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 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 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	247	38	100

**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 553,02 €/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-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, 6 ventes ont été réalisées pour un montant total de 1,13 M€. Au 31 mars 2019, sur les 285 lots initialement en portefeuille, 38 ont été cédés, soit 13 % des logements d'origine. Sur les 247 logements restant en portefeuille, 100 sont vacants.

Les cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2019, vont donner lieu en mai 2019 au versement d'un 6e acompte sur liquidation d'un montant de 17 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 105 €/part.

247 logements sont donc encore détenus par votre SCPI dont 100 pour lesquels la date de fin d'engagement locatif est intervenue. Parmi ces 100 logements, 9 sont actuellement sous promesse de vente (acte notarié), 27 sous offres de vente (engagement des parties sous seing privé) et 56 présentés à la vente.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesses et sous offres de vente), 26 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé. 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 147, établissant le taux d'occupation financier de la SCPI à 69,7 %.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

L'assemblée générale d'AV Habitat 2 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	2017	2018	1T 2019	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
Villeurbanne	49	2	8	3	13	36
Rueil-Malmaison Le Parc des Muses	20	0	0	0	0	20
Créteil Le Dôme du Lac	23	0	0	0	0	23
Alfortville	24	3	3	1	7	17
Nantes	22	0	0	0	0	22
Nice	23	0	0	0	0	23
Lille	20	0	0	0	0	20
Le Bouscat	16	0	2	0	2	14
Grenoble Le Saint-Exupéry	17	0	0	2	2	15
Divonne-les-Bains La Cascade	9	0	0	0	0	9
Draguignan	17	0	1	0	1	16
Annemasse	14	2	3	0	5	9
Frontignan Le Clos des Oliviers	19	2	6	0	8	11
Orléans	12	0	0	0	0	12
TOTAUX	285	9	23	6	38	247
Prix de cession net vendeur		1 741 215 €	4 178 900 €	1 134 404 €	7 054 519 €	
Acompte total versé en € / part					105,00 €/part	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS

Date de paiement	2017	2018	le 05/02/2019	le 03/05/2019
Acomptes sur Liquidation (par part*)	24,00 €	32,00 €	32,00 €	17,00 €

** 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	**2,00 €**
» 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
64 727	1 148	105,00 €	1 150	769,12 €	892,75 €

** 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 expirera en juin 2019.

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)
29	600,00 €	484	0,75 %	-

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), actualisée en décembre 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