



# AV HABITAT 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « ROBIEN »

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024

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

## BILAN 2023

### 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 permet même d'anticiper un atterrissage qui se situerait en haut de la fourchette, soit 880 € par part.

Sur les 285 lots initialement en portefeuille, 248 ont été cédés, soit 87 % des logements d'origine.

Sur les 37 lots restant en portefeuille, 23 sont vacants, dont 3 lots actuellement sous promesse de vente et 1 lot sous offre.

En 2023, les cessions intervenues ont permis une distribution totale d'acompte sur liquidation de 57 €/part. La cession complémentaire de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2024 porte le total des cessions à 248 lots et permettra une distribution supplémentaire qui constituera le 26<sup>ème</sup> acompte sur liquidation d'un montant de 3 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 795 €/part.

### Chiffres clés 2023

#### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2023

	<b>VALEUR VÉNALE</b>	8,18 M€
	SOIT	126,44 €/part
	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	9,18 M€
	SOIT	141,87 €/part
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	10,60 M€
	SOIT	163,70 €/part
	<b>VALEUR IFI</b>	104,36 €/part

#### Indicateur de risque<sup>1</sup>



<sup>1</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2023

	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	0,4 M€
	DONT LOYERS	0,2 M€
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	-0,04 M€
	SOIT	-0,65 €/part
	<b>ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DE 2023</b>	3,7 M€
	SOIT	57,00 €/part
	<b>DISTRIBUTION</b>	0,0 M€
	SOIT	0,00 €/part
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	2,18 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	N/A

#### PATRIMOINE

	<b>NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS</b>	
	À L'ORIGINE	285
	CÉDÉS EN 2023	16
	DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	247
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE À FIN 2023</b>	38
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION</b>	23

#### MARCHÉ DES PARTS 2023

AUCUN ÉCHANGE N'A EU LIEU SUR LE MARCHÉ  
DES PARTS EN 2023



# LE PREMIER TRIMESTRE 2024



10, rue du Général Dayan - Côté Parc Tête d'Or II - VILLEURBANNE (69)

## Les indicateurs clés du trimestre

	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE</b>	<b>1</b>
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT EN PORTEFEUILLE</b>	<b>37</b>
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION</b>	<b>23</b>

## Marché des parts du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE</b>	<b>-</b>
	<b>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2024*</b> (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	<b>40</b> <b>SOIT 0,06 %</b>

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

## À l'affiche ce trimestre

### Déclaration fiscale 2023 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2024

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

- Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
- 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\*.

En outre, de nouvelles règles issues de l'article 27 de la Loi de finances pour 2024 interdisent la déduction des dettes non afférentes aux actifs imposables et ont instauré deux plafonds de valeurs IFI. Ces nouvelles règles sont prises en compte à compter de 2024.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2023 s'établit à **104,36 €/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](http://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 **11 juin 2024 à 14h30**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> 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](http://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](http://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	2023	T1 2024	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	2
Divonne-les-Bains - La Cascade	9				1		4	3		8	4
Draguignan	17		1		1	5	4			11	6
Frontignan - Le Clos des Oliviers	19	2	6	5	3			2		18	3
Grenoble - Le Saint-Exupéry	17			3	6	2	1	2		14	5
Le Bouscat	16		2	3	1	3	4		1	14	3
Lille	20			3	5	5	1	2		16	6
Nantes	22			8	6	6	1			21	1
Nice	23				5	8	1	1		15	9
Orléans	12			1	1	5	5			12	
Rueil-Malmaison - Le Parc des Muses	20			3	7	2	2	2		16	5
Villeurbanne	49	2	8	20	1	9	5	3		48	1
<b>TOTAUX</b>	<b>285</b>	<b>9</b>	<b>23</b>	<b>57</b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>34</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>248</b>	<b>50</b>

Prix de cession net vendeur	1,74 M€	4,18 M€	12,00 M€	12,18 M€	10,40 M€	8,73 M€	3,92 M€	0,25 M€	53,39 M€
-----------------------------	---------	---------	----------	----------	----------	---------	---------	---------	----------

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2019	2020	2021	2022	2023	T1 2024	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	180,00 €	183,00 €	154,00 €	130,00 €	57,00 €	3,00 €	795,00 €

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

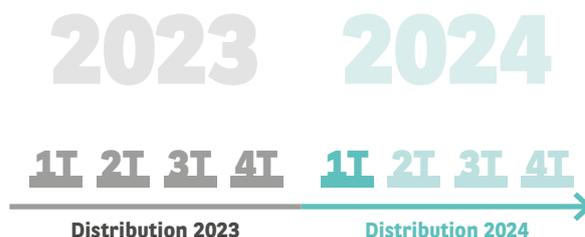
\*\*Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.

### Acompte sur dividende

DATE DE VERSEMENT	05/05/2024
ACOMPTÉ DU 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024, PAR PART	0,00 €
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 <sup>(4)</sup> et prélèvements sociaux (12,8%)	-

<sup>(4)</sup> 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.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le DIC. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. 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](http://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 1<sup>er</sup> janvier 2023.

**BNP PARIBAS REIM France** - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)

