BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

SCPI AV HABITAT 2

SCPI Résidentielle dite « Robien »

Bulletin trimestriel d'information 18-04 du 4e trimestre 2018
Valable du 1er janvier au 31 mars 2019

SCPI en liquidation dont BNP Paribas REIM France a été nommé liquidateur par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 décembre 2017.

NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS*	NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS*	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION*
285	253	32	92

**au 31/12/2018*

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

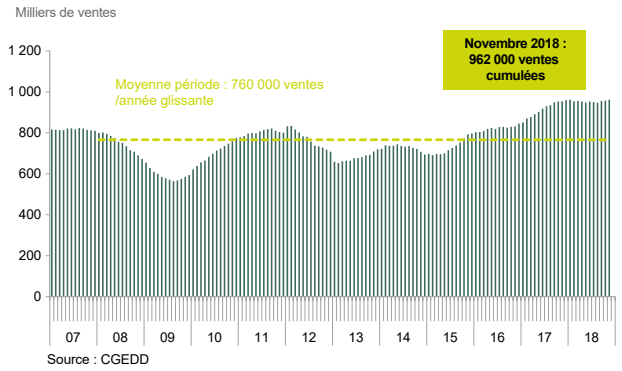
Cher(e) associé(e),

En ce début d'année, toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous présente ses meilleurs vœux pour 2019, et vous souhaite bonheur et réussite dans vos projets !

LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

À fin novembre 2018, 962 000 logements anciens ont été vendus en glissement 12 mois en France. La hausse n'est que de 0,9 % par rapport à la même période un an auparavant : en 2018, le marché s'est stabilisé après une année 2017 record. Le niveau actuel des transactions se situe bien au-dessus de la moyenne de longue période, qui s'établit à 760 000 logements. C'est principalement le maintien des conditions favorables de financement qui a fortement contribué au dynamisme du marché et à la hausse régulière des ventes depuis février 2015.

Ventes de logements anciens en France



Les taux de crédit se sont stabilisés à un niveau bas (1,44 % en moyenne au T4 2018). Ils constituent un contrepoids à la hausse des prix pesant sur la demande. La durée moyenne d'emprunt a augmenté de 9 mois depuis fin 2017 pour atteindre 226 mois (soit 18,8 ans) en août 2018.

Au sujet des prix, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est poursuivie au T3 2018 et s'est renforcée en régions. On enregistre une hausse moyenne de +3 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le T3 2017 et le T3 2018. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de +6,2 % à Paris, +3,7 % en Île-de-France et de +2,7 % dans les régions.

Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix a davantage concerné les appartements (+3,4 %) que les maisons (+2,6 %).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'Assemblée Générale Mixte d'AV Habitat 2 se tiendra le **11 juin 2019**.

Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

LA VIE DE LA SCPI

- **LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE**

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'appliquera sur les revenus perçus **à compter du 1er janvier 2019**.

Il s'appliquera aux revenus fonciers des SCPI sous la forme d'un acompte prélevé sur le compte bancaire des associés personnes physiques au prorata de leur participation dans la SCPI et sur la base des revenus de l'année N-1. Ce prélèvement interviendra soit mensuellement, au plus tard le 15 de chaque mois, soit, sur option, trimestriellement, les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

Pour l'année 2019, un "crédit d'impôt modernisation du recouvrement" est mis en place afin de neutraliser l'imposition des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Ainsi, seuls seront imposés en 2019 :
- les revenus perçus en 2019 (par prélèvement d'acomptes) ; et
- les revenus exceptionnels perçus en 2018 (selon les modalités habituelles).

Par ailleurs, nous rappelons que les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes...) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

- **DÉCLARATION FISCALE 2018 – IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) 2019**

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2018 au cours du premier trimestre 2019 par courrier et sur votre Espace Associé.

E-CONVOCATION

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électonique. Nous vous invitons à vous rapprocher de la Société de Gestion qui vous indiquera la marche à suivre.

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

www.reim.bnpparibas.fr

ACTUALITÉS

Au cours de ce trimestre, 12 ventes ont été réalisées pour un montant total de 2,16 M€. Au 31 décembre 2018, sur les 285 lots initialement en portefeuille, 32 ont été cédés, soit 11 % des logements d'origine. Sur les 253 logements restant en portefeuille, 92 sont vacants et en vente.

Les cessions réalisées au cours du 4e trimestre 2018, vont donner lieu en février 2019 au versement d'un 5e acompte sur liquidation d'un montant de 32 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 88 €/part.

253 logements sont donc encore détenus par votre SCPI dont 92 pour lesquels la date de fin d'engagement locatif est intervenue. Parmi ces 92 logements, 8 sont actuellement sous promesse de vente (acte notarié), 11 sous offres de vente (engagement des parties sous seing privé) et 73 présentés à la vente.

Les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesses et sous offres de vente) représentent 16 % du patrimoine d'origine de votre SCPI. Nous rappelons que l'Assemblée Générale Extraordinaire qui a validé la mise en liquidation d'AV Habitat 2 s'est tenue, en deuxième lecture, le 15 décembre 2017.

Le nombre d'appartements loués s'élève à 161, établissant le taux d'occupation financier de la SCPI à 65,30 % (non significatif du fait de la liquidation en cours du patrimoine).

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2017	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
Villeurbanne	49	2	1	2	1	4	10	39
Rueil-Malmaison - Le Parc des Muses	20	0	0		0	0	0	20
Créteil - Le Dôme du Lac	23	0	0		0	0	0	23
Alfortville	24	3	1	1	0	1	6	18
Nantes	22	0	0		0	0	0	22
Nice	23	0	0		0	0	0	23
Lille	20	0	0		0	0	0	20
Le Bouscat	16	0	1		0	1	2	14
Grenoble - Le Saint-Exupéry	17	0	0		0	0	0	17
Divonne-les-Bains - La Cascade	9	0	0		0	0	0	9
Draguignan	17	0	0	1	0	0	1	16
Annemasse	14	2	0	1	0	2	5	9
Frontignan - Le Clos des Oliviers	19	2	1		1	4	8	11
Orléans	12	0	0		0	0	0	12
TOTAUX	285	9	4	5	2	12	32	253
Prix de cession net vendeur		1 741 215 €	692 095 €	1 042 762 €	280 000 €	2 164 043 €	5 920 115 €	
Acompte total versé en €/part							88,00 €/part	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS

Date de paiement	2017	le 04/05/2018	le 06/08/2018	le 05/11/2018	le 05/02/0219
Acomptes sur Liquidation (par part*)	24,00 €	12,00 €	16,00 €	4,00 €	32,00 €

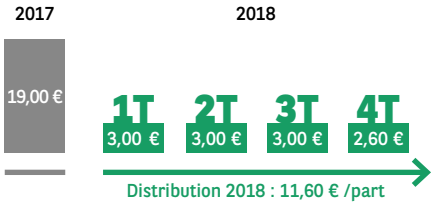
** Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT	**05/02/2019**
ACOMPTE DU 4E TRIMESTRE 2018, PAR PART	**2,60 €**
» Dont revenus de capitaux mobiliers	-
» Prélèvements sociaux (17,2 %)	-
» Prélèvements obligatoires à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvements sociaux (30,0 %)	-

** Sauf cas de dispense justifié.*

Rappel des distributions (en € / part)



LE CAPITAL

Au 31 décembre 2018		Au 5 février 2019	Au 31 décembre 2017		
Nombre de parts	Nombre d'associés	Total des acomptes sur liquidation en €/part	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en €/part	Valeur de reconstitution** en €/part
64 727	1 150	88,00 €	1 136	827,90 €	960,97 €

** Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués de dettes).*
*** Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.*

LE MARCHÉ DES PARTS

L'engagement de location de neuf années pour la SCPI et de détention des parts pour les associés expirera en juin 2019.

Transactions réalisées au 4T 2018		Ordres en cours au 30 septembre 2018		
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	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)
11	600,00 €	252	0,39 %	-

Le marché des parts de la SCPI AV Habitat 2 est à étudier au regard de la situation de la SCPI dont les actifs sont vendus dans le cadre de la liquidation.

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur www.reim.bnpparibas.fr et sur la note d'information (chapitre – modalités de sortie) de votre SCPI en liquidation.

Les SCPI ne garantissent pas la revente de leurs parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.reim.bnpparibas.fr), appeler le 01 55 65 20 01 ("Relation Clients" de BNP Paribas REIM France) ou s'adresser à leur conseiller.
Visas de l'AMF à la note d'information : SCPI 05-05 du 11/02/2005 (AVH2), mises à jour en juillet 2014

BNP PARIBAS REIM France

Société de gestion 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.
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 - www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas
Visa AMF n° GP-070000031 du 1er juillet 2007 - Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation Clients) - Fax : 01 46 42 72 54

Mise en page : Les Ateliers Hiver - janvier 2019

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change