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 2023

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

## BILAN 2022

### Le mot du liquidateur

Le marché résidentiel est resté dynamique en 2022 avec plus de 1,1 million de transactions enregistrées sur l'année. La correction des prix enclenchée sur la dernière partie de l'année a compensé la légère augmentation observée en début d'année. En 2022, les prix ont augmenté de 4,8 % en moyenne.

Dans ce contexte, la liquidation du patrimoine de votre SCPI s'est poursuivie. 34 cessions ont été actées au cours de l'année 2022, en sus des 197 ventes déjà intervenues. Au 31 décembre 2022, sur les 285 lots initialement en portefeuille, 231 ont été cédés, soit 81 % des logements d'origine.

Les conditions des cessions déjà réalisées 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 2022

**LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2022**

| | | |
|---|---|---|
| VALEUR VÉNALE | | 12,0 M€ |
| | SOIT | 185,93 €/part |
| VALEUR DE RÉALISATION | | 13,0 M€ |
| | SOIT | 200,45 €/part |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | | 15,0 M€ |
| | SOIT | 231,83 €/part |
| VALEUR IFI | | 135,79 €/part |

**RÉSULTATS FINANCIERS 2022**

| | | |
|---|---|---|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | 0,8 M€ |
| | DONT LOYERS | 0,5 M€ |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | | 0,2 M€ |
| | SOIT | 2,81 €/part |
| ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DE 2022 | | 8,4 M€ |
| | SOIT | 130,00 €/part |
| DISTRIBUTION | | 0,1 M€ |
| | SOIT | 2,00 €/part |
| REPORT À NOUVEAU | | 2,84 €/part |
| | SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION) | 17,0 mois |

**PATRIMOINE**

| | |
|---|---|
| NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS | |
| À L'ORIGINE | 285 |
| CÉDÉS EN 2022 | 34 |
| DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION | 231 |
| NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE À FIN 2022 | 54 |
| NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION | 16 |

**MARCHÉ DES PARTS 2022**

AUCUN ÉCHANGE N'A EU LIEU SUR LE MARCHÉ DES PARTS EN 2022

# LE PREMIER TRIMESTRE 2023

Le 1er trimestre 2023 a permis de concrétiser la vente des logements engagée en fin d'année 2022. Sur les 285 lots initialement en portefeuille, 235 ont été cédés, soit près de 83 % des logements d'origine.

Sur les 50 lots restant en portefeuille, 18 sont vacants dont 4 sous promesse de vente et 1 sous offre de vente acceptée.

En parallèle, et à l'approche du terme de la liquidation, un travail a été mené afin de céder les logements toujours loués. Dans ce cadre, 1 logement occupé est sous promesse de vente et 2 sous offre de vente acceptée.

Au total, ce sont donc 5 logements sous promesse de vente et 3 logements sous offre de vente acceptée.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), plus de 85 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Les 4 cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2023 donneront lieu à une distribution en mai 2023. Elle constituera le 22ème acompte sur liquidation et représentera un montant de 14 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 749,00 €/part.

*27/29, allée des Deux Mondes – Grenoble (38)*

## Les indicateurs clés du trimestre

| | |
|---|---|
| NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE | 4 |
| NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT EN PORTEFEUILLE | 50 |
| NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION | 18 |

## Marché des parts du 1er trimestre 2023

| | |
|---|---|
| NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE | - |
| NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2023 * (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) | 148 SOIT 0,23% |

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

## À l'affiche ce trimestre

### Déclaration fiscale 2022 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2023

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 2022 s'établit à **135,79 €/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 **15 juin 2023 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 | 2022 | 1T 2023 | Nombre de lots cédés | Nombre de lots restant à céder |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Villeurbanne | 49 | 2 | 8 | 20 | 1 | 9 | 5 | 3 | 48 | 1 |
| Rueil-Malmaison - Le Parc des Muses | 20 | | | 3 | 7 | 2 | 2 | 1 | 15 | 5 |
| Créteil - Le Dôme du Lac | 23 | | | 8 | 6 | 3 | 4 | | 21 | 2 |
| Alfortville | 24 | 3 | 3 | 3 | 8 | 2 | 1 | | 20 | 4 |
| Nantes | 22 | | | 8 | 6 | 6 | 1 | | 21 | 1 |
| Nice | 23 | | | | 5 | 8 | 1 | | 14 | 9 |
| Lille | 20 | | | 3 | 5 | 5 | 1 | | 14 | 6 |
| Le Bouscat | 16 | | 2 | 3 | 1 | 3 | 4 | | 13 | 3 |
| Grenoble - Le Saint-Exupéry | 17 | | | 3 | 6 | 2 | 1 | | 12 | 5 |
| Divonne-les-Bains - La Cascade | 9 | | | | 1 | | 4 | | 5 | 4 |
| Draguignan | 17 | | 1 | | 1 | 5 | 4 | | 11 | 6 |
| Annemasse | 14 | 2 | 3 | | 4 | 3 | 1 | | 13 | 1 |
| Frontignan - Le Clos des Oliviers | 19 | 2 | 6 | 5 | 3 | | | | 16 | 3 |
| Orléans | 12 | | | 1 | 1 | 5 | 5 | | 12 | |
| **TOTAUX** | **285** | **9** | **23** | **57** | **55** | **53** | **34** | **4** | **235** | **50** |
| **Prix de cession net vendeur** | | **1,74 M€** | **4,18 M€** | **12,00 M€** | **12,18 M€** | **10,40 M€** | **8,73 M€** | **1,00 M€** | **50,22 M€** | |

# DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

## Détail des acomptes sur liquidation versés

| Période de référence | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | T1 2023 | Total versé** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Acomptes sur liquidation (par part*)** | **24,00 €** | **64,00 €** | **180,00 €** | **183,00 €** | **154,00 €** | **130,00 €** | **14,00 €** | **749,00 €** |

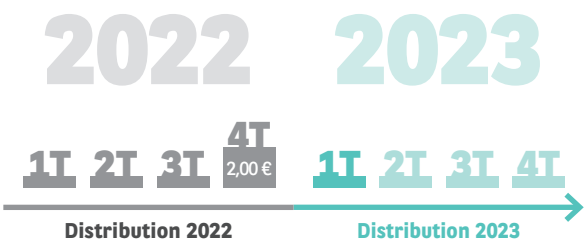
**Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
***Depuis la mise en liquidation de votre SCPI*

## Acompte sur dividende

| DATE DE VERSEMENT | 05/05/2023 |
|---|---|
| ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2023, PAR PART | - |
| *Dont revenus de valeurs mobilières* | - |
| *Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)* | - |
| *Prélèvements obligatoires à la source à titre d'acompte sur l'IR[1] et prélèvements sociaux (12,8 %)* | - |

*[1] Sauf cas de dispense justifié.*

## Rappel de distribution (€/part)





WITH BNP PARIBAS REIM, **INVEST** IN REAL ESTATE AS **LIVING ASSETS**

**Contactez-nous au 01 55 65 23 55**
**Restez connecté 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 23 55 (« Relation 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 - Note d'information actualisée le 1er janvier 2023.

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


Mise en page : Les Ateliers Hiver - mai 2023