BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

AV HABITAT 2

A Issy-les-Moulineaux, le 5 mai 2020

Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France

Chère Associée, cher Associé,

A l'heure où nous écrivons ces lignes, le pays lutte contre l'épidémie du Covid-19. Dans ce contexte, nous espérons sincèrement que vous et vos proches êtes en bonne santé. Alors que les mesures de confinement se prolongent et que la distanciation sociale devient la nouvelle norme, nous estimons que le maintien du contact avec nos porteurs de parts est essentiel. La période que nous vivons se caractérise par de nombreuses incertitudes et par une volatilité à laquelle nous n'étions plus habitués. La situation évolue tous les jours. Elle nous oblige à rester humbles et prudents dans nos analyses. Ainsi, nous ne prétendons aucunement pouvoir avoir réponse à tout, mais souhaitons vous informer avec la transparence qui a toujours guidé notre approche.

BNP Paribas REIM reste mobilisé et poursuit ses activités

Face à cette crise sanitaire inédite, BNP Paribas REIM a pris les mesures nécessaires pour assurer la santé et la sécurité de ses collaborateurs, et la continuité de ses activités auprès de ses clients et fournisseurs. Ainsi, nos équipes restent mobilisées et opérationnelles en travaillant désormais à distance, avec toutes les précautions prises en matière de confidentialité et de sécurité.

Le choc récessif devrait être temporaire, malgré un profil de reprise encore incertain

La pandémie internationale liée au Covid-19 oblige à en évaluer les conséquences pour l'économie mondiale. L'épidémie, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance, a des conséquences directes sur une économie temporairement au ralenti. Si le choc récessif semble être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. La maîtrise de la propagation de l'épidémie ainsi que les mesures publiques d'accompagnement, dans les mois qui suivront la fin du confinement, seront déterminantes pour restaurer la confiance et insuffler un regain de l'activité.

Il est encore trop tôt pour évaluer les effets du coronavirus sur l'immobilier résidentiel mais le volume des transactions devrait ralentir très fortement au cours des prochaines semaines. Néanmoins, les fondamentaux en faveur de la demande, notamment dans les principales métropoles françaises, devraient persister. La situation dépend cependant du niveau des taux d'intérêts, qui devraient rester bas, et du revenu disponible des ménages, soutenu par les mesures gouvernementales.

La distribution envisagée au titre du premier trimestre 2020 est maintenue

Sur le marché résidentiel, nous n'anticipons pas, à ce stade, de difficulté majeure dans la perception des loyers. En conséquence, il ne devrait pas y avoir d'effet significatif sur les prochaines distributions qui sont programmées.

L'immobilier est reconnu pour sa résilience

L'évolution de la situation économique et sanitaire reste incertaine. La crise actuelle aura certainement un effet – ne serait-ce que temporaire - sur la valorisation des actifs immobiliers. A ce stade, il nous semble toutefois prématuré d'en estimer l'ampleur, qui sera en outre variable en fonction de la situation individuelle de chaque actif. La volatilité des marchés financiers depuis quelques semaines illustre la difficulté à mesurer précisément l'effet financier des événements actuels. Pour autant, l'immobilier demeure par définition un investissement à long terme, reconnu pour sa résilience par rapport à d'autres classes d'actifs, avec un couple rendement-risque attractif.

Les transactions immobilières sont ralenties sans être arrêtées

Le processus de cession des actifs est ralenti, sans être arrêté. En effet, les signatures des nouveaux mandats et quelques signatures de promesses seront reportées en raison de la difficulté pour le diagnostiqueur d'intervenir dans les logements. Les agences immobilières sont en majorité fermées mais nos équipes réussissent à communiquer avec leurs interlocuteurs locaux afin d'avancer sur des volets administratifs. Les signatures de promesse de vente sont majoritairement reportées.

Nous suivons de près l'évolution de la crise sanitaire et des mesures prises par les autorités. La société de gestion adapte ses décisions en fonction du contexte macro-économique et immobilier, en constante évolution. La politique de gestion suit cependant une ligne constante : la recherche de la performance à long terme grâce à des fondamentaux immobiliers solides.

285
NOMBRE DE LOGEMENTS
À L'ORIGINE

183
NOMBRE DE LOGEMENTS
EN PORTEFEUILLE
AU 31 MARS 2020

68
NOMBRE DE LOGEMENTS
NEUTRALISÉS À LA LOCATION
AU 31 MARS 2020

309,00 €/PART
ACOMPTES
SUR LIQUIDATION VERSÉS
DEPUIS L'ORIGINE

Assemblée générale annuelle

Dans le contexte actuel inédit, et conformément aux possibilités offertes par les ordonnances gouvernementales parues en mars, votre société de gestion a décidé de reporter la date de l'assemblée générale annuelle de votre SCPI au **1er juillet 2020 à 14h30.**

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

AV HABITAT 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « ROBIEN »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 1ER TRIMESTRE 2020

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

BILAN 2019

Le mot de la société de gestion

En pleine crise sanitaire, il est utile de rappeler que l'année 2019 a été une année très active pour le marché de l'immobilier résidentiel, avec un nombre de transactions sur le marché de l'ancien qui a battu de nouveaux records, à plus d'1 million de ventes enregistrées sur 12 mois. Votre SCPI a profité de cette dynamique qui s'est concrétisée par la réalisation de 57 cessions portant le nombre de lot cédés à la fin de l'année 2019 à 89 logements. Ainsi, au terme de la 2ème année de la mise en liquidation de votre SCPI 31 % (en nombre de lots) de son patrimoine initial était cédé.

Au titre de ces cessions, les porteurs de parts ont perçu des acomptes sur liquidation pour un montant total cumulé de 268,00 € par part.

En plus de ces cessions effectivement réalisées, votre Liquidateur avait amorcé le processus de cession pour 26 logements supplémentaires (lots sous promesse de vente ou offre d'achat acceptée) au 31 décembre 2019. Dans l'hypothèse de l'aboutissement de ce processus, 179 logements resteraient en portefeuille dont 120 toujours occupés.

Chiffres clés 2019

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2019

VALEUR VÉNALE	39,17 M€
SOIT	605,16 €/PART
VALEUR DE RÉALISATION	39,98 M€
SOIT	617,71 €/PART
VALEUR DE RECONSTITUTION	46,40 M€
SOIT	716,87 €/PART
VALEUR IFI	433,92 €/PART

RÉSULTATS FINANCIERS 2019

PRODUITS IMMOBILIERS	1,48 M€
DONT LOYERS	1,30 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	0,43 M€
SOIT	6,60 €/PART
ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DE 2019	11,65 M€
SOIT	180,00 €/PART
DISTRIBUTION	0,43 M€
SOIT	6,60 €/PART
REPORT À NOUVEAU	1,20 €/PART
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	2,2 MOIS

PATRIMOINE

NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	285
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	
EN 2019	57
DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	89
NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE À FIN 2019	196
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	76

MARCHÉ DES PARTS 2019

VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL [1]	106 K€
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	207
PRIX MOYEN ANNUEL	
ACQUÉREUR	564,00 €/PART
VENDEUR	514,00 €/PART

[1] *Sur la base du prix d'exécution vendeur.*

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :
www.reim.bnpparibas.fr

LE PREMIER TRIMESTRE 2020

Au cours du trimestre, 13 ventes ont été réalisées pour un montant total de 2,76 M€. Au 31 mars 2020, sur les 285 lots initialement en portefeuille, 102 ont ainsi été cédés, soit 36 % des logements d'origine. Sur les 183 lots restant en portefeuille, 68 sont vacants dont 15 lots actuellement sous promesse de vente et 19 lots sous offre de vente acceptée.

Les cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2020 donnent lieu à la distribution en mai 2020 du 10e acompte sur liquidation. Cet acompte s'établit à 41 € par part, net des frais et de la fiscalité liés aux cessions. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI s'élève à 309,00 €/part.

En comptabilisant les logements déjà cédés au 31 mars 2020 et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), 48 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé. Parmi les logements restant en portefeuille, 115 sont à ce jour loués.

La mise en place en mars 2020 des mesures de confinement entraîne un fort ralentissement du processus de liquidation de votre SCPI sans pour autant totalement l'arrêter. Ainsi, des actes de vente et de promesses de vente ont pu être signés depuis le début du confinement.

Un travail de fond est mené afin de préparer la reprise et de relancer la dynamique dès le déconfinement : nos équipes dédiées poursuivent leur travail préparatoire (échanges avec les agents locaux, mandats de vente, constitution des dataroom...) afin que les ventes soient en mesure de reprendre dès que possible.

Rue du Magellan, Créteil (94)

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE	13
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT EN PORTEFEUILLE	183
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	68
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	-
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 20/06/2018	
ACQUÉREUR	659,00 €/PART
VENDEUR	600,18 €/PART

À l'affiche ce trimestre

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

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 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 2019 s'établit à 433,92 €/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 seront également adressés par courrier.

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

Synthèse des cessions de logements

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2017	2018	2019	1T 2020	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
Villeurbanne	49	2	8	20		30	19
Rueil-Malmaison - Le Parc des Muses	20			3	4	7	13
Créteil - Le Dôme du Lac	23			8	1	9	14
Alfortville	24	3	3	3		9	15
Nantes	22			8		8	14
Nice	23						23
Lille	20			3	3	6	14
Le Bouscat	16		2	3		5	11
Grenoble - Le Saint-Exupéry	17			3	3	6	11
Divonne-les-Bains - La Cascade	9						9
Draguignan	17		1			1	16
Annemasse	14	2	3		2	7	7
Frontignan - Le Clos des Oliviers	19	2	6	5		13	6
Orléans	12			1		1	11
TOTAUX	285	9	23	57	13	102	183
Prix de cession net vendeur		1,74 M€	4,18 M€	12,00 M€	2,76 M€	20,68 M€	

Distributions (pour une part de pleine jouissance)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Date de paiement	2017	2018	2019	Le 05/05/2020	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	**24,00 €**	**64,00 €**	**180,00 €**	**41,00 €**	**309,00 €**

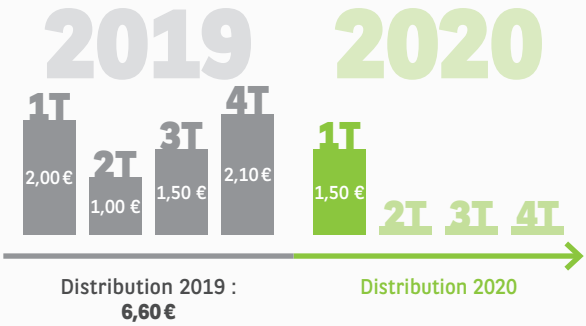
** Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
*** Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

Acompte sur dividende

DATE DE PAIEMENT	05/05/2020
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2020, PAR PART	1,50 €
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.

Rappel des distributions (en € / part)



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 : ww.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

Les Ateliers Hiver - avril 2020