BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

AV HABITAT 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « ROBIEN »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

20-S1 du 1er semestre 2020 - Valable du 1er juillet au 31 décembre 2020

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

LE MOT DU LIQUIDATEUR

Est-il besoin de rappeler que le premier semestre a enregistré deux phases d'activité diamétralement opposées. Alors que le premier trimestre confirmait la forte dynamique observée en 2019, le confinement intervenu à la mi-mars a presque totalement stoppé les activités de transactions, les visites des biens mis en vente étant provisoirement interdites. Du côté des notaires, une certaine activité se maintenait mais en mode indéniablement dégradé.

Au cours de ce semestre, 24 ventes ont néanmoins été réalisées pour un montant total de 5,45 M€.

Au 30 juin 2020, sur les 285 lots initialement en portefeuille, 113 ont été cédés, soit 40 % des logements d'origine. Sur les 172 lots restant en portefeuille, 65 sont vacants dont 19 lots actuellement sous promesse de vente et 13 lots sous offres de vente acceptées.

Les cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2020 ont donné lieu à la distribution d'un acompte sur liquidation de 41,00 €/part réalisée en mai 2020. La distribution du résultat des ventes réalisées au cours du 2ème trimestre constitue le 11ème acompte sur liquidation et représente un montant de 41,00 €/part versé en août 2020. Ainsi, le montant total distribué depuis la mise en liquidation de la SCPI est de 350,00 €/part.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesses et sous offres de vente), 51 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Comme rappelé plus haut, la mise en place en mars 2020 des mesures de confinement a entrainé un fort ralentissement du processus de liquidation. Le travail de fond mené par les équipes dédiées pendant cette période a permis, dès que cela a été possible, de relancer la dynamique des cessions du patrimoine de votre SCPI. Le principal impact relevé à ce stade, réside dans un décalage de 3 mois dans le calendrier des cessions 2020 qui sera potentiellement résorbé sur le reste de l'année et le début de l'année 2021.

Au 30 juin 2020 le nombre d'appartements loués s'élève à 107. Le taux d'occupation financier de la SCPI n'a plus grande signification ; au 1er semestre 2020 il s'établit à 64,3 %.

30-32, rue Paul Vaillant Couturier - Alfortville (94)

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2020

CAPITAL STATUTAIRE	59 548 840 €
NOMBRE DE PARTS	64 727
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 163
VALEUR VÉNALE [1]	39,17 M€
NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	285
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	113
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	172
HAUTS-DE-SEINE[2]	SOIT 14,4 %
VAL-DE-MARNE[2]	SOIT 17,5 %
AUTRES RÉGIONS[2]	SOIT 68,1 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	65

[1] *Valeur vénale au 31/12/2019 (non retraitée des cessions 2020).*
[2] *En % des dernières valeurs vénales connues.*

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

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale ordinaire du 1er juillet 2020 de la SCPI AV Habitat 2 (SCPI en liquidation) a pu valablement délibérer, le quorum ayant été atteint (25,18 %). L'ensemble des résolutions a été adopté. L'assemblée générale s'étant tenue à huis clos, le procès-verbal de celle-ci est exceptionnellement disponible sur simple demande auprès de la société de gestion : BNP Paribas REIM France – Service juridique – 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

Pour mémoire, la composition du conseil de surveillance est la suivante :

Président :
Patrick KONTZ

Vice-président :
Patrice BRION

Membres :
Jérôme BEGLE, Jean-Luc BRONSART, Jean-Michel BRUNET, Christian de JOUSSINEAU, Franck DEL REY, Hélène KARSENTY, Jacques MORILLON, Alain SENANEDSCH, Razvan STIRBU, Hervé TONDEUR.

NB : Le tableau « Évolution du patrimoine » en page 12 du Rapport Annuel 2019 a été corrigé dans sa version consultable en ligne.

Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense. Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l'année N-2 (soit 2019 pour des revenus perçus en 2021) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2019 pour des revenus perçus en 2021) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu ; vous devez déclarer l'ensemble de ces produits au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr onglet « documentation » ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les associés concernés, par les cas de dispense prévus par la loi, pour bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2021, devront retourner le document avant le 30 novembre 2020 à l'adresse suivante : BNP Paribas REIM France / Direction clients – 167, quai de la bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS DU SEMESTRE
(1T + 2T 2020) — 82,00 €/PART

DISTRIBUTION DU SEMESTRE
(1T + 2T 2020) — 3,00 €/PART

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE — 24

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE — -

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	2019	1S 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	4	13	11
Nantes	22			8	3	11	11
Nice	23						23
Lille	20			3	5	8	12
Le Bouscat	16		2	3	1	6	10
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		3	8	6
Frontignan - Le Clos des Oliviers	19	2	6	5		13	6
Orléans	12			1		1	11
TOTAUX	285	9	23	57	24	113	172
Prix de cession net vendeur		1,74 M€	4,18 M€	12,00 M€	5,45 M€	23,37 M€	
Acompte sur liquidation en €/part (au titre des ventes du trimestre / en cumul)		24,00	64,00	180,00	82,00	350,00	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Date de paiement	Le 05/05/2020	Le 05/08/2020	*Total versé*[2]
Acomptes sur liquidation (par part[1])	41,00 €	41,00 €	82,00 €

[1] *Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
[2] *Au titre de l'exercice 2020.*

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

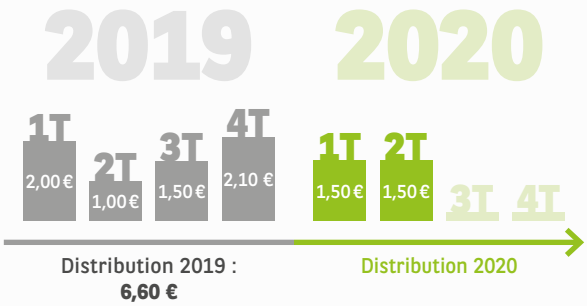
Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre des logements loués de votre SCPI est de plus en plus réduit.

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

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE PAIEMENT	**05/05/2020**
Acompte du 1er trimestre 2020, par part	**1,50 €**
DATE DE PAIEMENT	**05/08/2020**
Acompte du 2e trimestre 2020, par part	**1,50 €**
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2020)	**3,00 €**
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 30 juin 2020		Au 31 décembre 2019	
Nombre de parts	**Nombres d'associés**	**Valeur de réalisation[2]**	**Valeur de reconstitution[3]**
64 727	1 163	617,71 €/part	716,87 €/part

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

MARCHÉ DES PARTS DU 1ER SEMESTRE 2020

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 30/06/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
178	89 K€	549,00 €/PART	500,00 €/PART	216 SOIT 0,33 %

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 - août 2020