BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

SCPI AV HABITAT

SCPI Résidentielle dite « Robien »

Bulletin trimestriel d'information 19-01 du 1er trimestre 2019
Valable du 1er avril au 30 juin 2019

SCPI en liquidation dont BNP Paribas REIM France a été nommé liquidateur par l'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2016.

NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS*	NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS*	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION*	NOMBRE DE LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GLI*
252	117	135	50	63

GLI : Garantie loyers impayés

*au 31/03/2019

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ANNUELLES - CONVOCATION ET VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Cher(e) associé(e),

Nous vous rappelons que vous avez désormais la possibilité d'être convoqué(e) 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.

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, projets 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.

Nous espérons que ces nouvelles modalités répondront aux besoins exprimés par une grande majorité d'entre vous.

ACTUALITÉ FISCALE

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

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1er 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 valeur de retrait*
   - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x dernier prix d'exécution*
   - Pour les autres cas : ratio immobilier x valeur de réalisation*

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

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2018 s'établit à 421,53 €/part pour la SCPI AV Habitat.

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-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.*

Les déclarations fiscales sont disponibles 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 ont également été adressés par courrier.

ACTUALITÉS IMMOBILIÈRES

Au cours de ce trimestre, 9 ventes ont été réalisées pour un montant total de 2,20 M€. Au 31 mars 2019, sur les 252 lots initialement en portefeuille, 135 ont été cédés, soit 54 % des logements d'origine. Sur les 117 logements restant en portefeuille, 50 sont vacants dont 12 lots actuellement sous promesse de vente et 9 lots sous offres de vente acceptées.

Les cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2019 vont donner lieu en mai 2019 au versement d'un 11e acompte sur liquidation d'un montant de 48 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 519,50 €/part.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesses ou sous offres de vente), 62 % du nombre de lots d'origine de votre SCPI serait concerné.

Pour le moment, votre SCPI a procédé uniquement à des ventes de logements vacants ou considérés comme vacants. Cette stratégie de cession va perdurer sur les premiers trimestres de l'année 2019. Par la suite, afin, au minimum de maintenir le rythme de cession, en fonction du nombre de nouveaux congés qui seront reçus et signifiés, les ventes pourraient concerner des lots occupés.

Au 31 mars 2019, 67 logements sont loués. Le taux d'occupation financier de la SCPI n'a plus grande signification ; il s'établit à 72,2 %.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale d'AV Habitat se tiendra le **11 juin 2019**.

Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1ère réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2015	2016	2017	2018	1T 2019	Nombre de lots cédés
Chambourcy	13		1	2	6	1	10
Orvault	34	2	10	4	4	2	22
Montpellier - Clos des Muses	35			7	13	0	20
Marseille - Les Hauts de Massalia	28		28	0	0	0	28
Le Bourget	20		2	2	2	2	8
Orléans	28			3	6	0	9
Rouen	18			4	1	0	5
Alfortville	15			3	1	0	4
Pontoise - Les Exclusives	19		3	0	1	1	5
Montpellier - Palmeraie 1	10		2	0	2	1	5
Montpellier - Palmeraie 2	8		2	1	0	2	5
Marseille - Belmont	12			3	1	0	4
Thiais	5		3	0	1	0	4
Saint-Julien-en-Genevois	3	1	1	1	0	0	3
Pontoise - Les Villas de St Jean	4		1	1	1	0	3
TOTAUX	252	3	53	31	39	9	135
Prix de cession net vendeur		0,55 M€	8,78 M€	5,08 M€	7,04 M€	2,20 M€	23,65 M€
Acompte total versé en € / part							519,50 €/part

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS

Date de paiement	2016	2017	2018	le 05/02/2019	le 03/05/2019
Acomptes sur Liquidation (par part*)	101 €	200 €	116,50 €	54,00 €	48,00 €

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

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT	**03/05/2019**
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2019, PAR PART	**1,00 €**
» 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 %)	-

** Sauf cas de dispense justifié.*

Rappel des distributions (en € / part)

LE CAPITAL

Au 31 mars 2019		Au 3 mai 2019	Au 31 décembre 2018		
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
44 613	923	519,50 €	921	487,21 €	566,08 €

** 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 détention des parts pour les associés a expiré en mai 2017.

Transactions réalisées au 1T 2019		Ordres en cours au 31 mars 2019		
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)
-	-	101	0,23 %	-

Le marché des parts de la SCPI AV Habitat 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 04-04 du 06/01/ 2004 (AVH, en liquidation), actualisée en mars 2017.

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)

Mise en page : Les Ateliers Hiver - avril 2019

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change