



AV HABITAT 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « ROBIEN »

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 1^{ER} TRIMESTRE 2021

SCPI en liquidation dont BNP Paribas REIM France a été nommé liquidateur par l'assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 2017.

BILAN 2020

Le mot de la société de gestion

La pandémie de la Covid-19 aura redonné toute sa place à l'habitat, avec un marché résidentiel français particulièrement résilient en cette année 2020.

Dans ce contexte inédit, votre SCPI AV Habitat 2 a poursuivi la dynamique de cession de son patrimoine ouverte en 2017, année de sa mise en dissolution. Ce sont 55 nouveaux logements qui ont été cédés au cours de l'année 2020, portant le nombre total de lots cédés à 144 au 31 décembre 2020. Les conditions de ces ventes déjà actées confirment la prévision du total des acomptes sur liquidation, au terme de la cession des actifs, dans une fourchette de 820 € à 880 € par part.

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. Mécaniquement, les revenus locatifs de votre SCPI sont en forte diminution, et ce déjà depuis quelques exercices. Le 4^e 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.

Chiffres clés 2020

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2020

	VALEUR VÉNALE SOIT	28,2 M€ 435,68 €/part
	VALEUR DE RÉALISATION SOIT	29,0 M€ 447,86 €/part
	VALEUR DE RECONSTITUTION SOIT	33,6 M€ 519,54 €/part
	VALEUR IFI	373,68 €/part

PATRIMOINE

	NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	285
	NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS EN 2020 DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	55 144
	NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE À FIN 2020	141
	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	47

RÉSULTATS FINANCIERS 2020

	PRODUITS IMMOBILIERS DONT LOYERS	1,3 M€ 1,0 M€
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE SOIT	0,24 M€ 3,73 €/part
	ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DES CESSIONS 2020 SOIT	11,8 M€ 183,00 €/part
	DISTRIBUTION SOIT	0,3 M€ 4,50 €/part
	REPORT À NOUVEAU SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	0,44 €/part 1,2 mois

MARCHÉ DES PARTS 2020

AUCUN ÉCHANGE N'A EU LIEU SUR LE MARCHÉ DES PARTS EN 2020



Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

www.reim.bnpparibas.fr

LE PREMIER TRIMESTRE 2021

Le 1^{er} trimestre 2021 s'est poursuivi dans la continuité de l'année 2020, à savoir un impact très modéré de la crise sanitaire que nous vivons sur le secteur de l'immobilier résidentiel. Le rythme des cessions reste soutenu, avec la réalisation de 12 ventes supplémentaires au cours du 1^{er} trimestre 2021, pour un montant total de 2,80 M€.

Au 31 mars 2021, sur les 285 lots initialement en portefeuille, 156 ont été cédés, soit 55 % des logements d'origine. Sur les 129 lots restant en portefeuille, 42 sont vacants dont 17 lots actuellement sous promesse de vente et 9 sous offre de vente acceptée.

Les cessions réalisées au cours du 1^{er} trimestre 2021 donnent lieu à la distribution en mai 2021 d'un 14^e acompte sur liquidation qui représente un montant de 42 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI s'établit à 493,0 €/part.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), 64 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Au 31 mars 2021 le nombre d'appartements loués s'élève à 87. Le taux d'occupation financier de la SCPI n'a plus grande signification ; au 1^{er} trimestre 2021 il s'établit à 68,7 %.



12 allée des Cerisiers – ANNEMASSE (74)

Les indicateurs clés du trimestre

	NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE	12
	NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT EN PORTEFEUILLE	129
	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	42

Marché des parts du 1^{er} trimestre 2021

	NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	-
	NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	163 SOIT 0,25 %

⁽¹⁾ La dernière confrontation avec échange de parts date du 18/12/2019.

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2020 - Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2021

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1^{er} janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
 - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait* ;
 - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution* ;
 - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2020 s'établit à **373,68 €/part** pour la SCPI AV Habitat 2.

Attention : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-proprétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

Les déclarations fiscales sont disponibles depuis fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : www.reim.bnpparibas.fr. Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents vous ont également été adressés par courrier.

* Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'AV Habitat 2 se tiendra le **8 juin 2021 à 14h30 à huis-clos**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1^{ère} réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr/documentation. Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site www.reim.bnpparibas.fr. Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

Synthèse des cessions de logements

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2017	2018	2019	2020	1T 2021	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
Villeurbanne	49	2	8	20	1	2	33	16
Rueil-Malmaison Le Parc des Muses	20			3	7	1	11	9
Créteil Le Dôme du Lac	23			8	6		14	9
Alfortville	24	3	3	3	8	1	18	6
Nantes	22			8	6	1	15	7
Nice	23				5	2	7	16
Lille	20			3	5	4	12	8
Le Bouscat	16		2	3	1		6	10
Grenoble Le Saint-Exupéry	17			3	6		9	8
Divonne-les-Bains La Cascade	9				1		1	8
Draguignan	17		1		1		2	15
Annemasse	14	2	3		4		9	5
Frontignan Le Clos des Oliviers	19	2	6	5	3		16	3
Orléans	12			1	1	1	3	9
TOTAUX	285	9	23	57	55	12	156	129
Prix de cession net vendeur		1,74 M€	4,18 M€	12,00 M€	12,18 M€	2,80 M€	32,90 M€	

Distributions (pour une part de pleine jouissance)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2017	2018	2019	2020	T1 2021	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	24,00 €	64,00 €	180,00 €	183,00 €	42,00 €	493,00 €

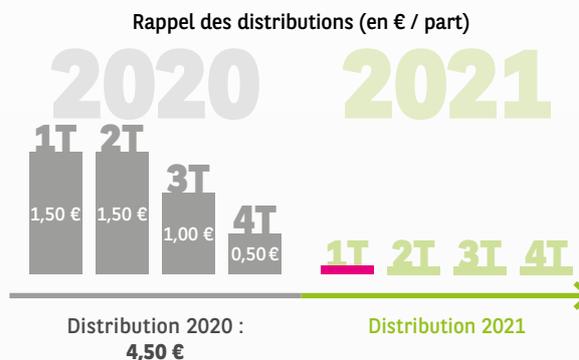
* Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.

** Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.

Acompte sur dividende

DATE DE PAIEMENT	05/05/2021
ACOMPTÉ DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2021, PAR PART	-
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	-
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d'acompte sur l'IR ¹	-

¹ Sauf cas de dispense justifié.



Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre des logements loués de votre SCPI baisse. Mécaniquement les revenus locatifs de votre SCPI sont en forte diminution et ne couvrent plus que très partiellement les charges supportées par la SCPI. Pour cette raison, votre SCPI n'effectuera plus de distribution au titre de son résultat.

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la Société de Gestion (www.reim.bnpparibas.fr) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).

AV Habitat 2, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (en liquidation) - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 05-05 du 11/02/2005, actualisée en décembre 2017.

BNP PARIBAS REIM FRANCE - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

