BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

AV HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « ROBIEN »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 3ÈME TRIMESTRE 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

Le deuxième trimestre de l'année 2020 s'est vu fortement perturbé par les mesures de confinement entrainant un fort ralentissement de l'activité « vente » pendant le printemps. Fort heureusement, le travail de fond mené par nos équipes dédiées pendant cette période a permis de relancer la dynamique de cession du patrimoine de votre SCPI dès que les circonstances l'ont autorisé. Ainsi 10 ventes ont pu être réalisées au cours de ce 3ème trimestre pour un montant total de 1,65 M€.

Au 30 septembre 2020, sur les 252 lots initialement en portefeuille, 189 ont été cédés, soit 75 % des logements d'origine. Sur les 63 lots restant en portefeuille, 38 sont vacants dont 13 lots actuellement sous promesse de vente et 8 sous offre de vente acceptée.

Globalement, les agents immobiliers mandatés sont très actifs et échangent régulièrement avec nos « Asset Managers ». Cependant les conditions de financement se durcissent et devraient rendre les transactions à venir plus complexes, notamment au regard du deuxième confinement qui vient d'être décidé au moment où nous rédigeons ces lignes.

Les cessions réalisées au cours du 3ème trimestre 2020 vont donner lieu à la distribution d'un 17ème acompte sur liquidation de 36 €/part en novembre 2020. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 722,50 €/part.

Pour mémoire, un montant de 4 € 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 promesse ou sous offre de vente), 83 % du nombre de lots d'origine de votre SCPI serait concerné.

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 pouvons raisonnablement envisager vers la fin 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 septembre 2020, 26 logements sont loués. Le taux d'occupation financier de la SCPI n'a plus aucune signification ; il s'établit au 3ème trimestre à 45,9 %.

LES INDICATEURS CLÉS À LA FIN DE TRIMESTRE

NOMBRE DE LOGEMENTS DE LA SCPI	
A L'ORIGINE	252
ACTUELS	63
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	
AU 3T 2020	10
DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	189
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	
AU 3T 2020	38

Synthèse des cessions de logements

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2015	2016	2017	2018	2019	1S 2020	3T 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	1	27	7
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		1	16	4
Orléans	28			3	6	1	5	3	18	10
Rouen	18			4	1	3	3		11	7
Alfortville	15			3	1	2	1	1	8	7
Pontoise - Les Exclusives	19		3		1	1		3	8	11
Montpellier - Palmeraie 1	10		2		2	3			7	3
Montpellier - Palmeraie 2	8		2	1		3			6	2
Marseille - Belmont	12			3	1	2		1	7	5
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	10	189	63
Prix de cession net vendeur		0,55 M€	8,78 M€	5,08 M€	7,04 M€	7,55 M€	2,50 M€	1,65 M€	33,15 M€	

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

MARCHÉ DES PARTS DU 3ÈME TRIMESTRE 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 en cours de cession dans le cadre de la liquidation.

INDICATEURS DU TRIMESTRE

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	-
VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)	-
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 20/06/2018*	
ACQUÉREUR	659,00 €/PART
VENDEUR	600,18 €/PART
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/09/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	114 SOIT 0,26 %

** La dernière confrontation avec échange de parts date du 20/06/2018.*

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.

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

DISTRIBUTIONS (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2016	2017	2018	2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	205,00 €	112,00 €	154,50 €	164,00 €	27,00 €	24,00 €	36,00 €	722,50 €

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

Acompte sur dividende

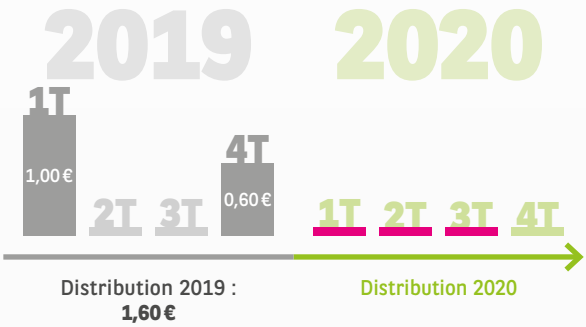
Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre des logements loués de votre SCPI est de plus en plus réduit. Mécaniquement, les revenus locatifs de votre SCPI sont en forte diminution, et ce déjà depuis quelques exercices. C'est donc le troisième trimestre consécutif que les revenus locatifs ne couvrent plus tout à fait les charges supportées.

De ce fait, aucune distribution sur résultat n'a été versée au titre du 3ème trimestre 2020.

DATE DE PAIEMENT	05/11/2020
ACOMPTE DU 3ÈME TRIMESTRE 2020, PAR PART	-
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, 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

Les Ateliers Hiver - octobre 2020