BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

AV HABITAT 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « ROBIEN »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

19-S2 du 2ème semestre 2019 - Valable du 1er janvier au 30 juin 2020

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

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours de ce second semestre 2019, 39 ventes ont été réalisées pour un montant total de 8,1 M€. Au 31 décembre 2019, sur les 285 lots initialement en portefeuille, 89 ont été cédés, soit 31 % des logements d'origine. Sur les 196 lots restant en portefeuille, 76 sont vacants dont 16 lots actuellement sous promesse de vente et 10 lots sous offre de vente acceptée.

Les cessions réalisées au cours du 3e trimestre 2019 ont donné lieu à une distribution de 70 €/part en novembre 2019. Celles réalisées au cours du 4e trimestre ont donné lieu à une distribution de 52 €/part en février 2020. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI est de 268,00 €/part.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), 40 % du patrimoine d'origine de votre SCPI seraient concernés. Nous rappelons que l'assemblée générale extraordinaire, qui a validé la mise en liquidation d'AV Habitat 2, s'est tenue le 15 décembre 2017, en deuxième lecture.

Le nombre d'appartements loués s'élève à 120, établissant le taux d'occupation financier du second semestre 2019 à 60 %.

Le taux d'occupation financier de la SCPI, au fur et à mesure de l'avancement de la mise en liquidation, a vocation à fortement baisser et ne présentera bientôt plus aucune signification.

Villeurbanne (69)

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2019

CAPITAL STATUTAIRE	59 548 840 €
NOMBRE DE PARTS	64 727
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 160
VALEUR VÉNALE [1]	48,92 M€
NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	285
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	89
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	196
À PARIS [2]	-
EN RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 32 %
EN PROVINCE [2]	SOIT 68 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	76

[1] Valeur vénale au 31/12/2018, montant gelé des cessions de lots 2019.
[2] En % des dernières valeurs vénales connues.

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'AV Habitat 2 est prévue le **9 juin 2020**. Cette assemblée se déroulera dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex**.

E-convocation

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter 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 internet www.reim.bnpparibas.fr, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

Déclaration fiscale 2019 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2020

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 2019 au cours du deuxième trimestre 2020, par courrier et sur votre Espace Associé.

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

www.reim.bnpparibas.fr

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS DU SEMESTRE
(3T + 4T 2019) 122,00 €/PART

DISTRIBUTION DU SEMESTRE
(3T + 4T 2019) 3,60 €/PART

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE 39

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE 178

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 18/12/2019
ACQUÉREUR 549,00 €/PART
VENDEUR 500,00 €/PART

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2017	2018	1S 2019	2S 2019	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
Villeurbanne	49	2	8	11	9	30	19
Rueil-Malmaison Le Parc des Muses	20	0	0	1	2	3	17
Créteil Le Dôme du Lac	23	0	0	0	8	8	15
Alfortville	24	3	3	2	1	9	15
Nantes	22	0	0	0	8	8	14
Nice	23	0	0	0	0	0	23
Lille	20	0	0	0	3	3	17
Le Bouscat	16	0	2	1	2	5	11
Grenoble Le Saint-Exupéry	17	0	0	2	1	3	14
Divonne-les-Bains La Cascade	9	0	0	0	0	0	9
Draguignan	17	0	1	0	0	1	16
Annemasse	14	2	3	0	0	5	9
Frontignan Le Clos des Oliviers	19	2	6	1	4	13	6
Orléans	12	0	0	0	1	1	11
TOTAUX	285	9	23	18	39	89	196
Prix de cession net vendeur		1,7 M€	4,2 M€	3,9 M€	8,1 M€	17,9 M€	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Date de paiement	2017	2018	Le 03/05/2019	Le 02/08/2019	Le 05/11/2019	Le 05/02/2020	*Total versé*[2]
Acomptes sur liquidation[1] *(par part)*	24,00 €	64,00 €	17,00 €	41,00 €	70,00 €	52,00 €	268,00 €

[1] *Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
[2] *Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

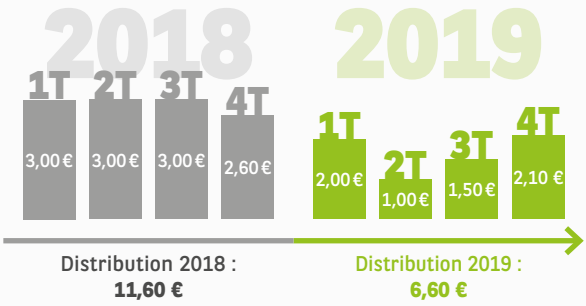
Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre des logements loués de votre SCPI est de plus en plus réduit.

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

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE PAIEMENT	05/11/2019
Acompte du 3e trimestre 2019, par part	1,50 €
DATE DE PAIEMENT	05/02/2020
Acompte du 4e trimestre 2019, par part	2,10 €
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]	-

Rappel de distribution (€/part)



[1] *Sauf cas de dispense justifié.*

LE CAPITAL

Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
Nombre de parts	Nombres d'associés	*Valeur de réalisation*[1]	*Valeur de reconstitution*[2]
64 727	1 160	769,12 €/part	892,75 €/part

[1] *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).*
[2] *Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.*

MARCHÉ DES PARTS DU 2ÈME SEMESTRE 2019

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.

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS EN PRIX VENDEUR	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 18/12/2019		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2019 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
178	89 K€	549,00 €/PART	500,00€/PART	354 SOIT 0,55 %

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.

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

Mise en page : Atelier Hiver - janvier 2020