le moment maintenu à fin 2022. En fonction des nombreuses incertitudes liées au contexte sanitaire et du rythme des cessions, cette échéance pourrait être différée.

Afin de partager avec vous les actualités de votre SCPI, des informations sont régulièrement communiquées au travers des bulletins d'information consultables sur le site internet de votre liquidateur.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	1 169

LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale	28,19	435,68 €
Valeur de réalisation	28,99	447,86 €
Valeur de reconstitution	33,63	519,54 €

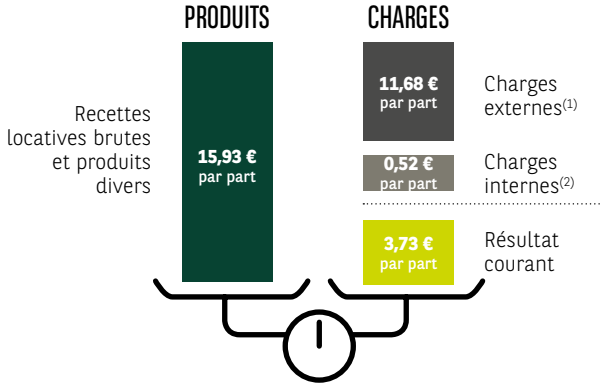
LA DISTRIBUTION

	Par Part
La distribution de l'exercice 2020 a été fixée à **4,50 €**	
1er trimestre 2020	1,50 €
2e trimestre 2020	1,50 €
3e trimestre 2020	1,00 €
4e trimestre 2020	0,50 €

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS

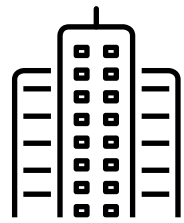
	Par Part
Au titres des cessions réalisées en 2017	24,00 €
Au titres des cessions réalisées en 2018	64,00 €
Au titres des cessions réalisées en 2019	180,00 €
Au titres des cessions réalisées en 2020	183,00 €
Total des acomptes sur liquidation versés	451,00 €

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

141 Logements au 31 décembre 2020

47 Logements neutralisés à la location

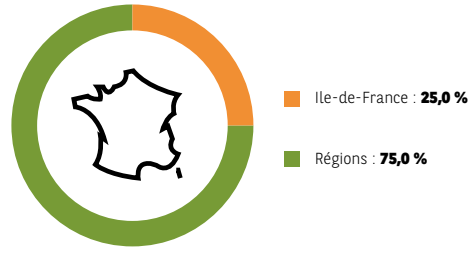
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)(3)

1er trimestre 2020	63,3 %
2e trimestre 2020	65,3 %
3e trimestre 2020	62,0 %
4e trimestre 2020	66,4 %
Moyenne annuelle 2020	64,2 %

(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.
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

CONTEXTE ET CHALLENGES

Nous observons une accélération des réglementations locales et internationales, y compris le nouveau règlement sur la finance durable (SFDR) et la taxonomie européenne.

Ces deux cadres réglementaires imposent que les sociétés de gestion adhèrent à partir de 2021 à des normes spécifiques pour mesurer et classer l'impact de leurs actifs. Cette approche permettra aux investisseurs de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement, sur la base d'orientations ESG[1] comparables d'un fonds à l'autre.

Pour BNP Paribas Real Estate Investment Management, cela signifie intégrer les enjeux ESG dans toutes nos activités, de la gestion des investissements de nos fonds à la gestion des actifs qui les composent.

En 2020, nous avons commencé à classer nos fonds selon une nouvelle segmentation basée sur des engagements ESG plus appropriés à la stratégie de chaque fonds ; nous avons fixé des objectifs concrets d'amélioration de la performance ESG pour chacun des fonds, défini un ensemble d'actions réalisables pour chacun des actifs les composant, et mis en œuvre des mécanismes de suivi et de reporting appropriés.

BNP Paribas REIM a défini plusieurs niveaux d'intégration des challenges ESG :

- A l'échelle du marché immobilier, nous participons à des groupes de travail lancés par des organismes de place pour faire progresser la mise en place de bonnes pratiques.
- En tant qu'organisation, nous adoptons une approche cohérente de l'intégration ESG dans tous les métiers, et participons activement à la sensibilisation et l'adhésion des collaborateurs aux initiatives ESG.
- Nos gestionnaires de fonds s'efforcent de mettre en œuvre une sélection de critères ESG dans tous les produits et collaborent avec les investisseurs pour développer des stratégies à long terme, offrant une performance continue.
- A l'échelle des actifs, nos équipes prennent en compte les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, tout en trouvant des solutions durables et rentables pour améliorer la performance extra-financière des actifs.

Enfin, l'évolution des objectifs climatiques internationaux et européens pousse le secteur immobilier à accélérer rapidement la décarbonisation.

C'est pourquoi BNP Paribas REIM collabore avec les parties prenantes pour définir des objectifs d'émissions mesurables, améliorer au maximum la performance environnementale des actifs, lancer de nouveaux fonds ESG et prouver la valeur à long terme des investissements durables.

Notre approche reflète les Principes de l'Investissement Responsable (PRI), dont nous sommes signataires, et affirme la conviction que l'investissement durable est un investissement intelligent. Nous considérons l'amélioration de la performance extra-financière de notre portefeuille comme une priorité à long terme, qui façonnera de plus en plus le secteur financier, stimulera le processus décisionnel des investisseurs et influera sur la performance des actifs.

Intégrer les problématiques ESG dans nos activités, via des objectifs ambitieux et mesurables, nous permet d'agir en tant qu'entreprise en communiquant clairement sur nos valeurs et en les alignant sur celles de nos parties prenantes, tant internes qu'externes.

Nehla KRIR, Directrice Développement Durable & RSE - BNP Paribas REIM,
Astrid CADELANO, Chargée de Développement RSE - BNP Paribas REIM France



[1] *ESG pour Environnement, Social et Gouvernance.*

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

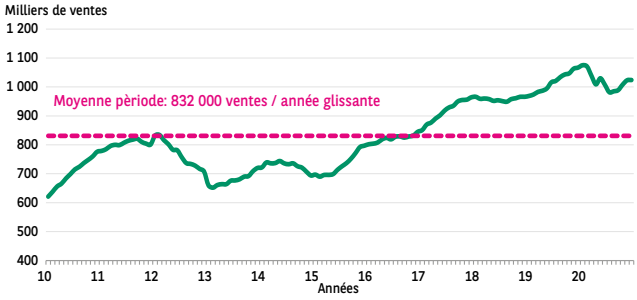
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La découverte de vaccins ainsi que la vaste campagne de vaccination suscitent un espoir certain face à la pandémie de la Covid-19. La défiance dont semble faire preuve une partie de la population à l'égard de ces vaccins pourrait toutefois constituer un obstacle à l'atteinte de l'immunité collective. D'un point de vue économique, après la récession historique de 2020 (-8,3 %), l'assouplissement des mesures sanitaires depuis juin 2020 encourage à prévoir un fort rebond de la croissance économique en France pour 2021 (+5,5 %). Bien que le rétablissement complet de l'activité s'annonce long, 2022 apparaît comme un horizon accessible pour un retour à la normale du fonctionnement de l'économie.
L'inflation devrait rester très modérée en 2021 (+0,6 %) comme en 2020 (+0,5 %), freinée à la fois par la faiblesse du prix des matières premières et par la progression des stocks des entreprises. Dans ce contexte, l'Indice de Référence des Loyers (IRL), utilisé pour réviser les loyers d'habitations, devrait légèrement progresser en 2021 (+0,3 % en moyenne annuelle), après une croissance substantiellement plus marquée en 2020 (+0,6 %). À compter de 2022 (+0,7 %), la progression de l'IRL est attendue en hausse graduelle jusqu'en 2025 (+1,4 %). Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins l'automne 2021, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Au 4ème trimestre 2020, et sur 12 mois glissants, 1 024 000 ventes furent enregistrées, soit une baisse de -4,0 % par rapport à l'année précédente, du fait de la crise sanitaire et des mesures de confinement qui en résultent. Néanmoins, le volume de ventes reste loin au-dessus de sa moyenne de long terme qui est de 832 000 ventes. L'année 2020 se classe deuxième meilleure année après 2019 quant aux nombre de transactions.

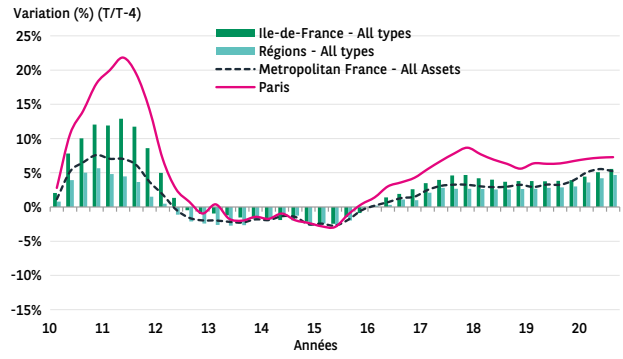
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

Selon les banquiers, l'année 2020 s'est traduite par un fort resserrement des critères d'octroi de crédit notamment suite au rapport du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF). Au 4ème trimestre 2020, les conditions d'octroi sont toujours strictes même si on observe un léger assouplissement. Du côté de la demande, cette dernière est repartie à la hausse. Sur l'année 2020, 275 milliards d'euros de prêts ont été octroyés soit +4,4 % de plus en comparaison à l'année précédente. La durée d'emprunt s'établit à 232,9 mois (soit 19,4 ans) en moyenne au 4ème trimestre 2020, soit un niveau sans précédent. Le rythme des renégociations reste à des niveaux plancher (soit 14 % des prêts aux particuliers). En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 se poursuit malgré la crise sanitaire. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de +6,4 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le 4ème trimestre 2019 et le 4ème trimestre 2020. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de +5,3 % à Paris, +6,3 % en Île-de-France et de +6,5 % en régions. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est légèrement plus marquée pour les maisons (+6,6 %) que pour les appartements (+6,3 %). Une première depuis 2016.
Les prix se situent au-dessus de 4 000 €/m² dans 6 villes. Paris en tête (10 770 €/m²) suivie par Lyon et Bordeaux respectivement 5 394 €/m² et 5 319 €/m². Les prix sont de 4 356 €/m² à Nantes, 4 331 €/m² à Rennes et 4 000 €/m² à Strasbourg. Il faut compter entre 3 000 €/m² et 4 000 €/m² pour les villes de Lille, Montpellier, Toulouse, Marseille, Caen et Orléans. Les autres villes se situent en dessous de 3 000 €/m². Le prix au m² le plus bas se situant à Limoges avec 1 938 €/m². Ces données mettent en lumière la hausse des prix avec une progression sur un an de +14,2 % à Lyon, +12,6 % à Rennes, +10,7 % à Nantes, +9,1 % à Marseille et +8,9 % à Montpellier.
Côté investissement, le montant global investi en immobilier résidentiel "pur" en France était de 4,7 milliards d'euros en 2020 selon ImmoStat, soit une hausse de 92 % par rapport à 2019. Les investissements en Île-de-France se sont attribués la part du lion, avec 86 % des montants engagés.

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

Depuis 2000, les loyers ont augmenté de façon hétérogène selon les villes. Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon arrivent en tête avec une augmentation d'environ +60 %, suivies par Nantes (environ +50 %). Sur les 12 derniers mois, les loyers sont stables dans 8 villes et en hausse dans 12 villes.
6 villes ont des loyers supérieurs à 13 €/m². C'est le cas de Paris, Lille, Bordeaux, Lyon, Montpellier et Marseille. Les autres villes se situent plutôt entre 11 €/m² et 13 €/m² à l'exception de Limoges, Clermont-Ferrand, Besançon et Châlons-en-Champagne où ils sont inférieurs.

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

En Île-de-France, au 4ème trimestre 2020 et sur 1 an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +6,1 % alors que ceux des maisons anciennes augmentent de +7,0 %. Les prix atteignent désormais 6 690 €/m² pour les appartements anciens et 335 600 € le lot pour les maisons anciennes.
Au 4ème trimestre 2020, les prix des appartements anciens à Paris ont augmenté en moyenne de +5,3 % sur un an et s'établissent désormais à 10 770 €/m². On observe un fléchissement de la hausse annuelle qui s'établissait à +7,0 % un an auparavant. Cette augmentation annuelle des prix concerne 19 des 20 arrondissements parisiens. Selon les avant-contrats des notaires, le prix moyen au m² devrait s'établir autour de 10 600 €/m² en avril 2021, soit une baisse de -0,4 % sur 3 mois.

MARCHÉ DU NEUF

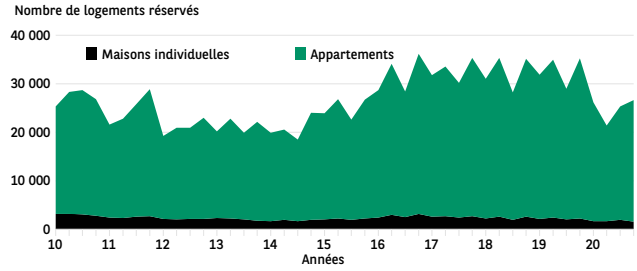
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Sur les 12 mois de l'année 2020, 381 293 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de -13,7 % par rapport à la même période en 2019. Le nombre de permis de construire atteint son plus bas niveau depuis 2016. En ce qui concerne les mises en chantier, sur les 12 derniers mois, 306 763 logements ont été commencés soit une baisse de -12,6 % par rapport à la même période au 4ème trimestre 2019. Cela s'explique en partie par la hausse des prix du foncier et l'anticipation des élections municipales qui devaient avoir lieu en mars 2020. La crise sanitaire est également un facteur explicatif puisqu'entre mars et mai 2020 les autorisations et les mises en chantier ont baissé de -40 % par rapport à la même période l'année dernière. Toutefois, ces résultats ne peuvent être imputés qu'a la crise sanitaire puisque la baisse amorcée depuis le 1er trimestre 2018 semble être plus structurelle que conjoncturelle.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

Le nombre de logements réservés en 2020 est en baisse de -24 % par rapport à l'année précédente (99 515 unités vs 131 036 unités). Nous observons toutefois, un rebond des réservations au cours du 3ème trimestre 2020 puis du 4ème trimestre 2020

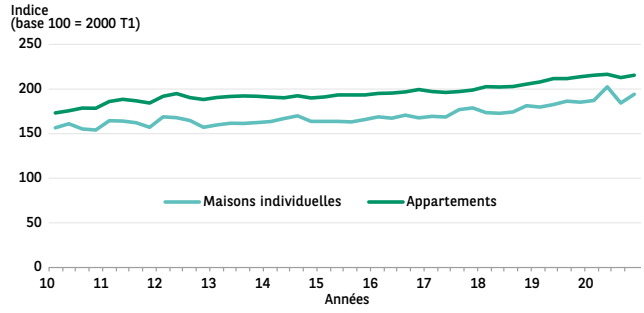
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



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 4ème trimestre 2020, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 330 €/m², et est en hausse de +0,8 % par rapport au 4ème trimestre 2019. Force est de constater que la crise sanitaire a mis un coup de frein important à la dynamique haussière des prix. Néanmoins, ces derniers ont bien résisté dans un contexte où la demande reste importante comparée à l'offre disponible. Au 4ème trimestre 2020, le prix moyen des maisons neuves s'établit à 294 582 € soit une hausse de +4,8 % sur un an après un passage à vide au 3ème trimestre 2020. La tendance reste donc toujours à la hausse. Après la phase haussière entre 2011 et fin 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis. Cependant, on observe depuis le début 2020 une légère hausse de ces derniers en ce qui concerne les appartements. Au 4ème trimestre 2020, les délais d'écoulement sont de 10,9 mois pour les appartements et 11,4 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

LE RAPPORT DU LIQUIDATEUR

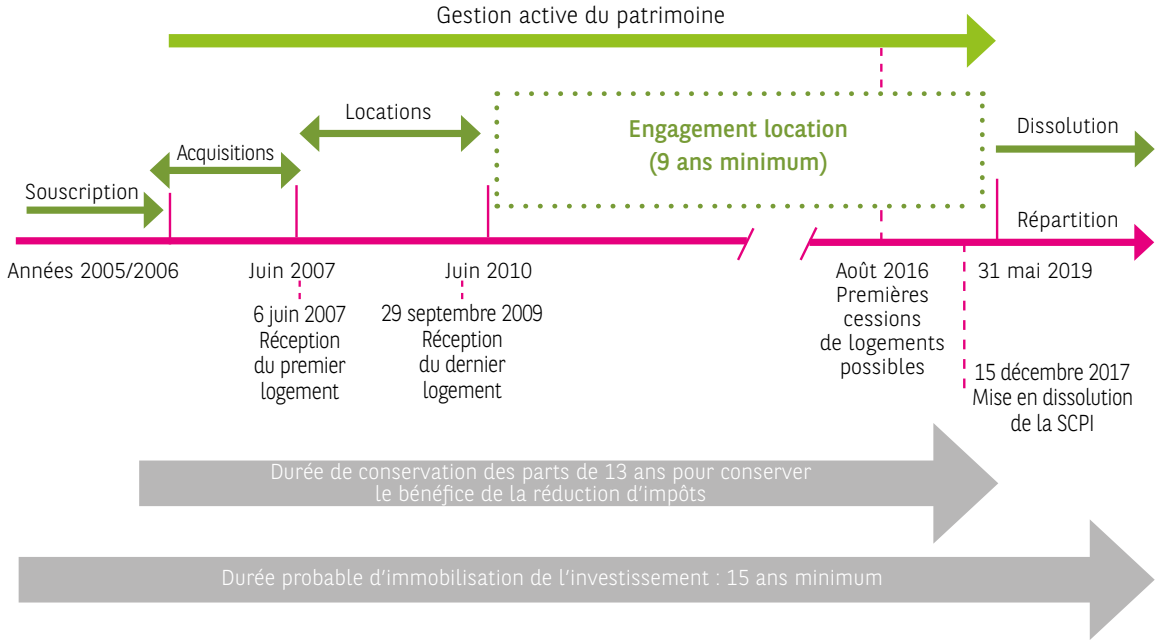
L'assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 2017 a approuvé la mise en liquidation de la SCPI AV Habitat 2 ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que liquidateur.

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 date à laquelle l'ensemble des lots du patrimoine de la SCPI a été loué pour la première fois. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué, pour la première fois, en juin 2010, l'engagement de détention des parts pour les associés a expiré le 31 mai 2019.

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Suite à la vente de 144 lots depuis 2017, le patrimoine de la SCPI AV Habitat 2 est composé de 141 logements au 31 décembre 2020.
Les expertises réalisées sur ce patrimoine immobilier en fin d'année 2020 font ressortir une valeur vénale de 28,2 M€ contre 39,2 M€ au 31 décembre 2019. Le périmètre évalué a toutefois évolué sur la période. La baisse faciale n'est que l'effet de la poursuite des cessions tout au long de l'année 2020.
À périmètre constant, la valeur du patrimoine s'est appréciée de +1,2 %.
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 Créteil (94) et Nantes (44) ont connu les plus fortes appréciations de valeurs, respectivement +5,1 % et +6,2 %. A contrario, les actifs d'Orléans (45), Nice (06) et Grenoble (38) ont subi des baisses de valeur entre -5,8 % et -1,9 %.
La valeur de réalisation s'établit, en fin d'année 2020, à 447,86 € par part. Elle marque une baisse de -27,5 % par rapport à 2019. Elle s'explique, elle aussi, par les cessions de l'exercice intervenues et les acomptes sur liquidation versés au cours de l'année 2020.
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 :

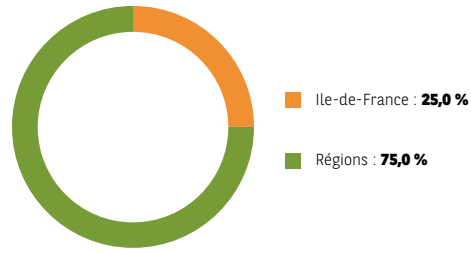
	2019		2020		Variation de la valeur de la part
	(en K€)	Soit, par part (€)	(en K€)	Soit, par part (€)	
Valeur de réalisation	39 983	617,71	28 988	447,86	-27,5 %
Valeur de reconstitution	46 401	716,87	33 628	519,54	-27,5 %



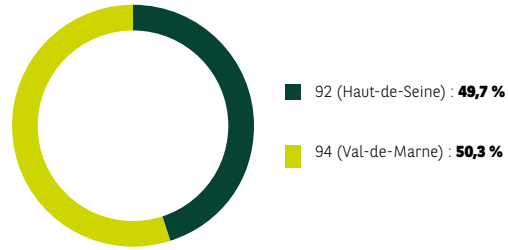
199, chemin Jean Rostand - Draguignand (83)

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

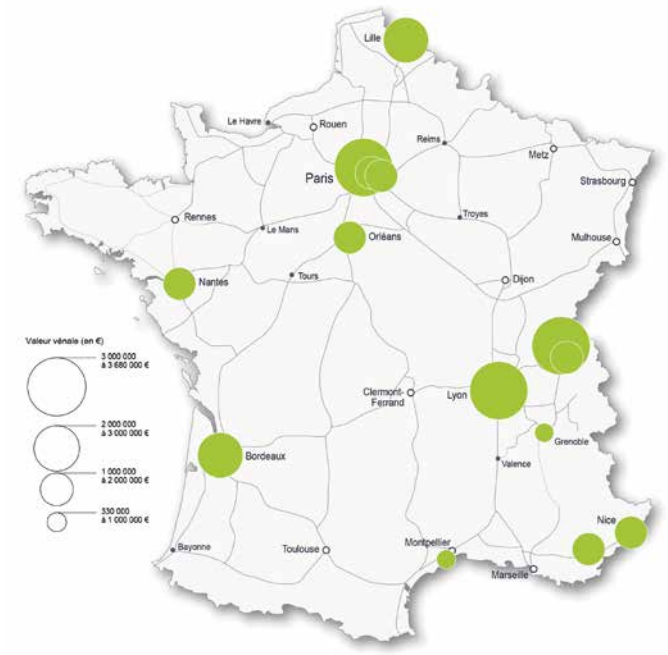
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Au cours de l'année 2020, 55 logements ont été cédés, contre 57 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 31/12/20	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	en 2020	au 31/12/20	
VILLEURBANNE (69100) 10 rue du Général Dayan Côté Parc Tête d'Or II	49	Vente à la découpe	28/02/2017	31/05/2017	3	2	8	20	1	31	31,6 %
RUEIL MALMAISON (92500) Le Parc des Muses - 44/50 rue Pereire	20	Vente à la découpe	15/02/2018	30/06/2018	3	-	-	3	7	10	11,3 %
CRETEIL (94000) Les Domes du Lac - 56 av Magellan	23	Vente à la découpe	21/06/2018	21/01/2019	1	-	-	8	6	14	4,0 %
ALFORTVILLE (94140) 30/32 rue Paul Vaillant Couturier	24	Vente à la découpe	25/11/2016	30/04/2017	2	3	3	3	8	17	32,2 %
NANTES (44000) Square Delrue - 38 rue des Olivettes	22	Vente à la découpe	09/03/2018	30/09/2018	2	-	-	8	6	14	10,9 %
NICE (06300) Le Castel d'Azur - 176 Route de Turin	23	Vente à la découpe	31/01/2018	10/08/2018	8	-	-	-	5	5	-40,8 %
LILLE (59000) Le Clos St Luc - rue St Druon - rue St Luc	20	Vente à la découpe	30/06/2018	31/05/2019	4	-	-	3	5	8	-5,3 %
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	1	6	17,2 %
GRENOBLE (38100) 27/29 Allée des Deux Mondes	17	Vente à la découpe	30/11/2016	04/04/2017	2	-	-	3	6	9	-43,2 %
DIVONNE LES BAINS (01220) La Cascade - 73 rue de la Scie	9	Vente à la découpe	16/12/2016	31/08/2017	2	-	-	-	1	1	30,1 %
DRAGUIGNAN (83300) Les Allées St Léger - 199 Chemin Jean Rostand	17	Vente à la découpe	31/08/2017	30/09/2018	7	-	1	-	1	2	-23,4 %
ANNEMASSE (74100) 1/2 allée des Cerisiers - Le Jardin des Muses 2	14	Vente à la découpe	31/05/2017	30/09/2017	3	2	3	-	4	9	0,9 %
FRONTIGNAN (34110) Le Clos des Oliviers - 3 av Albert Schweitzer	19	Vente à la découpe	31/10/2016	31/03/2017	-	2	6	5	3	16	-22,7 %
ORLEANS (45000) La Porte Bannier 7 av du Général Patton 7 pl Gaspard de Coligny	12	Vente à la découpe	31/07/2016	24/07/2017	9	-	-	1	1	2	-16,0 %
Total	**285**				**47**	**9**	**23**	**57**	**55**	**144**	**6,6 %**

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, 144 logements ont été vendus, soit 50,5 % du patrimoine d'origine. En 2020, des plus-values immobilières sont constatées sur 8 des 14 immeubles qui constituent le patrimoine de votre SCPI.
En moyenne, le prix hors droit de ces cessions a été supérieur de +6,6 % à leur valeur d'acquisition acte en main (AEM). Cette performance est notamment permise par des plus-values immobilières constatées sur 3 immeubles – Villeurbanne (69), Alfortville (94) et Divonne-les-Bains (01) - qui représentent plus d'un quart de la valeur d'origine du patrimoine de votre SCPI.

Ces 3 immeubles ont 2 caractéristiques communes, (i) une évolution favorable du marché résidentiel de ces agglomérations et (ii) des micro localisations de qualité.
Mais votre SCPI est également investie dans des marchés de moindre profondeur, comme Frontignan (34), Draguignan (83) ou encore Orléans (45).
Dans le cas des logements de Nice (06) et Grenoble (38), les prix de cession constatés sont en net retrait par rapport au prix d'acquisition, de respectivement -40,8 % et –43,2 %. Les quartiers dans lesquels sont implantés ces immeubles n'ont pas connu la montée en gamme anticipée. Le pouvoir d'achat des acquéreurs y est contraint. L'élasticité des prix des logements est très limitée.

Côté mouvements locatifs, 27 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.
La stratégie de liquidation est déployée par le liquidateur, dans chacun des immeubles qui le requièrent, 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. L'ensemble des démarches liées aux accords collectifs a pu être effectué au cours de l'année 2020. La mise en application des accords collectifs et les congés pour vente délivrés aux locataires ont engendré des frais pour la SCPI de 29 962 € en 2020.
En complément, 5 congés pour vente ont été adressés aux locataires dont le bail arrivait à échéance en 2020.
Par ailleurs, au 31 décembre 2020, 17 logements étaient sous promesses de vente et 10 sous offres de vente acceptées. La réalisation de ces transactions devrait se confirmer au cours des premiers mois de l'année 2021.

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 64,2 %. 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. Ce taux n'a plus de réelle signification dans la mesure où tout lot qui se libère est volontairement maintenu vacant jusqu'à sa cession. Cette stratégie a pour objectif d'augmenter tant la liquidité que le prix de vente de ces lots.

Taux d'occupation financier **	Moyenne annuelle 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Moyenne annuelle 2020
AV HABITAT 2	60,8 %	63,3 %	65,3 %	62,0 %	66,4 %	64,2 %

** 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.*

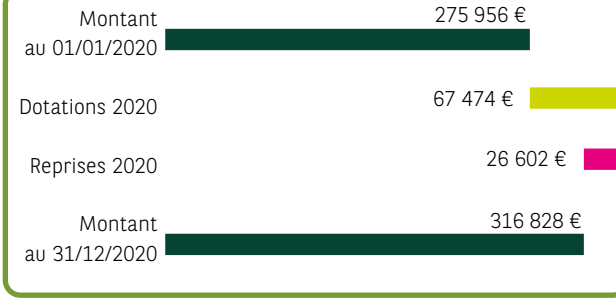
LES TRAVAUX

Les travaux au titre de 2020 s'élèvent à 20 599 €, contre 9 752 € en 2019. Pour mémoire, les dépenses travaux en 2019 avaient été particulièrement faibles en raison de régularisations comptables qui avaient eu un impact positif sur le résultat.
Les dépenses engagées en 2020 ont principalement concerné des travaux de copropriété, en particulier sur les immeubles de Grenoble (38) et d'Orléans (45).
Les travaux de rénovation intérieure des logements devraient progressivement diminuer, au fur et à mesure de la sortie des lots de leur phase active de gestion locative.

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires présentant un impayé conduisent à une dotation pour créances douteuses de 67 474 € au titre de l'exercice 2020.



Pour l'exercice 2020, le montant des dotations a été supérieur au montant des reprises, engendrant une augmentation de la provision pour créances douteuses (+14,8 %). Le montant des reprises au titre de l'exercice 2020 s'élève à 26 602 €, correspondant à des recouvrements partiels ou totaux de créances auprès de 21 locataires.
Parmi les dossiers faisant l'objet d'une provision pour créances douteuses, 44 présentent une provision inférieure à 1 000 € et 21 dossiers une provision de 5 000 € ou plus. 15 dossiers concernent des locataires présents ; le montant provisionné correspondant est de 87 527 €. Des procédures ont été initiées pour tenter de recouvrer ces montants.
Les frais liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 23 530 €, soit 6 628 € de frais de contentieux et 16 902 € d'honoraires d'avocats, sur l'exercice 2020, contre 34 132 € en 2019 (19 518 € de frais de contentieux et 14 614 € d'honoraires d'avocats).

LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, 61 % des sommes en contentieux se répartissent sur 3 programmes de la manière suivante :

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
Nice (06)	82 245 €	10 dossiers (2 locataires présents 8 locataires partis)
Créteil (94)	81 445 €	10 dossiers (1 locataire présent 9 locataires partis)
Draguignan (83)	29 826 €	2 dossiers (1 locataire présent 1 locataire parti)
Autres immeubles	123 312 €	
Total	**316 828 €**	

** Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2020*

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 2020 est de 241 686 €, en diminution par rapport à l'exercice précédent (-43,4 %). Cette baisse s'explique principalement par la diminution des loyers (-267 K€, soit -21 %), 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 2019, 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 2020 a représenté 3,73 €, contre 6,60 € en 2019. La distribution de l'exercice a été fixée à 4,50 €, diminuant ainsi le report à nouveau de 0,77 € par part. Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale d'approbation des comptes, le report à nouveau s'élèvera à 28 234 €, soit 0,44 € par part après affectation du résultat 2020.
Par ailleurs, s'agissant de la gestion « corporate » de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2020 :

- 979 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 4 807 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

DISTRIBUTION 2020 (par part)

Distribution courante (Revenus fonciers)

4,50 €

Dont revenus de capitaux mobiliers (par part)

Néant



30-32, rue Paul Vaillant Couturie - Alforville (94)

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 2020, 183,00 € par part ont été versés aux associés via quatre acomptes sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 05/02/2021, de 48,00 € par part). Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI, 451,00 € par part ont été versés aux associés au titre d'acomptes sur liquidation.

Date de paiement	Montant de l'acompte sur liquidation en €/part
22/12/2017	24,00 €
04/05/2018	12,00 €
06/08/2018	16,00 €
05/11/2018	4,00 €
05/02/2019	32,00 €
03/05/2019	17,00 €
02/08/2019	41,00 €
05/11/2019	70,00 €
05/02/2020	52,00 €
05/05/2020	41,00 €
05/08/2020	41,00 €
05/11/2020	53,00 €
05/02/2021	48,00 €
Total	**451,00 €**

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2020 (NOMINAL DE LA PART : 1 000 EUROS)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
59 548 840 €	64 727	1 169

Le marché des parts de la SCPI AV Habitat 2 est à analyser au regard de la situation de cette dernière, dont les actifs sont vendus dans le cadre du processus amiable de liquidation. Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2020.

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2020

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen de la part
-	-

ORDRES EN COURS AU 31/12/2020

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)
171	0,26 %	-

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)
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
2020	-	-	171	-	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	NS	NS	NS	NS	NS
Prix d'exécution moyen annuel	597,00 €	603,00 €	643,00 €	514,00 €	-
Prix acheteur moyen correspondant	655,00 €	662,00 €	706,00 €	564,00€	-
Dividende versé au titre de l'année	23,00 €	19,00 €	11,60 €	6,60 €	4,50 €
Rendement de la part en %*	3,51 %	2,87 %	1,64 %	1,17 %	0,82 %**
Report à nouveau cumulé par part	3,77 €	1,21 €	1,20 €	1,20 €	0,44 €

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

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

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

Année	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	37,12	99,92 %	32,76	98,00 %	26,52	95,02 %	20,05	99,80 %	15,93	100,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	0,03	0,08 %	0,67	2,00 %	1,39	4,98 %	0,04	0,20 %	0,00	0,00 %
Total revenus	**37,15**	**100,00 %**	**33,43**	**100,00 %**	**27,91**	**100,00 %**	**20,09**	**100,00 %**	**15,93**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	4,45	11,98 %	4,37	13,07 %	4,21	15,08 %	2,36	11,75 %	1,84	11,55 %
Autres frais de gestion [3]	0,59	1,59 %	1,01	3,02 %	1,16	4,16 %	1,27	6,32 %	0,73	4,58 %
Entretien du patrimoine	1,68	4,52 %	1,48	4,43 %	2,39	8,56 %	0,15	0,75 %	0,32	2,01 %
Charges locatives non récupérées	7,77	20,92 %	9,28	27,76 %	9,03	32,35 %	9,41	46,84 %	8,79	55,18 %
Sous total charges externes	**14,49**	**39,01 %**	**16,14**	**48,28 %**	**16,79**	**60,15 %**	**13,19**	**65,66 %**	**11,68**	**73,32 %**
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	0,17	0,46 %	0,85	2,54 %	-0,47	-1,68 %	0,30	1,49 %	0,52	3,26 %
Sous total charges internes	**0,17**	**0,46 %**	**0,85**	**2,54 %**	**-0,47**	**-1,68 %**	**0,30**	**1,49 %**	**0,52**	**3,26 %**
Total des charges	**14,66**	**39,47 %**	**16,99**	**50,82 %**	**16,32**	**58,47 %**	**13,49**	**67,15 %**	**12,20**	**76,58 %**
Résultat courant	**22,49**	**60,53 %**	**16,44**	**49,18 %**	**11,59**	**41,53 %**	**6,60**	**32,85 %**	**3,73**	**23,42 %**
Variation du report à nouveau	-0,51	-1,37 %	-2,56	-7,66 %	-0,01	-0,04 %	0,00	0,00 %	-0,77	-4,83 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	23,00	61,91 %	19,00	56,84 %	11,60	41,56 %	6,60	32,85 %	4,50	28,25 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	23,00	61,91 %	19,00	56,84 %	11,60	41,56 %	6,60	32,85 %	4,50	28,25 %

(1) Sous deduction 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 irrecouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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	17 560,77	34 683,01	618,29	0,00	16 942,48	0,00
	Nombre Factures	12					
	% des achats de l'exercice	2,02 %	4,00 %	0,07 %	0,00 %	1,95 %	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**	**17 560,77**	**34 683,01**	**618,29**	**0,00**	**16 942,48**	**0,00**
	Nombre Factures	**12**					
	% des achats de l'exercice	**2,02 %**	**4,00 %**	**0,07 %**	**0,00 %**	**1,95 %**	**0,00 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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	333 343,33	0,00	10 577,97	5 695,59	306,92	316 762,85
	Nombre Factures	693					
	% du CA de l'exercice	27,78 %	0,00 %	0,88 %	0,47 %	0,03 %	26,40 %
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**	**333 343,33**	**0,00**	**10 577,97**	**5 695,59**	**306,92**	**316 762,85**
	Nombre Factures	**693**					
	% du CA de l'exercice	**27,78 %**	**0,00 %**	**0,88 %**	**0,47 %**	**0,03 %**	**26,40 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2020 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)

	€uro
Valeur comptable des immeubles	28 190 000,00
Valeur comptable des participations	-
Valeur nette des autres actifs	798 319,00
VALEUR COMPTABLE	**28 988 319,00**
SOIT POUR UNE PART :	**447,86 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	28 190 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur nette des autres actifs	798 319
VALEUR DE RÉALISATION	**28 988 319,00**
SOIT POUR UNE PART :	**447,86 €**

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

Valeur de réalisation	28 988 319,00
Frais acquisition sur immeubles	1 939 300,00
Commission de souscription	2 700 323,81
VALEUR DE RECONSTITUTION	**33 627 942,81**
SOIT POUR UNE PART :	**519,54 €**

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 31/12/2019	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	64 727 000,00		64 727 000,00
+ Divers/Autres Réserves	0,00		0,00
- Achats d'immeuble	-58 635 548,71		-58 635 548,71
+ Cession d'immeubles	16 011 354,93	12 082 124,71	28 093 479,64
+/- Values sur cessions d'actif	1 301 930,02	-231 233,76	1 070 696,26
- Acompte liquidation	-17 346 836,00	-11 845 041,00	-29 191 877,00
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-5 178 160,00		-5 178 160,00
- Autres Immobilisations Corporelles	-144 766,12	29 261,19	-115 504,93
SOLDE	**734 974,12**	**35 111,14**	**770 085,26**

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 :

- D'identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- D'établir 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 ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De 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 ;
- D'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 2020 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 protection des intérêts 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 ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité de marché.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le Code de Conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation 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 RÉMUNERATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.
La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2020, 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 2020 a représenté 14 332 079 € pour un effectif moyen de 174 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 28 % (22 % en rémunération fixe et 54 % 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 2020.

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

Nous vous rappelons comme nous l'avons fait l'année dernière, que le conseil de surveillance est constitué d'associés, que vous avez élus et qui comme vous, ont investi de leurs fonds propres dans la SCPI.

C'est la raison pour laquelle, il vous est demandé d'envoyer vos pouvoirs en indiquant que vous donnez procuration à Patrick KONTZ, qui est président du conseil de surveillance, et non pas président de la société de gestion et liquidateur de la SCPI.

Nous ne reproduirons pas les chiffres de gestion mais ce qui est le plus important pour nous : la stratégie de liquidation.

Depuis le début des ventes, initiées en 2018, environ 50 % du patrimoine a été cédé. Les prix de cession sont supérieurs en moyenne de 6,6 % aux prix d'acquisition acte en main.

Malgré la crise financière, les arbitrages se sont poursuivis - ce en quoi nous remercions le liquidateur - avec des prix de vente en légère augmentation.

Des écarts très importants sont cependant constatés selon les sites, ce que nous vous écrivions déjà dans les rapports précédents.

A titre de comparaison :

- Les ventes à Grenoble se font avec un prix inférieur de 43 % par rapport aux prix d'acquisition. Les ventes à Nice se font à un prix inférieur de 36 % par rapport aux prix d'acquisition.
  Nous attirions déjà il y a quelques années votre attention sur le site de Nice qui laissait entrevoir cette sortie négative.
- A contrario, les sites de Villeurbanne, Rueil-Malmaison, Créteil et Alfortville font ressortir des prix de vente supérieurs entre 5 et 34 % par rapport à leur prix d'achat.

Il reste au 31 décembre 2020, 141 appartements dans le patrimoine, dont 93 sont loués.

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

En conséquence de quoi, le conseil de surveillance, à l'unanimité de ses membres, est demandeur pour une prolongation de la liquidation au-delà de 2022, de façon à ce que ces biens soient vendus vides et non pas avec des décotes substantielles de 15 à 20 % pour ventes occupées.

Nous sommes d'autant plus demandeurs qu'au vu des projections qui nous ont été fournies, nous ne récupérerons pas le montant investi par part.

A l'inverse, au vu des résultats réalisés, si tous les biens étaient vendus libres d'occupation, nous pourrions atteindre un total de produit de liquidation supérieur au montant investi dans l'immobilier – hors commission de souscription – soit plus de 900 euros par part.

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

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

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

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

Pour le conseil de surveillance,
Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance



12, allée des Cerisiers - Annemasse (74)

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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 2020, 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 2020 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 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 16 mars 2021.

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 2020

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 2020

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

Conventions antérieures à 2020 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 2020, cette commission s'est élevée à **99 154,21 €/HT** soit 118 936,64 € 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 2020, cette commission s'est élevée à **152 217,18 €/HT** soit 182 660,61 € 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) concerne un appartement situé 56, rue Magellan - Le Dôme du Lac - à Créteil (94). En 2020, le loyer facturé s'est élevé à 13 161 €, les charges locatives à 1 920 €.

Fait à Paris, le 15 mars 2021.

Edouard LEDUC
Commissaire aux comptes

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**30 657 574,04**	**28 190 000,00**	**42 768 959,90**	**39 170 000,00**
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	30 657 574,04	28 190 000,00	42 768 959,90	39 170 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-2 467 574,04**	**-**	**-3 598 959,90**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-2 467 574,04	-	-3 598 959,90	-
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	**28 190 000,00**	**28 190 000,00**	**39 170 000,00**	**39 170 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	**-**	**-**	**-**	**-**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	21 571,26	21 571,26	29 033,47	29 033,47
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-21 571,26	-21 571,26	-29 033,47	-29 033,47
CRÉANCES	**858 869,21**	**858 869,21**	**798 913,10**	**798 913,10**
Locataires et comptes rattachés	110 129,53	110 129,53	85 748,46	85 748,46
Locataires douteux	329 708,23	329 708,23	289 200,19	289 200,19
Dépréciations des créances douteuses	-316 827,73	-316 827,73	-275 955,69	-275 955,69
Autres créances	737 876,18	737 876,18	701 937,14	701 937,14
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	162,46	162,46	-	-
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-	-	-
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	-	-	-	-
Débiteurs divers	737 713,72	737 713,72	701 937,14	701 937,14
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 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**4 641 126,35**	**4 641 126,35**	**5 108 512,96**	**5 108 512,96**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 641 126,35	4 641 126,35	5 108 512,96	5 108 512,96
TOTAL III	**5 499 995,56**	**5 499 995,56**	**5 907 426,06**	**5 907 426,06**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**	**-**	**-**	**-**
DETTES	**-4 798 130,51**	**-4 798 130,51**	**-5 152 756,50**	**-5 152 756,50**
Dettes financières	-76 125,00	-76 125,00	-95 352,00	-95 352,00
Dettes d'exploitation	-241 887,68	-241 887,68	-165 469,39	-165 469,39
Dettes diverses	-4 480 117,83	-4 480 117,83	-4 891 935,11	-4 891 935,11
Dettes fiscales	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-63 923,42	-63 923,42	-51 611,16	-51 611,16
Associés, dividendes à payer	-3 974 326,21	-3 974 326,21	-4 218 185,88	-4 218 185,88
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-441 868,20	-441 868,20	-622 138,07	-622 138,07
TOTAL IV	**-4 798 130,51**	**-4 798 130,51**	**-5 152 756,50**	**-5 152 756,50**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	96 453,95	96 453,95	58 124,18	58 124,18
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	**96 453,95**	**96 453,95**	**58 124,18**	**58 124,18**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**28 988 319,00**	**-**	**39 982 793,74**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**28 988 319,00**	**-**	**39 982 793,74**

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	**-17 346 836,00**	**-**	**-11 845 041,00**	**-29 191 877,00**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-3 598 959,90**	**-**	**1 131 385,86**	**-2 467 574,04**
Écarts de réévaluation		-	-	
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-3 598 959,90	-	1 131 385,86	-2 467 574,04
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**-**	**-**	**-**	**-**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**1 301 930,02**	**-**	**-231 233,76**	**1 070 696,26**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**-**
REPORT À NOUVEAU	**77 705,67**	**113,95**	**-0,00**	**77 819,62**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**113,95**	**-113,95**	**-49 585,84**	**-49 585,84**
Résultat de l'exercice	427 312,15	-427 312,15	241 685,66	241 685,66
Acomptes sur distribution	-427 198,20	427 198,20	-291 271,50	-291 271,50
TOTAL GÉNÉRAL	**39 982 793,74**	**-**	**-10 994 474,74**	**28 988 319,00**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS IMMOBILIERS	**1 266 003,06**	**1 476 183,22**
LOYERS	**1 031 015,35**	**1 297 754,21**
PRODUITS ANNEXES	**51,54**	**2 117,72**
Produits annexes	-	2 117,72
Autres produits de gestion courante	51,54	-
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**39 263,04**	**92 452,30**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	**-**	**-**
REPRISES DE PROVISIONS	**26 602,22**	**40 674,05**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	26 602,22	40 674,05
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	**169 070,91**	**43 184,94**
Taxes locatives	25 443,08	29 446,94
Charges locatives	143 627,83	13 738,00
CHARGES IMMOBILIÈRES	**865 288,08**	**788 777,61**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**169 070,91**	**43 184,94**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	25 443,08	29 446,94
Charges locatives	143 627,83	13 738,00
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**20 598,59**	**9 751,97**
Entretiens, réparations	20 598,59	9 751,97
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**608 144,32**	**700 878,76**
SERVICES EXTÉRIEURS	**220 443,54**	**253 857,00**
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	218 619,09	251 542,22
Primes d'assurance	1 824,45	2 314,78
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**147 948,23**	**175 822,43**
Commissions et honoraires	110 894,53	156 044,09
Frais de contentieux	36 589,70	19 518,34
Publicité, insertions	464,00	260,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**239 752,55**	**271 199,33**
Impôts fonciers	182 957,89	227 593,65
Taxes locatives	11 167,66	13 171,68
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	45 627,00	30 434,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**67 474,26**	**34 961,94**
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	67 474,26	34 961,94
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	**-**	**-**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**400 714,98**	**687 405,61**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS D'EXPLOITATION	**182 660,61**	**179 993,12**
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	182 660,61	179 993,12
CHARGES D'EXPLOITATION	**349 153,53**	**411 290,47**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**301 597,25**	**332 982,59**
Commission de gestion	118 936,64	152 989,47
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	182 660,61	179 993,12
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**9 933,64**	**9 545,04**
Services extérieurs	**9 933,64**	**9 545,04**
Honoraires	8 400,00	8 400,00
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	1 203,06	637,26
Cotisations et contributions	330,58	507,78
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**37 622,64**	**68 762,84**
Frais de tenue de conseils et assemblées	37 622,64	43 764,29
Pertes sur créances irrécouvrables	-	24 998,55
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	**-166 492,92**	**-231 297,35**
PRODUITS FINANCIERS	**7 462,21**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	7 462,21	-
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	**7 462,21**	**-29 033,47**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**238,33**
Produits exceptionnels	-	238,33
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-1,39**	**0,97**
Charges exceptionnelles	-1,39	0,97
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**1,39**	**237,36**
TOTAL DES PRODUITS	**1 456 125,88**	**1 656 414,67**
TOTAL DES CHARGES	**1 214 440,22**	**1 229 102,52**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**241 685,66**	**427 312,15**

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 2020 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 2020, 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 31/12/2019	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	42 082 178,34			-11 899 811,92	30 182 366,42
Frais d'acquisitions	686 781,56			-211 573,94	475 207,62
Immobilisations en cours	-				-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-				-
Constructions sur sol d'autrui	-				-
Total immobilisations brutes	**42 768 959,90**	**-**	**-**	**-12 111 385,86**	**30 657 574,04**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-3 598 959,90			1 131 385,86	-2 467 574,04
Total immobilisations nettes	**-3 598 959,90**	**-**	**-**	**1 131 385,86**	**-2 467 574,04**
Total général	**39 170 000,00**	**-**	**-**	**-10 980 000,00**	**28 190 000,00**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitation	28 190 000,00	28 190 000,00	39 170 000,00	39 170 000,00
Total général	**28 190 000,00**	**28 190 000,00**	**39 170 000,00**	**39 170 000,00**

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 31/12/2020	Au 31/12/2019
Fonds de roulement syndics	21 571,26	29 033,47
Total	**21 571,26**	**29 033,47**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	76 125,00	95 352,00
Autorisation de débit banque		
Total	**76 125,00**	**95 352,00**

Détail des immobilisations financières

Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2020
Appels de charges syndics et ADB	389 498,38
Remboursement commission property manager	33 159,19
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	162,46
Débiteurs divers	4 065,88
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	-
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	122 881,45
Property manager - solde trimestre à recevoir	188 108,82
Total	**737 876,18**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2020
Appels de charges locataires	389 499,36
Fournisseurs d'immobilisations	-
Dettes fiscales	-
Quote-part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	63 923,42
Associés / Dividendes à payer	3 974 326,21
Indemnités GLI reçues	
Remboursement suite sinistre	48 058,31
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	-
Créditeurs divers	4 310,53
Property manager - solde trimestre à devoir	
Total	**4 480 117,83**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019			**-1 301 930,02**
Sous-total des immeubles vendus			**231 233,76**
ALFORTVILLE (94140) - 30/32, Rue Vaillant Couturier	8 logements	-483 037,89	
ANNEMASSE (74100) - Le Jardin des Muses - 1/2, allée des Cerisiers	4 logements	4 942,30	
NICE (06000) - Le Castel d'Azur - 176, route de Turin	5 logements	350 821,50	
ORLEANS (45000) - La Porte Bannier - 7, avenue du Général Patton	1 logement	16 667,75	
LE BOUSCAT (33110) - Les Naturelles du Bouscat - 17, rue Mondon	1 logement	-41 379,65	
CRETEIL (94000) - Les Domes du Lac - 56, avenue Magellan	6 logements	-40 183,12	
RUEIL MALMAISON (92500) - Le Parc des Muses - Rue Péreire	7 logements	-162 706,18	
DIVONNE-LES-BAINS (01220) - Résidence la Cascade - 73, rue Scie	1 logement	-89 180,85	
DRAGUIGNAN (83300) - Les Allées Saint Léger - 199, chemin Jean Rostand	1 logement	74 159,08	
FRONTIGNAN (34110) - Les Clos des Oliviers - 3, avenue Albert Schweitzer	3 logements	101 851,04	
GRENOBLE (38000) - 27/29, allée des Deux Mondes	6 logements	595 037,14	
NANTES (44000) - Square Delrue - 38, rue des Olivettes	6 logements	-105 529,41	
LILLE (59000) - Le Clos Saint Luc	5 logements	63 558,19	
VILLEURBANNE (69100) - 10, rue du Général Dayan - Coté Parc Tête D'Or	1 logement	-53 786,14	
Sous-total des distributions de plus-value de cessions			**-**
Distribution plus-value		-	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020			**-1 070 696,26**

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	**17 346 836,00**
Sous-total des acomptes sur liquidation	**11 845 041,00**
03/2020-Acompte sur liquidation n°10 - 41,00 Eu/parts	2 653 807,00
06/2020-Acompte sur liquidation n°11 - 41,00 Eu/parts	2 653 807,00
09/2020-Acompte sur liquidation n°12 - 53,00 Eu/parts	3 430 531,00
12/2020-Acompte sur liquidation n°13 - 48,00 Eu/parts	3 106 896,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	**29 191 877,00**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Bénéfice net 2019	427 312,15
Report à nouveau 2018	77 705,67
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**505 017,82**
Dividende versé	-427 198,20
REPORT À NOUVEAU 2019	**77 819,62**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	17 436,55	22 061,98
Conseil de surveillance, remboursement de frais	4 806,60	4 852,22
Conseil de surveillance, assurance	979,49	950,09
Jetons de présence	14 400,00	15 900,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions		24 998,55
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	
Autres charges de gestion courante		
Total	**37 622,64**	**68 762,84**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits annexes		
Indermnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	-	50,00
Travaux refacturés		
Contribution additionelle		
Indemnités assurances		2 067,72
Indemnités diverses		
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	51,54	-
Total	**51,54**	**2 117,72**

Détail des transferts de charges immobilières		
Frais divers remontés en + ou - values de cession	39 263,04	92 452,30
Total	**39 263,04**	**92 452,30**

Détail des transferts de charges d'exploitation		
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	182 660,61	179 993,12
Frais divers remontés en + ou - values de cession		
Total	**182 660,61**	**179 993,12**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits financiers	**7 462,21**	**-**
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		
Reprises de provisions sur charges financières	7 462,21	
Charges financières	**-**	**29 033,47**
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt		
Dépréciations	-	29 033,47
RÉSULTAT FINANCIER	**7 462,21**	**-29 033,47**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits exceptionnels	**-**	**238,33**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers		238,33
Charges exceptionnelles	**-1,39**	**0,97**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	-1,39	0,97
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**1,39**	**237,36**

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) :	182 660,61
Commissions de souscription :	
Commissions de gestion (TTC) :	118 936,64

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-
Créances locataires et comptes rattachés	79 174,28
Créances fiscales	-
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
Total	**79 174,28**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	189 481,44
Locataires avoirs à établir	19 742,06
Dettes fiscales	-
Intérêts courus sur emprunts	
Total	**209 223,50**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2020
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	275 955,69	67 474,26	26 602,22	-	316 827,73
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**	**-**	**7 462,21**	**-**	**21 571,26**
Dépréciation du fonds de roulement syndic	29 033,47		7 462,21		21 571,26
Total	**307 006,16**	**67 474,26**	**34 064,43**	**-**	**340 415,99**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	
Promesses d'achats	Néant

Engagements reçus	
Promesses de ventes	Néant

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (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 2019	Valeurs vénales 2020
RÉGION PARISIENNE									
92500 RUEIL MALMAISON Le Parc des Muses Rue Péreire	30/05/2007	648	10	3 348 567	61 530	0	3 410 096		
94140 ALFORTVILLE 30/32 Rue Paul Vaillant Couturier	14/11/2005	377	7	1 375 476	28 307	0	1 403 783		
94000 CRETEIL Les Domes du Lac 56, avenue Magellan	28/11/2006	474	9	1 765 712	48 064	4 228	1 818 005		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		**1 499**	**26**	**6 489 755**	**137 901**	**4 228**	**6 631 884**	**12 560 000**	**7 040 000**
PROVINCE									
01220 DIVONNE-LES-BAINS Résidence la Cascade 73, rue Scie	29/12/2005	748	8	2 741 737	50 492	56 874	2 849 103		
06000 NICE Le Castel d'Azur 176, route de Turin	26/06/2007	1 081	18	3 287 620	48 592	0	3 336 212		
33110 LE BOUSCAT (BORDEAUX) Les Naturelles du Bouscat 17, rue Mondon	28/06/2007	750	10	2 379 000	41 067	0	2 420 067		
34110 FRONTIGNAN Les Clos des Oliviers 3, avenue Albert Schweitzer	15/12/2005	152	3	428 264	7 770	0	436 033		
38000 GRENOBLE 27/29, allée des Deux Mondes	26/06/2007	555	8	1 515 346	0	2 943	1 518 289		
44000 NANTES Square Delrue 38, rue des Olivettes	18/12/2006	472	8	1 678 750	28 894	0	1 707 644		
45000 ORLEANS La Porte Bannier 7, avenue du Général Patton	01/07/2006	866	10	2 073 417	0	2 243	2 075 660		
59000 LILLE Le Clos Saint Luc	25/05/2007	910	12	2 664 257	48 012	0	2 712 270		
69100 VILLEURBANNE 10, rue du Général Dayan Coté Parc Tête D'Or	20/07/2006	1 032	18	3 013 458	53 030	0	3 066 487		
74100 ANNEMASSE Le Jardin des Muses 1/2, allée des Cerisiers	23/11/2005	364	5	1 148 023	12 483	47 826	1 208 332		
83300 DRAGUIGNAN Les Allées Saint Léger 199, chemin Jean Rostand	22/05/2007	955	15	2 647 234	46 966	1 392	2 695 592		
TOTAL PROVINCE		**7 886**	**115**	**23 577 106**	**337 307**	**111 277**	**24 025 690**	**26 610 000**	**21 150 000**
TOTAL GÉNÉRAL DES HABITATIONS		**9 385**	**141**	**30 066 861**	**475 208**	**115 505**	**30 657 574**	**39 170 000**	**28 190 000**

(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 08 JUIN 2021

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020 sur la base des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport du liquidateur et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance et quitus,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2020,
- Pouvoirs pour formalités.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du liquidateur, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2020.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2020	241 685,66 €
Majoré du report à nouveau	77 819,62 €
Résultat distribuable	**319 505,28 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2020 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	**291 271,50 €**
Nouveau report à nouveau	**28 233,78 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 4,50 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 2020	2e trim 2020	3e trim 2020	4e trim 2020
Pour un trimestre entier	1,50 €	1,50 €	1,00 €	0,50 €

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 2020 :

- Valeur comptable 28 988 319,00 € soit 447,86 € 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 2020 :

- Valeur de réalisation 28 988 319,00 € soit 447,86 € 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 2020 :

- Valeur de reconstitution 33 627 942,81 € soit 519,54 € 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 : Ateliers HIVER - Impression : DEJALINK - mai 2021

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 : Rue General Dayan- Villeurbanne (69)

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change