BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

# AV HABITAT

**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 30 novembre 2016.

## 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, néanmoins, 15 ventes ont été réalisées pour un montant total de 2,50 M€. Au 30 juin 2020, sur les 252 lots initialement en portefeuille, 179 ont été cédés, soit 71 % des logements d'origine. Sur les 73 lots restant en portefeuille, 41 sont vacants dont 10 lots actuellement sous promesse de vente et 10 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 27,00 €/part en mai 2020. Celles réalisées au cours du 2ème trimestre donnent lieu à une distribution en août 2020. Celle-ci, d'un montant de 24,00 €/part, constitue le 16ème acompte sur liquidation. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI est de 686,50 €/part.

Pour mémoire, un montant de 4,00 € par part a été prélevé sur le produit des cessions intervenues au 1er trimestre 2020 et ce dans l'objectif d'anticiper les besoins en trésorerie de votre SCPI jusqu'au terme de la liquidation. En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesses ou sous offres de vente), 79 % du nombre de lots d'origine de votre SCPI serait concerné.

Comme précisé 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.

Jusqu'alors, votre SCPI a procédé uniquement à des ventes de logements vacants ou à leur locataire dans le cadre des « accords collectifs ». Un travail est actuellement mené afin de présenter à la vente les logements toujours occupés de la SCPI et qui ne seraient pas libérés dans les mois à venir. A l'approche du terme de la liquidation que nous envisageons raisonnablement courant 2021, il est nécessaire de garder la maîtrise du rythme des cessions et d'éviter une prorogation subie de la période de liquidation.

Au 30 juin 2020, 32 logements sont loués. Le taux d'occupation financier de la SCPI n'a plus grande signification ; il s'établit au 1er semestre à 52,1 %.

*27, rue Alfred Nobel - Orvault (44)*

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2020

| | |
|---|---|
| **CAPITAL STATUTAIRE** | 44 613 000 € |
| **NOMBRE DE PARTS** | 44 613 |
| **NOMBRE D'ASSOCIÉS** | 928 |
| **VALEUR VÉNALE [1]** | 14,80 M€ |
| **NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE** | 252 |
| **NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS** | 179 |
| **NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE** | 73 |
| RÉGION PARISIENNE[2] | SOIT 47,2 % |
| AUTRES RÉGIONS[2] | SOIT 52,8 % |
| **NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION** | 41 |

*[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 (en liquidation) a pu valablement délibérer, le quorum ayant été atteint (26,78 %). 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 :**
Alain SENANEDSCH

**Vice-président :**
Patrick KONTZ

**Membres :**
Bernard BENITO, Marie-Dominique BLANC-BERT, Jean-Louis CAYROL, Jacques CERINI, Florian CHOLLET, Didier DAVID, Jean-Luc KLINGER, Dominique MAULEN, André SOUESME, SCI MARCHILD / représentée par Jean-Pierre MARTY.

## 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) — 51,00 €/PART

**DISTRIBUTION DU SEMESTRE**
(1T + 2T 2020) — -

**NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE** — 15

**NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE** — -

**DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 20/06/2018**
ACQUÉREUR — 659,00 €/PART
VENDEUR — 600,18 €/PART

# SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

| Adresse | Nombre de lots à l'origine | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 1S 2020 | Nombre de lots cédés | Nombre de lots restant à céder |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Chambourcy | 13 | | 1 | 2 | 6 | 2 | 1 | 12 | 1 |
| Orvault | 34 | 2 | 10 | 4 | 4 | 4 | 2 | 26 | 8 |
| Montpellier - Clos des Muses | 35 | | | 7 | 13 | 7 | 3 | 30 | 5 |
| Marseille - Les Hauts de Massalia | 28 | | 28 | | | | | 28 | |
| Le Bourget | 20 | | 2 | 2 | 2 | 9 | | 15 | 5 |
| Orléans | 28 | | | 3 | 6 | 1 | 5 | 15 | 13 |
| Rouen | 18 | | | 4 | 1 | 3 | 3 | 11 | 7 |
| Alfortville | 15 | | | 3 | 1 | 2 | 1 | 7 | 8 |
| Pontoise - Les Exclusives | 19 | | 3 | | 1 | 1 | | 5 | 14 |
| Montpellier - Palmeraie 1 | 10 | | 2 | | 2 | 3 | | 7 | 3 |
| Montpellier - Palmeraie 2 | 8 | | 2 | 1 | | 3 | | 6 | 2 |
| Marseille - Belmont | 12 | | | 3 | 1 | 2 | | 6 | 6 |
| Thiais | 5 | | 3 | | 1 | | | 4 | 1 |
| Saint-Julien-en-Genevois | 3 | 1 | 1 | 1 | | | | 3 | |
| Pontoise - Les Villas de St Jean | 4 | | 1 | 1 | 1 | 1 | | 4 | |
| TOTAUX | 252 | 3 | 53 | 31 | 39 | 38 | 15 | 179 | 73 |
| Prix de cession net vendeur | | 0,55 M€ | 8,78 M€ | 5,08 M€ | 7,04 M€ | 7,55 M€ | 2,50 M€ | 31,50 M€ | |
| Acompte sur liquidation en €/part (au titre des ventes du trimestre / en cumul) | | - | 205,00 | 112,00 | 154,50 | 164,00 | 51,00 | 686,50 | |

# 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])* | 27,00 € | 24,00 € | 51,00 € |

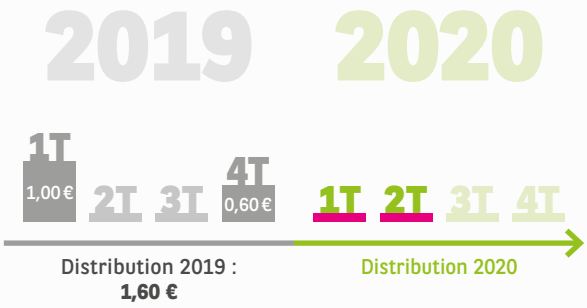
[1] *Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
[2] *Au titre de l'exercice 2020.*

# DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

## Acomptes trimestriels (€/part)

| | |
|---|---|
| **DATE DE PAIEMENT** | **05/05/2020** |
| *Acompte du 1er trimestre 2020, par part* | - |
| **DATE DE PAIEMENT** | **05/08/2020** |
| *Acompte du 2e trimestre 2020, par part* | - |
| **DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2020)** | - |
| *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 | |
|---|---|
| **Nombre de parts** | **Nombres d'associés** |
| 44 613 | 928 |

| Au 31 décembre 2019 | |
|---|---|
| **Valeur de réalisation[2]** | **Valeur de reconstitution[3]** |
| 335,54 €/part | 389,73 €/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 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 20/06/2018 | | NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/06/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) |
|---|---|---|---|---|
| | | ACQUÉREUR | VENDEUR | |
| - | - | 659,00 €/PART | 600,18 €/PART | 114 SOIT 0,26 % |

# 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, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (en liquidation) - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 04-04 du 06/01/2004, 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 cedex
Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : ww.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

Mise en page : Les Ateliers Hiver - août 2020