SCPI AV HABITAT 2

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DU 5 DÉCEMBRE 2017

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

SOMMAIRE

Rapport de la Société de Gestion

Rapport du Conseil de Surveillance

Ordre du Jour et Projet des Résolutions

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Madame, Monsieur,

La durée de votre SCPI, créée le 10 février 2005, a été fixée statutairement à 13 ans, soit jusqu'au 10 février 2018, recouvrant la période des avantages fiscaux instaurés par la loi Robien et précisés à l'article 31 bis du Code Général des Impôts (déductibilité à hauteur de 95% du montant de l'investissement des souscripteurs sous forme d'un amortissement annuel de 8% durant les cinq premières années et de 2,5% les quatre années suivantes).

AV HABITAT 2 a ouvert en mars 2005 sa souscription au public. A la clôture de cette dernière, en février 2006, les montants collectés s'élevaient à 64,73M€, pour un capital nominal de 59,55M€, répartis en 64 727 parts.

Pour mémoire :

- Prix de souscription = 1 000 euros par part, composé comme suit :
  - Nominal : 920 euros
  - Prime d'émission correspondant à la commission de souscription : 80 euros

- La SCPI a pris l'engagement de louer chaque lot pendant 9 ans au moins. Explicitement, elle s'interdit la mise en vente de quelque lot que ce soit qui n'aurait pas fait l'objet d'une période de location d'au moins 9 ans.

- En contrepartie du bénéfice du régime fiscal ROBIEN rappelé ci-dessus, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant la période d'engagement de location pris par la SCPI, soit 9 ans à compter de la première location du dernier appartement à être loué pour la première fois. Cette dernière « première location » étant intervenue le 31 mai 2010, l'engagement de détention des parts pour les associés d'AV HABITAT 2 expirera le 1er juin 2019.

- Le patrimoine immobilier d'AV HABITAT 2

La SCPI AV HABITAT 2 s'est portée acquéreur entre fin 2005 et mi-2007 de 14 programmes neufs dont la liste figure ci-dessous.

VILLEURBANNE (69100) - 10 rue du Général Dayan - Côté Parc Tête d'Or II
RUEIL MALMAISON (92500) - Le Parc des Muses - 44/50 rue Pereire
CRETEIL (94000) - Les Domes du Lac - 56 av Magellan
ALFORTVILLE (94140) - 30/32 rue Paul Vaillant Couturier
NANTES (44000) - Square Delrue - 38 rue des Olivettes
NICE (06300) - Le Castel d'Azur - 176 Route de Turin
LILLE (59000) - Le Clos St Luc - rue St Druon - rue St Luc
LE BOUSCAT (33110) - Les Naturelles du Bouscat - 17 rue Mondon & 42 rue Blanqui
GRENOBLE (38100) - 27/29 Allée des Deux Mondes
DIVONNE LES BAINS (01220) - La Cascade - 73 rue de la Scie
DRAGUIGNAN (83300) - Les Allées St Léger - 199 Chemin Jean Rostand
ANNEMASSE (74100) - 1/2 allée des Cerisiers - Le Jardin des Muses 2
FRONTIGNAN (34110) - Le Clos des Oliviers - 3 av Albert Schweitzer
ORLEANS (45000) - La Porte Bannier - 7 av du Général Patton - 7 pl Gaspard de Coligny

Ils totalisaient 285 logements dont 269 appartements et 16 maisons de ville, répartis, en pourcentage de la valeur vénale au 31 décembre 2016, à hauteur d'environ 30% en 1ère et 2ème couronnes parisiennes et 70% dans les autres régions. Les logements présentent les typologies suivantes :

- 11 logements composés de 5 pièces
- 27 logements composés de 4 pièces
- 139 logements composés de 3 pièces
- 87 logements composés de 2 pièces
- 21 studios

Durant l'exercice 2015, à l'approche du terme statutaire de votre SCPI d'une part et de la fin de son engagement locatif de 9 ans des premiers lots d'autre part, votre société de gestion a mis en place un groupe de travail. Il associe 4 représentants de votre Conseil de surveillance aux équipes de votre société de gestion. Son objectif est de :

- Définir une stratégie de cession de pré-liquidation de la SCPI,
- Proposer une méthodologie d'analyse des lots cessibles,
- Arrêter les modalités pratiques des mises en vente.

Ces échanges ont abouti :

- A l'établissement de préconisations de prix de vente au mètre carré : chaque programme a fait l'objet d'une préconisation de prix par au moins deux agences immobilières locales. Ces agences ont été choisies en raison de leur notoriété d'une part et de leur proximité géographique avec le programme concerné d'autre part. Sur la base des préconisations et en cohérence avec les références de marché local procurées, un prix/m² « plancher » d'une part et un prix/m² « objectif » d'autre part sont arbitrés pour chaque programme.
- A la liste, immeuble par immeuble, pour chacun des lots, de sa date de cessibilité.
- A mettre en œuvre dans une première phase la stratégie suivante : la cession en priorité de tout logement vacant, cessible (c'est-à-dire ayant été loué au moins 9 ans) sachant que la réglementation autorise de neutraliser la relocation – c'est-à-dire ne pas relouer - des lots pour lesquels une libération physique par le dernier locataire en place intervient dans les 12 mois précédant l'échéance des 9 ans. Le prix des logements vides est généralement supérieur au prix des logements occupés.

Au 30 septembre 2017, sur un total de 285 lots, 5 ont été vendus et 4 sont sous promesse de vente.

Le prix de vente, hors droits, cumulé prévisionnel de ces 9 lots s'élève à 1,74M€.

Le tableau ci-dessous permet une comparaison de ces prix de vente au coût historique d'acquisition.

Récapitulatif des ventes et promesses au 30/09/2017

	Nombre de logements	Prix de vente (hors droits) A	Prix d'acquisition (acte en mains) B	Ecart % (A/B)
Ventes	5	942 K€	890 K€	5,9%
Promesses	4	798 K€	663 K€	20,4%
Total	9	1 741 K€	1 552 K€	12,1%

Ces premières ventes et promesses de vente sont globalement réalisées à des prix supérieurs à la valeur d'acquisition acte en mains. Ce premier constat est très partiel car il ne représente que 3% des lots du patrimoine de la SCPI, lesquels se répartissent sur 4 des 14 immeubles composant le patrimoine.

Les statuts de votre SCPI prévoient que les associés peuvent être consultés en assemblée générale extraordinaire sur la décision de la dissolution par anticipation de la Société à compter du jour de l'Assemblée Générale. Dans le cas où le quorum serait atteint en première lecture, la mise en dissolution serait actée à compter du 5 décembre 2017. Dans le cas où le quorum ne serait pas atteint, l'Assemblée Générale serait amenée à statuer sur cette décision à l'occasion d'une seconde lecture dont la date a été fixée au 15 décembre 2017.

La présente assemblée a donc pour but :

De positionner votre SCPI dans un objectif clair de liquidation, en ligne avec sa documentation initiale portée à la connaissance des souscripteurs. Il vous est ainsi proposé la mise en dissolution anticipée, à compter de l'Assemblée Générale, conduisant, au travers des ventes de logements, à la répartition entre les associés, du produit net des ventes, ainsi que, au terme du processus de liquidation, du solde des disponibilités.

La mise en dissolution anticipée permettra d'effectuer une première distribution d'acompte sur liquidation dès le mois de décembre 2017, sans avoir besoin d'attendre la fin statuaire initiale de la SCPI, à savoir le 10 février 2018.

Les conditions de liquidation

• Les options de vente

Les ventes des logements peuvent être réalisées :
- soit en bloc, pour la totalité du patrimoine ou immeuble par immeuble ;
- soit au détail, « à la découpe », vacants ou occupés.

Les ventes en blocs donnent la possibilité aux associés de réinvestir immédiatement un montant significatif perçu en une seule fois. Elles impliquent généralement une décote par rapport à un prix de vente d'appartements libres à la découpe. Avant de réaliser une cession d'immeuble en bloc, une étude est menée afin de confronter les valeurs dites en bloc et celles à la découpe.

Les prix de cession des ventes à la découpe sont généralement plus élevés qu'en bloc. Toutefois, le processus de vente des lots, à la découpe, libres de toute occupation, prend du temps, quatre à cinq ans, ne serait-ce que parce qu'il est préférable d'attendre la libération des logements afin de les céder dans les meilleures conditions possibles et que les baux sont d'une durée de 6 ans.

• Hypothèses de ventes

Compte tenu de la configuration du patrimoine immobilier d'AV HABITAT 2, la société de gestion propose de privilégier dans un premier temps la vente des lots, à la découpe, libres. La vente en bloc d'immeubles ou en portefeuille reste envisagée.

Les logements qui se libéreront ne seront donc pas reloués lorsque, ce sera règlementairement possible. C'est déjà le cas depuis l'autorisation de vendre de votre assemblée du 5 juin 2015. Il en résultera naturellement une baisse des recettes.

L'estimation des ventes du patrimoine d'AV HABITAT 2 qui vous est précisée dans les données financières ci-dessous reposent sur les hypothèses de ventes suivantes :

- 90% des appartements encore occupés à ce jour seront vendus, à la découpe, libres.
- Le solde, soit 10% de ces logements, sera vendu à leurs occupants ou à des investisseurs. La décote moyenne retenue du prix de vente d'un appartement à son locataire ou à un investisseur est de 15% à 20%, selon le site, par rapport au même logement vendu vacant.
- Le processus de vente des logements s'étalera sur une durée prévisionnelle de 4 années (2018-2021).

Le liquidateur procédera aux ventes, aux conditions qu'il jugera convenables. Le Conseil de Surveillance sera interrogé sur l'adaptation éventuelle de la stratégie, en fonction des résultats obtenus et de l'évolution du marché.

- Les données financières

L'expertise réalisée en décembre 2016, par l'expert désigné par votre assemblée générale, conclut à une estimation globale du patrimoine immobilier d'Av Habitat 2 de 53,9M€.

Cette estimation a été « challengée » par des professionnels de la vente, dans l'hypothèse de la cession des appartements libres, à la découpe.

Le montant prévisionnel des ventes repose sur les hypothèses suivantes :

- Le prix objectif de vente hors droits au mètre carré des logements qui ne sont pas sous promesse de vente et qui n'ont pas fait l'objet d'une offre à la date du 30 septembre 2017, a été retenu ;
- Les conditions du marché résidentiel sont constantes sur la durée du processus de vente des logements de la SCPI.

Evaluation du patrimoine hors ventes réalisées et promesses signées au 30/09/2017

	Nombre de logements	Prix de vente (hors droits) A	Prix d'acquisition (acte en mains) B	Ecart % (A/B)
Total - prix objectif	276	56 373 K€	57 083 K€	-1,2%
Total - prix plancher	276	49 442 K€	57 083 K€	-13,4%

Evaluation du patrimoine incluant les ventes et les promesses signées au 30/09/2017

Logements vendus et sous promesses	9	1 741 K€	1 552 K€	12,1%
Autres logements - Prix objectif	276	56 373 K€	57 083 K€	-1,2%
Total - prix objectif	**285**	**58 113 K€**	**58 636 K€**	**-0,9%**
Rappel valeurs vénales 31/12/2016		*53 901 K€*		

Sur ces bases, en prenant en compte le taux de rotation annuel moyen constaté des locataires il est considéré qu'à fin 2021, 10% des logements seront toujours occupés par leurs locataires et cédés à des

investisseurs ou à leurs occupants avec des décotes de l'ordre de 15% à 20% selon les sites.

Nous prenons également en compte la prise en charge par la SCPI des métrés loi Carrez, diagnostics techniques (notamment dans le cadre de la loi SRU), frais notariés et de géomètre lors d'établissement de règlements de copropriété et d'états descriptifs de division (pour le programme détenu en pleine-propriété), …

L'ensemble de ces dépenses, hors honoraires du liquidateur, pourrait représenter environ 0,5% HT de l'estimation totale du patrimoine immobilier d'AV HABITAT 2.

Avec les honoraires du liquidateur proposés ci-après (1,25% HT du prix de vente hors droits) et les dépenses précitées qui accompagneront la vente des appartements, les coûts du processus de vente des actifs immobiliers seraient de l'ordre de 1,75% HT, soit environ 2,10% TTC du montant des ventes hors droits.

Compte-tenu des données financières qui précèdent, des fonds disponibles et des frais relatés, à titre purement indicatif, le produit de vente cumulé pourrait, sur la base du « prix objectif », avoisiner 880€ net de frais par part. Dans l'hypothèse où les cessions interviendraient sur la base du « prix planchers », le total des acomptes sur liquidation pourrait être de l'ordre de 820€ net de frais par part. Cette seconde hypothèse est à considérer comme une fourchette basse.
Ainsi, le produit net des ventes des actifs de la SCPI, revenant à chaque souscripteur s'établit dans une fourchette de 820€ à 880€ net de frais par part.

Les dividendes versés depuis l'origine de la SCPI s'élèvent quant à eux à 273,80€/ part (acompte du 3ème trimestre 2017 inclus). Les dividendes encore à recevoir pourraient avoisiner 40€/ part.

Le liquidateur fera ses meilleurs efforts pour optimiser les performances de la SCPI au-delà des estimations présentées ci-dessus.

Le fonctionnement de la SCPI pendant la liquidation

• Le liquidateur

Nous vous proposons de désigner la société de gestion, BNP PARIBAS REIM France, comme liquidateur, comme le prévoient les statuts.

La mission du liquidateur consiste, tout en continuant à assurer la gestion des immeubles restants et des porteurs de parts, à tout mettre en œuvre pour céder le patrimoine dans les meilleures conditions possibles : suivi des diagnostics techniques, définition et contrôle de travaux spécifiques, information des locataires, négociations, suivi et passation des actes de vente, ...

Nous vous proposons de reconduire sa rémunération de gestion, à 10% HT des produits locatifs et produits financiers, et de fixer sa rémunération pour les tâches spécifiques de la liquidation, au taux de 1,25% HT du produit des ventes réalisées dans l'exercice, taux dans la fourchette de ceux appliqués par la Profession.

• Vie sociale

Au moins une assemblée générale continuera à se tenir chaque année, pour statuer sur les comptes et le rapport du liquidateur.

La mise en liquidation de la société étant susceptible d'avoir une incidence sur le prix d'exécution des parts, il sera procédé, conformément à l'article 422-211 du Règlement Général de l'AMF, à la suspension de l'inscription des ordres sur le registre des parts pendant la période courant à compter de la date de convocation de la présente assemblée au 31 décembre 2017 inclus.

A compter du 1er janvier 2018, les confrontations sur le marché des parts deviendront trimestrielles pour se tenir le 3ème mercredi du 3ème mois de chaque trimestre à 12 heures, soit après la parution des bulletins d'informations.

Il sera procédé à des versements du produit net des ventes, s'il y a lieu, tous les trimestres, parallèlement à la répartition des acomptes sur dividende. Nous rappelons qu'au fur et à mesure des ventes les acomptes sur dividendes sont mécaniquement appelés à baisser.

Entre temps, les bulletins trimestriels tiendront les associés informés de l'avancement et du déroulement des opérations.

Par ailleurs, pendant cette période il est proposé de maintenir les mandats des membres des conseils de surveillance en cours jusqu'à la clôture de la liquidation de votre SCPI.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Votre Conseil s'est réuni le 6 novembre 2017, en vue de cette Assemblée Générale qui, conformément aux statuts, est appelée à délibérer sur la dissolution anticipée de la société à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La SCPI AV HABITAT 2 a pris l'engagement de louer chaque lot constituant son patrimoine immobilier neuf ans au minimum. Compte tenu du calendrier de location de chacun des 285 lots acquis par la SCPI, l'année 2016 a ouvert la cessibilité des premiers lots.

Dans la perspective de préparer cette étape importante pour la SCPI et ses associés, un groupe de travail réunissant des représentants de votre Conseil et de la société de gestion a été constitué. Il s'est réuni pour la première fois le 8 octobre 2015. Son objectif était de proposer i) une stratégie de cession, ii) une méthodologie d'analyse économique des lots cessibles et iii) des modalités de mise en vente.

La stratégie proposée consiste à privilégier la vente des logements, libres, à la découpe. Elle nous apparaît la meilleure pour réaliser la liquidation de la SCPI dans les conditions de prix les plus optimales.

Nous veillerons, en concertation avec le liquidateur, à mesurer périodiquement la tendance du marché (rythme des ventes, niveau des prix.) pour adapter la stratégie des cessions en cas de besoin, et le cas échéant, se résoudre à procéder à des ventes en bloc.

BNP PARIBAS REIM France a été retenu comme liquidateur. Les rémunérations proposées sont conformes aux échanges les concernant, intervenus entre votre Conseil et la société de gestion.
A la date du 30 septembre 2017, 5 lots ont été vendus et 4 sont sous promesse de vente. Ces premières ventes ont été en moyenne réalisées à un prix supérieur (+ 12%) au prix d'acquisition acte en mains. Ce résultat ne peut en aucun cas être extrapolé aux autres ventes. En effet :
Les logements ayant été cédés vacants, ces premières transactions ont été réalisées dans des conditions favorables.

Ce résultat très partiel ne concerne pas plus de 3% des lots acquis par la SCPI, répartis dans 4 des 14 immeubles qui composent le patrimoine.
Enfin, les immeubles de Nice et Grenoble présentent d'ores et déjà des risques avérés de fortes moins-values.

Compte tenu des premières ventes réalisées et des préconisations de ventes des agences immobilières pour les sites ayant respectés l'engagement de location des 9 ans pour les premiers appartements, votre conseil de surveillance est favorable à ce qu'un maximum de biens soient vendus vides, c'est-à-dire dans les meilleures conditions possibles. Pour les biens pour lesquels la durée de location est encore de plusieurs années, nous préconisons de donner un congé pour vente 6 mois avant la fin du bail et de ne vendre les appartements occupés que pour ceux dont les locataires sont protégés et pour lesquels le renouvellement du bail est obligatoire.

En effet votre conseil de surveillance entend tirer le maximum de quintessence du produit des ventes, d'autant plus que nous ne récupérerons probablement pas le montant investi par part soit 1000 euros.

La proposition de procéder à la distribution des acomptes sur liquidation au rythme de celle des acomptes sur dividende, en prenant toutefois en considération le rythme des ventes, est raisonnable.

Pour rappel, les associés sont tenus de conserver leurs parts jusqu'en juin 2019 afin de ne pas remettre en cause leur avantage fiscal.

Nous avons pris connaissance du rapport de votre société de gestion et des résolutions. Nous vous invitons à adopter ces dernières et notamment celle comportant la mise en liquidation de la société.

Nous vous recommandons de participer à cette Assemblée, soit en y assistant, soit en votant par procuration ou correspondance à l'aide du formulaire joint aux convocations, afin que le quorum nécessaire de 50% en première lecture soit atteint et que les votes reflètent le plus largement possible la volonté des associés.

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

AV HABITAT 2
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 59 548 840 €
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux cedex
480 761 881 RCS Nanterre

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 5 DÉCEMBRE 2017
ORDRE DU JOUR
ET
PROJET DES RÉSOLUTIONS

ORDRE DU JOUR

- Décision de dissolution anticipée, constatation de la désignation du Liquidateur, pouvoirs, fixation du siège de la liquidation,
- Rémunération du Liquidateur,
- Confirmation du mandat des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant,
- Confirmation du mandat des membres du Conseil de Surveillance pour toute la durée de la liquidation,
- Pouvoir pour formalités

RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, les approuve, et décide la dissolution anticipée de la Société à l'issue de la présente Assemblée Générale ou, à défaut de quorum, à l'issue de l'Assemblée Générale convoquée en 2ème lecture (le 15 décembre 2017), et sa liquidation amiable sous le régime conventionnel.

La Société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention « Société en liquidation », ainsi que le nom du Liquidateur devront figurer sur les actes et documents destinés aux tiers.

L'Assemblée Générale extraordinaire prend acte que, conformément à l'article 29 des Statuts, la Société de Gestion, BNP Paribas Real Estate Investment Management France, est désignée en qualité de Liquidateur unique de la Société à compter de sa dissolution.

Conformément à l'article 29 des Statuts, le Liquidateur a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser, par la voie qu'il juge convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujetti à aucune forme ni formalités.
Il peut notamment décider la distribution des fonds disponibles en cours de liquidation sous forme d'acomptes sur liquidation.

L'Assemblée Générale extraordinaire fixe le siège de la liquidation au 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux cedex.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

A compter de la dissolution, l'Assemblée Générale décide de fixer en faveur du Liquidateur la rémunération suivante :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, 10% HT (12% TTC au taux en vigueur en novembre 2017) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la Société.

Le Liquidateur prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ses recettes.

- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers une commission de cession d'actif de 1,25% HT (1,50% TTC au taux en vigueur en novembre 2017) du prix vendeur de l'immeuble ou du portefeuille d'immeubles ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société constatée par acte notarié, payable en une fois à la signature des actes de vente ou d'échange.

Concernant la Commission de cession, le Liquidateur percevra :

· sur le marché des parts, une rémunération de 4% HT, soit actuellement (novembre 2017) 4,80% TTC, assise sur le montant net de la transaction,

· en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert, d'un montant de 35 € HT, soit actuellement (novembre 2017) 42 € TTC, par dossier, avec un maximum de perception de 100 € hors taxes, soit actuellement (novembre 2017) 120 € toutes taxes comprises, par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide de confirmer les mandats en cours des Commissaires aux Comptes, titulaire et suppléant, jusqu'à leur échéance conformément aux Statuts et à la Loi.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide de confirmer les mandats en cours des membres du Conseil de Surveillance jusqu'à la clôture de liquidation.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations, pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP PARIBAS REIM FRANCE)
SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF – agrément n° GP – 07000031 en date du 1er juillet 2007
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre
Siège social / Adresse postale : 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

www.reim.bnpparibas.fr