BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

AV HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « ROBIEN »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

20-S2 du 2ème semestre 2020 - Valable du 1er janvier au 30 juin 2021

SCPI en liquidation dont BNP Paribas REIM France a été nommée liquidateur par l'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2016.

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le Marché résidentiel en France

Si le marché résidentiel en France était à son apogée en 2019 avec un niveau record du nombre de transactions, la crise sanitaire devrait au final provoquer sur l'année 2020 une baisse de la dynamique transactionnelle de l'ordre de -6 % à -8 %. Le volume de transactions se maintient largement au-dessus de sa moyenne décennale (environ 830 000 transactions). Le marché résidentiel se montre ainsi particulièrement résilient face à la crise sanitaire et l'année 2020 se place dans le top 3 des meilleures années en termes de volume de ventes. La baisse du volume de transactions se reflète, de façon raisonnable, dans la dynamique des prix qui ralentit peu à peu. Au 3e trimestre 2020, et sur un an, les prix ont toutefois progressé de +5,1 % en France. L'année 2021 devrait se montrer plus incertaine avec un léger ajustement à la baisse des valeurs sur le court terme mais nous ne nous attendons en aucun cas à un retournement de marché.

Le pouvoir d'achat immobilier reste très bien orienté à +15,4 % par rapport à sa moyenne de long terme. Un élément majeur qui montre les bons fondamentaux du marché résidentiel et qui, par ailleurs, viendra soutenir la demande à court et moyen terme, face à une offre qui se raréfie en raison du ralentissement du marché de la construction et de la baisse des nouveaux programmes de logement (376 700 logements construits en 2020, -6,9 % sur un an).

Votre SCPI

Le 2e confinement, instauré pendant le 4e trimestre 2020, n'a pas été aussi contraignant que le premier, permettant ainsi la visite des logements, les rendez-vous de signature et les déménagements.

Même s'il est encore un peu tôt pour faire un bilan chiffré et définitif de l'année, les grandes tendances du marché se sont dessinées et ont été constatées à l'échelle de votre SCPI :

- Le paiement des loyers par les locataires, même s'ils sont de moins en moins nombreux sur Av Habitat, a été honoré. A ce stade, nous n'avons pas constaté d'augmentation des impayés ;
- Un maintien de la dynamique des cessions par la réalisation de 35 ventes au cours de 2020 et ce malgré un premier confinement qui a totalement stoppé la commercialisation et la cession des logements pendant plusieurs semaines.

Au cours de ce semestre, ce sont 20 ventes qui ont été réalisées pour un montant total de 3,88 M€. Au 31 décembre 2020, sur les 252 lots initialement en portefeuille, 199 ont été cédés, soit 79 % des logements d'origine. Sur les 53 lots restant en portefeuille, 30 sont vacants dont 8 lots actuellement sous promesse de vente et 10 sous offres de vente acceptées.

Les cessions réalisées au cours du 3e trimestre 2020 ont donné lieu à la distribution d'un acompte sur liquidation de 36 €/part en novembre 2020. Celles réalisées au cours du 4e trimestre donnent lieu à une distribution en février 2021. Celle-ci, d'un montant de 45 €/part, constitue le 18e acompte sur liquidation. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI s'élève à 767,50 €/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.

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2020

CAPITAL STATUTAIRE	44 613 000 €
NOMBRE DE PARTS	44 613
NOMBRE D'ASSOCIÉS	929
VALEUR VÉNALE [1]	14,80 M€
NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	252
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	199
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	53
À PARIS [2]	-
EN RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 45 %
EN PROVINCE [2]	SOIT 55 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	30

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

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'AV Habitat est prévue le **8 juin 2021 à 10h00**.

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 2020 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2021

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 2020, au cours du deuxième trimestre 2021, 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 2020) 81,00 €/PART

DISTRIBUTION DU SEMESTRE
(3T + 4T 2020) -

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE 20

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE 0

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 20/06/2018*

ACQUÉREUR 659,00 €/PART

VENDEUR 600,18 €/PART

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

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2015	2016	2017	2018	2019	1S 2020	2S 2020	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
Chambourcy	13		1	2	6	2	1	1	13	
Orvault	34	2	10	4	4	4	2	2	28	6
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	5	20	8
Rouen	18			4	1	3	3		11	7
Alfortville	15			3	1	2	1	2	9	6
Pontoise - Les Exclusives	19		3		1	1		6	11	8
Montpellier - Palmeraie 1	10		2		2	3		1	8	2
Montpellier - Palmeraie 2	8		2	1		3		1	7	1
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**	**20**	**199**	**53**
Prix de cession net vendeur		**0,55 M€**	**8,78 M€**	**5,08 M€**	**7,04 M€**	**7,55 M€**	**2,50 M€**	**3,88 M€**	**35,37 M€**	

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse ou sous offre de vente), 86% 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 envisageons raisonnablement au terme de l'exercice en cours, il est nécessaire de garder la maîtrise du rythme des cessions et d'éviter une prorogation subie de la période de liquidation.

Au 31 décembre 2020, 23 logements sont loués. Le taux d'occupation financier de la SCPI n'a plus grande signification ; il s'établit au 2e semestre à 45,0 %.

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2015	2016	2017	2018	2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	*Total versé*[2]
Acomptes sur liquidation[1] *(par part)*	-	**205,00 €**	**112,00 €**	**154,50 €**	**164 €**	**27,00 €**	**24,00 €**	**36,00 €**	**45,00 €**	**767,50 €**

[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)

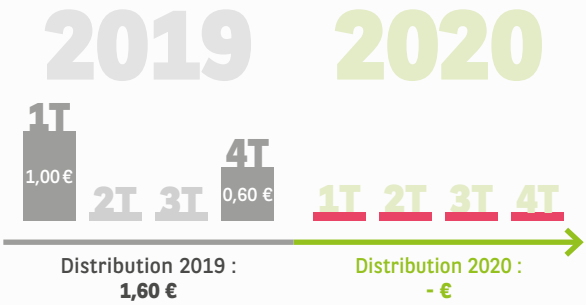
Acomptes trimestriels (€/part)

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 quatrième trimestre consécutif que les revenus locatifs ne couvrent plus tout à fait les charges supportées par la SCPI.

De ce fait, aucune distribution sur résultat n'a été versée au titre du 4e trimestre 2020.

DATE DE PAIEMENT	**05/11/2020**
Acompte du 3e trimestre 2020, par part	**- €**
DATE DE PAIEMENT	**05/02/2021**
Acompte du 4e trimestre 2020, par part	**- €**
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 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 31 décembre 2020	
Nombre de parts	**Nombres d'associés**
44 613	929

Au 31 décembre 2019	
Valeur de réalisation[1]	**Valeur de reconstitution[2]**
335,54 €/part	389,73 €/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 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 31/12/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
-	-	659,00 €/PART	600,18 €/PART	154 SOIT 0,35 %

** 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.

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 - janvier 2021