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-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 du 15 décembre 2017.

## 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 de marché se sont dessinées et ont été constatées à l'échelle de votre SCPI :

- Le paiement des loyers par les locataires 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 55 ventes au cours de l'année 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 31 ventes qui ont été réalisées pour un montant total de 6,73 M€.

Au 31 décembre 2020, sur les 285 lots initialement en portefeuille, 144 ont été cédés, soit 50,5 % des logements d'origine. Sur les 141 lots restant en portefeuille, 47 sont vacants dont 17 lots actuellement sous promesse de vente et 10 sous offre de vente acceptée.

Les cessions réalisées au cours du 3e trimestre 2020 ont donné lieu à la distribution d'un acompte sur liquidation de 53 €/part, réalisée en novembre 2020. La distribution du résultat des ventes réalisées au cours du 4e trimestre est intervenue le 5 février 2021. Elle constitue le 13e acompte sur liquidation et représente un montant de 48 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI s'élève à 451 €/part.

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2020

| | |
|---|---|
| **CAPITAL STATUTAIRE** | 59 548 840 € |
| **NOMBRE DE PARTS** | 64 727 |
| **NOMBRE D'ASSOCIÉS** | 1 169 |
| **VALEUR VÉNALE [1]** | 39,17 M€ |
| **NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE** | 285 |
| **NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS** | 144 |
| **NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE** | 141 |
| HAUTS-DE-SEINE [2] | SOIT 12,4 % |
| VAL-DE-MARNE [2] | SOIT 12,6 % |
| AUTRES RÉGIONS [2] | SOIT 75,0 % |
| **NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION** | 47 |

*[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 2 est prévue le **8 juin 2021 à 14h30**.

### 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) | 101,00 €/PART |
| **DISTRIBUTION DU SEMESTRE** (3T + 4T 2020) | 1,50 €/PART |
| **NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE** | 31 |

| | |
|---|---|
| **NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE** | 0 |
| **DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 18/12/2019*** | |
| ACQUÉREUR | 549,00 €/PART |
| VENDEUR | 500,00 €/PART |

** La dernière confrontation avec échange de parts date du 18/12/2019.*

# SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

| Adresse | Nombre de lots à l'origine | 2017 | 2018 | 2019 | 1S 2020 | 2S 2020 | Nombre de lots cédés | Nombre de lots restant à céder |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Villeurbanne | 49 | 2 | 8 | 20 | | 1 | 31 | 18 |
| Rueil-Malmaison Le Parc des Muses | 20 | | | 3 | 4 | 3 | 10 | 10 |
| Créteil Le Dôme du Lac | 23 | | | 8 | 1 | 5 | 14 | 9 |
| Alfortville | 24 | 3 | 3 | 3 | 4 | 4 | 17 | 7 |
| Nantes | 22 | | | 8 | 3 | 3 | 14 | 8 |
| Nice | 23 | | | | | 5 | 5 | 18 |
| Lille | 20 | | | 3 | 5 | | 8 | 12 |
| Le Bouscat | 16 | | 2 | 3 | 1 | | 6 | 10 |
| Grenoble Le Saint-Exupéry | 17 | | | 3 | 3 | 3 | 9 | 8 |
| Divonne-les-Bains La Cascade | 9 | | | | | 1 | 1 | 8 |
| Draguignan | 17 | | 1 | | | 1 | 2 | 15 |
| Annemasse | 14 | 2 | 3 | | 3 | 1 | 9 | 5 |
| Frontignan Le Clos des Oliviers | 19 | 2 | 6 | 5 | | 3 | 16 | 3 |
| Orléans | 12 | | | 1 | | 1 | 2 | 10 |
| TOTAUX | **285** | **9** | **23** | **57** | **24** | **31** | **144** | **141** |
| Prix de cession net vendeur | | 1,74 M€ | 4,18 M€ | 12,00 M€ | 5,45 M€ | 6,73 M€ | 30,10 M€ | |

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), 61,4 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Au 31 décembre 2020 le nombre d'appartements loués s'élève à 94. Le taux d'occupation financier de la SCPI n'a plus grande signification ; au 2e semestre 2020 il s'établit à 64,2 %.

# DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

| Période de référence | 2017 | 2018 | 2019 | 1T 2020 | 2T 2020 | 3T2020 | 4T 2020 | *Total versé*[2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Acomptes sur liquidation*[1] *(par part)* | 24,00 | 64,00 € | 180,00 € | 41,00 € | 41,00 € | 53,00 € | 48,00 € | 451,00 € |

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

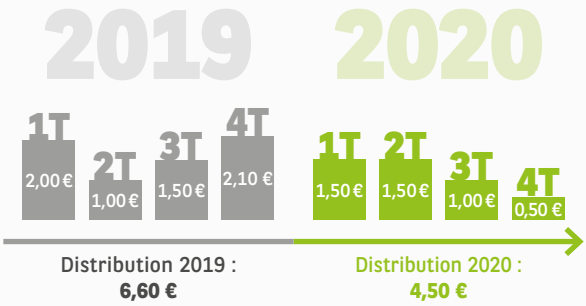
# DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre des logements loués de votre SCPI diminue. Mécaniquement les revenus locatifs de votre SCPI sont donc en forte diminution. Le 4e trimestre 2020 est le premier trimestre depuis la mise en liquidation de la SCPI où les revenus locatifs ne couvrent plus tout à fait les charges supportées par la SCPI. Pour cette raison, la distribution au titre de ce trimestre a été revue à la baisse et a été permise par un prélèvement sur le report à nouveau.

## Acomptes trimestriels (€/part)

| | |
|---|---|
| DATE DE PAIEMENT | 05/11/2020 |
| *Acompte du 3e trimestre 2020, par part* | 1,00 € |
| DATE DE PAIEMENT | 05/02/2021 |
| *Acompte du 4e trimestre 2020, par part* | 0,50 € |
| DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 2020) | 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] | - |

## Rappel de distribution (€/part)




*[1] Sauf cas de dispense justifié.*

# LE CAPITAL

| Au 31 décembre 2020 | | Au 31 décembre 2019 | |
|---|---|---|---|
| Nombre de parts | Nombres d'associés | Valeur de réalisation[1] | Valeur de reconstitution[2] |
| 64 727 | 1 169 | 617,71 €/part | 716,87 €/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 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 31/12/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) |
|---|---|---|---|---|
| | | ACQUÉREUR | VENDEUR | |
| - | - | 549,00 €/PART | 500,00 €/PART | 171 SOIT 0,26 % |

** La dernière confrontation avec échange de parts date du 18/12/2019.*

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

Mise en page : Atelier Hiver - janvier 2021