BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

AV HABITAT 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « ROBIEN »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

21-S1 du 1er semestre 2021 - Valable du 1er juillet au 31 décembre 2021

SCPI en liquidation dont BNP Paribas REIM France a été nommé liquidateur par l'assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 2017.

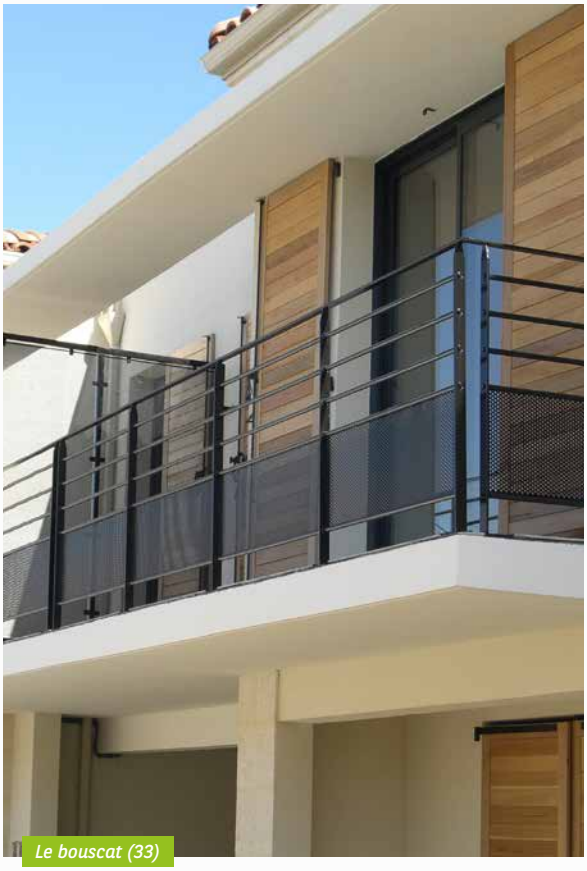
LE MOT DU LIQUIDATEUR

Le 1er semestre 2021 a été particulièrement dynamique quant au volume des ventes, avec la concrétisation de 31 ventes de logements pour un montant de 6,41 M€. Ce rythme de cessions illustre une tendance de marché plus globale pour les logements dits « anciens », qui continuent à faire l'objet d'une demande vigoureuse. Le durcissement des conditions d'octroi des financements n'a, à ce stade, impacté que de manière marginale les ventes des logements de votre SCPI.

Au 30 juin 2021, sur les 285 lots initialement en portefeuille, 175 ont été cédés, soit 61 % des logements d'origine.

Les cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2021 ont donné lieu à la distribution, en mai 2021, d'un acompte sur liquidation d'un montant de 42,00 €/part. La distribution du résultat des ventes réalisées au cours du 2ème trimestre est intervenue début août 2021. Elle constitue le 15ème acompte sur liquidation et représente un montant de 54,00 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI s'établit à 547,00 € par part. Sur les 110 lots restant en portefeuille, 33 sont vacants dont 9 lots actuellement sous promesse de vente et 7 sous offre de vente acceptée. En complément, parmi les 77 lots loués au 30 juin 2021, 6 sont en train d'être cédés à leur locataire et ce dans la continuité de la mise en application des accords collectifs.

Les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente) représentent 69 % du patrimoine d'origine de votre SCPI.



Le bouscat (33)

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2021

CAPITAL STATUTAIRE	59 548 840 €
NOMBRE DE PARTS	64 727
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 172
VALEUR VÉNALE [1]	28,2 M€
NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	285
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	175
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	110
HAUTS-DE-SEINE[2]	SOIT 12,2 %
VAL-DE-MARNE[2]	SOIT 14,0 %
AUTRES RÉGIONS[2]	SOIT 73,8 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	33

[1] Valeur vénale au 31/12/2020 (non retraitée des cessions 2021).
[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 de la SCPI AV Habitat 2, réunie à huis-clos le 8 juin 2021 a pu valablement délibérer, le quorum ayant été atteint (28,84 %). L'ensemble des résolutions a été adopté.

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 2020 pour des revenus perçus en 2022) 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 2020 pour des revenus perçus en 2022) 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 et sont perçus à titre d'acompte l'année du versement des revenus ; l'année suivante l'ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d'impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l'impôt prélevé à titre d'acompte. 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).

Afin de bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2022, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2021 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 2021) — 96,00 €/part

DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2021) — -

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE — 31

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE — -

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	2020	1S 2021	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
Villeurbanne	49	2	8	20	1	3	34	15
Rueil-Malmaison Le Parc des Muses	20			3	7	2	12	8
Créteil Le Dôme du Lac	23			8	6	1	15	8
Alfortville	24	3	3	3	8	1	18	6
Nantes	22			8	6	5	19	3
Nice	23				5	7	12	11
Lille	20			3	5	4	12	8
Le Bouscat	16		2	3	1	1	7	9
Grenoble Le Saint-Exupéry	17			3	6	2	11	6
Divonne-les-Bains La Cascade	9				1		1	8
Draguignan	17		1		1		2	15
Annemasse	14	2	3		4	3	12	2
Frontignan Le Clos des Oliviers	19	2	6	5	3		16	3
Orléans	12			1	1	2	4	8
TOTAUX	285	9	23	57	55	31	175	110
Prix de cession net vendeur		1,74 M€	4,18 M€	12,00 M€	12,18 M€	6,41 M€	36,51 M€	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2017	2018	2019	2020	T1 2021	T2 2021	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	24,00 €	64,00 €	180,00 €	183,00 €	42,00 €	54,00 €	547,00 €

** Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*

*** Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

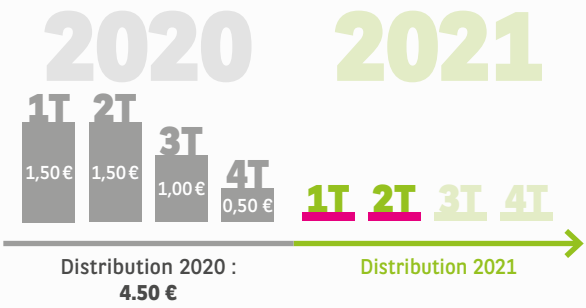
Acomptes trimestriels (€/part)

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.

DATE DE PAIEMENT	**05/05/2021**
Acompte du 1er trimestre 2021, par part	-
DATE DE PAIEMENT	**05/08/2021**
Acompte du 2e trimestre 2021, par part	-
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2021)	-
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 de distribution (€/part)



Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre des logements loués de votre SCPI baisse. Mécaniquement les revenus locatifs de votre SCPI sont en forte diminution et ne couvrent plus que très partiellement les charges supportées par la SCPI. Pour cette raison, votre SCPI n'effectuera plus de distribution au titre de son résultat.

LE CAPITAL

Au 30 juin 2021		Au 31 décembre 2020	
Nombre de parts	**Nombres d'associés**	**Valeur de réalisation[2]**	**Valeur de reconstitution[3]**
64 727	1 172	447,86 €/part	519,54 €/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 2021

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 30/06/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
-	-	549,00 €/PART	500,00 €/PART	70 SOIT 0,11 %

** 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.

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, depuis notre site internet

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 23 55 (« 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 23 55 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

Mise en page : Atelier Hiver - août 2021