BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

AV HABITAT

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « ROBIEN »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 1ER TRIMESTRE 2021

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

BILAN 2020

Le mot de la société de gestion

La pandémie de la Covid-19 aura redonné toute sa place à l'habitat, avec un marché résidentiel français particulièrement résilient en cette année 2020.

Dans ce contexte inédit, votre SCPI AV Habitat a poursuivi la dynamique de cession de son patrimoine ouverte en 2016, année de sa mise en dissolution. C'est ainsi que 35 lots supplémentaires ont été cédés en 2020, portant le nombre total de lots cédés à 199 au 31 décembre 2020. Les conditions des ventes déjà actées confirment la prévision du total des acomptes sur liquidation, au terme de la cession des actifs, dans une fourchette de 900 à 950 € par part. Le résultat final pourrait s'établir dans le haut de la fourchette.

Il a paru raisonnable de se donner le temps nécessaire supplémentaire de vendre les derniers actifs et de reporter le terme initialement prévu d'un an, soit à la fin de l'année 2021.

Votre SCPI a poursuivi chaque fois que possible la neutralisation à la location des logements qui venaient à être libérés par leur locataire. Mécaniquement, les revenus locatifs de votre SCPI sont en forte diminution, et ce déjà depuis quelques exercices. 2020 est la première année où les revenus locatifs ne couvrent plus les charges supportées par la SCPI. De ce fait, aucune distribution sur résultat n'a été versée au titre de l'année 2020. 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.

Chiffres clés 2020

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2020

VALEUR VÉNALE	9,2 M€
SOIT	206,22 €/part
VALEUR DE RÉALISATION	9,7 M€
SOIT	216,90 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION	11,2 M€
SOIT	251,36 €/part
VALEUR IFI	159,92 €/part

PATRIMOINE

NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	252
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	
EN 2020	35
DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	199
NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE À FIN 2020	53
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	30

RÉSULTATS FINANCIERS 2020

PRODUITS IMMOBILIERS	476,2 K€
DONT LOYERS	320,9 K€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-48,4 K€
SOIT	-1,09 €/part
ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DES CESSIONS 2020	5,9 M€
SOIT	132,00 €/part
DISTRIBUTION	-
SOIT	-
REPORT À NOUVEAU	0,03 €/part
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	ns

MARCHÉ DES PARTS 2020

AUCUN ÉCHANGE N'A EU LIEU SUR LE MARCHÉ DES PARTS EN 2020

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

LE PREMIER TRIMESTRE 2021

Le 1er trimestre 2021 s'est poursuivi dans la continuité de l'année 2020, à savoir un impact très modéré de la crise sanitaire que nous vivons sur le secteur de l'immobilier résidentiel. Le rythme des cessions reste soutenu, avec la réalisation de 8 ventes supplémentaires au cours du 1er trimestre 2021, pour un montant total de 1,68 M€.

Au 31 mars 2021, sur les 252 lots initialement en portefeuille, 207 ont été cédés, soit 82 % des logements d'origine. Sur les 45 lots restant en portefeuille, 27 sont vacants dont 9 lots actuellement sous promesse de vente et 12 sous offres de vente acceptées.

Les cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2021 donnent lieu à une distribution en mai 2021. Celle-ci, d'un montant de 36 €/part, constitue le 19e acompte sur liquidation. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI s'établit à 803,50 €/part.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse ou sous offre de vente), 90 % 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 mars 2021, 18 logements sont loués.

Le Lindberg – LE BOURGET (95)

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE	8
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT EN PORTEFEUILLE	45
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	27

Marché des parts du 1er trimestre 2021

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	-
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	40 SOIT 0,09 %

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2020 - Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2021

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1er janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
   - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait* ;
   - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution* ;
   - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2020 s'établit à **159,92 €/part** pour la SCPI AV Habitat.

Attention : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

Les déclarations fiscales sont disponibles depuis fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : **www.reim.bnpparibas.fr**. Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents vous ont également été adressés par courrier.

** Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.*

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle d'AV Habitat se tiendra le **8 juin 2021 à 10h à huis-clos**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1ère réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI 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 **www.reim.bnpparibas.fr/documentation**. Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site **www.reim.bnpparibas.fr**. Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

Synthèse des cessions de logements

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1T 2021	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
Chambourcy	13		1	2	6	2	2		13	
Orvault	34	2	10	4	4	4	4	1	29	5
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	2	18	2
Orléans	28			3	6	1	10		20	8
Rouen	18			4	1	3	3	1	12	6
Alfortville	15			3	1	2	3	1	10	5
Pontoise - Les Exclusives	19		3		1	1	6	2	13	6
Montpellier - Palmeraie 1	10		2		2	3	1	1	9	1
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**	**35**	**8**	**207**	**45**
Prix de cession net vendeur		**0,55 M€**	**8,78 M€**	**5,08 M€**	**7,04 M€**	**7,55 M€**	**6,37 M€**	**1,68 M€**	**37,05 M€**	

Distributions (pour une part de pleine jouissance)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2016	2017	2018	2019	2020	T1 2021	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	**101 €**	**216 €**	**154,50 €**	**164,00 €**	**132,00 €**	**36,00 €**	**803,50 €**

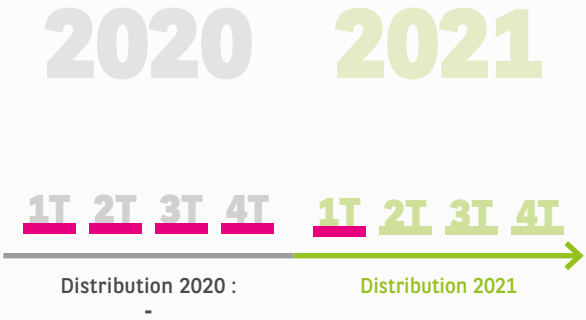
** Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
*** Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

Acompte sur dividende

DATE DE PAIEMENT	05/05/2021
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2021, 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 - avril 2021