BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

AV HABITAT 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « ROBIEN »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 1ER TRIMESTRE 2022

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

BILAN 2021

Le mot de la société de gestion

Le marché résidentiel aura été dynamique en 2021 avec plus de 1,1 million de transactions enregistrées sur l'année. Cette tendance de marché s'est reflétée au niveau du patrimoine de votre SCPI avec la réalisation de 53 cessions au cours de l'année. Votre SCPI est dorénavant en processus avancé de liquidation avec la réalisation de 197 cessions et 88 lots toujours en patrimoine au 31 décembre 2021.

Les conditions des ventes déjà actées confirment la prévision du total des acomptes sur liquidation annoncée au moment de la mise en liquidation. L'actualisation de ces prévisions anticipe même un atterrissage qui se situerait en haut de la fourchette, soit 880 € par part.

Chiffres clés 2021

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2021

VALEUR VÉNALE	19,9 M€
SOIT	307,75 €/part
VALEUR DE RÉALISATION	20,9 M€
SOIT	322,35 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION	24,2 M€
SOIT	373,50 €/part
VALEUR IFI	258,40 €/part

PATRIMOINE

NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	285
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	
EN 2021	53
DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	197
NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE À FIN 2021	88
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	30

RÉSULTATS FINANCIERS 2021

PRODUITS IMMOBILIERS	1,1 M€
DONT LOYERS	0,8 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	0,23 M€
SOIT	3,59 €/part
ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DES CESSIONS DE 2021	10,0 M€
SOIT	154,00 €/part
DISTRIBUTION	0,1 M€
SOIT	2,00 €/part
REPORT À NOUVEAU	2,03 €/part
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	12,2 mois

MARCHÉ DES PARTS 2021

AUCUN ÉCHANGE N'A EU LIEU SUR LE MARCHÉ DES PARTS EN 2021

LE PREMIER TRIMESTRE 2022

Le 1er trimestre 2022 a permis de concrétiser des ventes de logements engagées en fin d'année 2021 avec la réalisation de 6 cessions supplémentaires pour un montant de 1,57 M€.

Au 31 mars 2022, sur les 285 lots initialement en portefeuille, 203 ont été cédés, soit 71 % des logements d'origine.

Les cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2022 donneront lieu à une distribution en mai 2022. Elle constituera le 18ème acompte sur liquidation et représentera un montant de 22 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 627 €/part.

Sur les 82 lots restants en portefeuille, 27 sont vacants dont 11 lots actuellement sous promesses de vente et 5 sous offres de vente acceptées. Ce sont au total 16 logements actuellement en cours de cession.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesses et sous offres de vente), près de 77 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

199, chemin Jean Rostand - Draguignan (83)

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE	6
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANTS EN PORTEFEUILLE	82
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	27

Marché des parts du 1er trimestre 2022

NOMBRES DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	-
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	157 SOIT 0,24 %

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

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2021 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2022

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 2021 s'établit à **258,40 €/part** pour la SCPI AV Habitat 2.

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 seront également 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 2 se tiendra le **8 juin 2022 à 14h30**. 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	2017	2018	2019	2020	2021	1T 2022	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
Villeurbanne	49	2	8	20	1	9	3	43	6
Rueil-Malmaison Le Parc des Muses	20			3	7	2		12	8
Créteil Le Dôme du Lac	23			8	6	3		17	6
Alfortville	24	3	3	3	8	2		19	5
Nantes	22			8	6	6		20	2
Nice	23				5	8	1	14	9
Lille	20			3	5	5		13	7
Le Bouscat	16		2	3	1	3		9	7
Grenoble Le Saint-Exupéry	17			3	6	2		11	6
Divonne-les-Bains La Cascade	9				1			1	8
Draguignan	17		1		1	5		7	10
Annemasse	14	2	3		4	3		12	2
Frontignan Le Clos des Oliviers	19	2	6	5	3			16	3
Orléans	12			1	1	5	2	9	3
TOTAUX	**285**	**9**	**23**	**57**	**55**	**53**	**6**	**203**	**82**
Prix de cession net vendeur		**1,74 M€**	**4,18 M€**	**12,00 M€**	**12,18 M€**	**10,40 M€**	**1,57 M€**	**42,06 M€**	

Distributions (pour une part de pleine jouissance)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Date de paiement	2018	2019	2020	2021	T1 2022	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	**64,00 €**	**180,00 €**	**183,00 €**	**154,00 €**	**22,00 €**	**627,00 €**

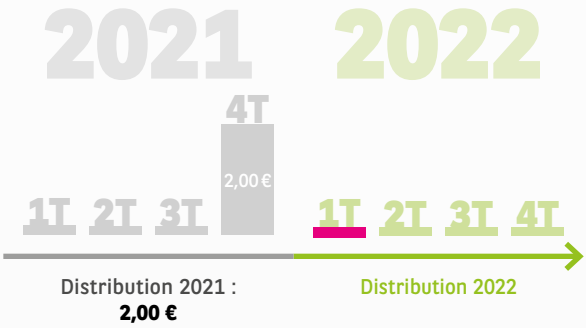
** Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
*** Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

Acompte sur dividende

DATE DE VERSEMENT	05/05/2022
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2022, 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)



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. En raison de la plus grande difficulté à apprécier les revenus locatifs et les charges liées en cours d'exercice, une seule distribution sur résultat a été réalisée, au quatrième trimestre 2021

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

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.
Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.
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 le 1er janvier 2022.

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.
50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Les Ateliers Hiver - mai 2022