BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

AV HABITAT 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « ROBIEN »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

23-S1 du 1er semestre 2023 - Valable du 1er juillet au 31 décembre 2023

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

La liquidation du patrimoine de votre SCPI se poursuit. 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.

Le 1er semestre 2023 a permis de concrétiser la vente des logements engagée en fin d'année 2022. Sur les 285 lots initialement en portefeuille, 242 ont été cédés, soit près de 85 % des logements d'origine.

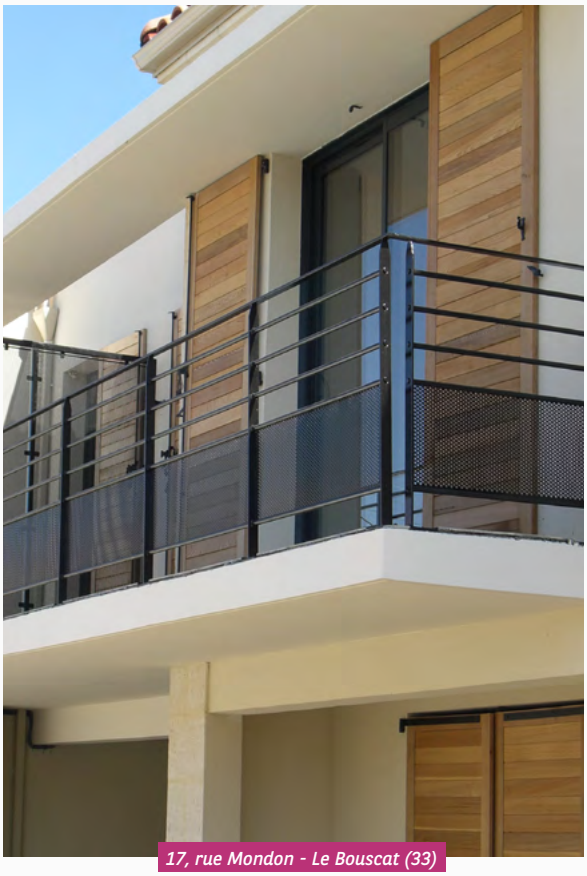
Sur les 43 lots restant en portefeuille, 20 sont vacants dont 1 lot actuellement sous promesse de vente.

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 actuellement sous promesse de vente. Au total, 2 logements sont donc sous promesse de vente.

Une revue du processus de commercialisation est en cours par les équipes de votre liquidateur et ce, notamment en raison de l'évolution du marché.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse de vente), plus de 86 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Les 4 cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2023 ont donné lieu à une distribution en mai 2023. Les cessions complémentaires de ce 2ème trimestre (+7 lots cédés) portent le total des cessions du semestre à 11 lots, donnant lieu à une distribution supplémentaire. Elle constituera le 23ème acompte sur liquidation et représentera un montant de 25,00 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 774,00 €/part.



17, rue Mondon - Le Bouscat (33)

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2023

CAPITAL STATUTAIRE	59 548 840 €
NOMBRE DE PARTS	64 727
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 198
VALEUR VÉNALE [1]	12,0 M€
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	285
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CÉDÉS	242
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	43
RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 37,1 %
AUTRES REGIONS [2]	SOIT 62,9 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	20

1 Valeur vénale au 31/12/2022 (non retraitée des cessions 2023).
2 En % des dernières valeurs vénales connues.

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :
www.reim.bnpparibas.fr

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale ordinaire de la SCPI AV Habitat 2, réunie le **15 juin 2023**, a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (27,30 %). L'ensemble des résolutions a été adopté.

Pour mémoire, la composition du conseil de surveillance est la suivante :

Président : Patrick KONTZ

Vice-président : Patrice BRION

Membres : Jérôme BEGLE, Jean-Luc BRONSART, Jean-Michel BRUNET, Christian de JOUSSINEAU, Franck DEL REY, Hélène KARSENTY, Jacques MORILLON, Alain SENANEDSCH, Razvan STIRBU, Hervé TONDEUR.

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 2022 pour des revenus perçus en 2024) 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 2022 pour des revenus perçus en 2024) 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 23 55 (choix 2).

Afin de bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2024, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2023 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients – 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex**.

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS DU SEMESTRE

(1T + 2T 2023) — 39,00 €/part

DISTRIBUTION DU SEMESTRE

(1T + 2T 2023) — –

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE — 11

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	2021	2022	S1 2023	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
Alfortville	24	3	3	3	8	2	1		20	4
Annemasse	14	2	3		4	3	1		13	1
Créteil - Le Dôme du Lac	23			8	6	3	4	1	22	1
Divonne-les-Bains - La Cascade	9				1		4	2	7	2
Draguignan	17		1		1	5	4		11	6
Frontignan - Le Clos des Oliviers	19	2	6	5	3				16	3
Grenoble - Le Saint-Exupéry	17			3	6	2	1	2	14	3
Le Bouscat	16		2	3	1	3	4		13	3
Lille	20			3	5	5	1	1	15	5
Nantes	22			8	6	6	1		21	1
Nice	23				5	8	1	1	15	8
Orléans	12			1	1	5	5		12	
Rueil-Malmaison - Le Parc des Muses	20			3	7	2	2	1	15	5
Villeurbanne	49	2	8	20	1	9	5	3	48	1
TOTAUX	**285**	**9**	**23**	**57**	**55**	**53**	**34**	**11**	**242**	**43**
Prix de cession net vendeur		**1,74 M€**	**4,18 M€**	**12,00 M€**	**12,18 M€**	**10,40 M€**	**8,73 M€**	**2,65 M€**	**51,87 M€**	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2017	2018	2019	2020	2021	2022	T1 2023	T2 2023	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	24,00 €	64,00 €	180,00 €	183,00 €	154,00 €	130,00 €	14,00 €	25,00 €	774,00 €

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

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

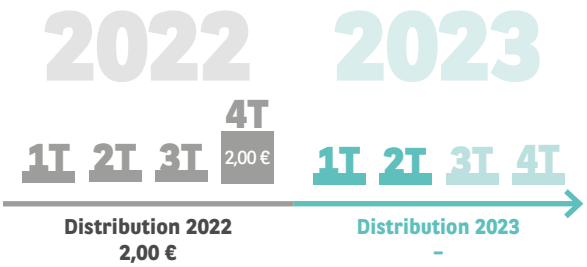
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	**05/05/2023**
Acompte du du 1er trimestre 2023, par part	–
DATE DE VERSEMENT	**05/08/2023**
Acompte du 2ème trimestre 2023, par part	–
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2023), 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 de distribution (€/part)



Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, le nombre de logements loués de votre SCPI est de plus en plus réduit. Mécaniquement, les revenus de votre SCPI sont en forte diminution et ne couvrent plus les charges supportées. De ce fait, aucune distribution sur résultat n'a été versée au titre du premier semestre 2023.

LE CAPITAL

Au 30 juin 2023		Au 31 décembre 2022	
Nombre de parts	**Nombres d'associés**	***Valeur de réalisation[2]***	***Valeur de reconstitution[3]***
64 727	1 198	200,45 €/part	231,83 €/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 2023

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 01/07/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
–	–	549,00 €/part	500,00 €/part	53 SOIT 0,08 %

* *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.

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

N° ADEME : FR200182_03KLJL

Mise en page : Ateliers Hiver - août 2023