



AV HABITAT 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « ROBIEN »

BULLETIN
SEMESTRIEL
D'INFORMATION

24-S1 du 1^{er} semestre 2024 - Valable du 1^{er} juillet au 31 décembre 2024

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 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, 252 ont été cédés, soit 88 % des logements d'origine.

Sur les 33 lots restant en portefeuille, 19 sont vacants, dont 5 lots actuellement sous promesse de vente.

Au-delà de la cession du 1^{er} trimestre 2024 qui a donné lieu à une distribution d'acompte sur liquidation de 3 €/part, 4 cessions sont intervenues au 2^{ème} trimestre et donneront lieu à une distribution supplémentaire de 15 €/part. Cette distribution constituera le 27^{ème} acompte sur liquidation, portant le montant total versé depuis le début de la mise en liquidation de la SCPI à 810 €/part.



199, chemin Jean Rostand - Draguignan (83)

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2024

€	CAPITAL STATUTAIRE	59 548 840 €
	NOMBRE DE PARTS	64 727
	NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 199
	VALEUR VÉNALE ¹	8,2 M€
	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	285
	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CÉDÉS	252
	NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	33
	RÉGION PARISIENNE ²	SOIT 40 %
	AUTRES RÉGIONS ²	SOIT 60 %
	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	19

Indicateur de risque³



¹ Valeur vénale au 31/12/2023 (non retraitée des cessions 2024).

² En % des dernières valeurs vénales connues.

³ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 sur une échelle allant 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.



À L’AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L’assemblée générale ordinaire de la SCPI **AV Habitat 2**, qui s’est tenue le 11 juin 2024, a pu valablement délibérer sur les résolutions présentées, le quorum requis ayant été atteint (25,59 %). L’ensemble des résolutions, dont le texte intégral figure en page 37 du [rapport annuel 2023](#), 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 2023 pour des revenus perçus en 2025) 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 2023 pour des revenus perçus en 2025) 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).

Pour bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2025, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document **avant le 30 novembre 2024** :

- soit par mail à administratif-reim@realestate.bnpparibas
- soit par courrier 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 2024)	18,00 €/part		NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	-
	DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2024)	-		DERNIER PRIX D’EXÉCUTION AU 18/12/2019*	
	NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE	5		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	2023	S1 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	1
Divonne-les-Bains - La Cascade	9				1		4	3	1	9	
Draguignan	17		1		1	5	4		2	13	4
Frontignan - Le Clos des Oliviers	19	2	6	5	3			2		18	1
Grenoble - Le Saint-Exupéry	17			3	6	2	1	2	1	15	2
Le Bouscat	16		2	3	1	3	4		1	14	2
Lille	20			3	5	5	1	2		16	4
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	2		16	4
Villeurbanne	49	2	8	20	1	9	5	3		48	1
TOTAUX	285	9	23	57	55	53	34	16	5	252	33
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€	1,28 M€	54,42 M€	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	1T 2024	2T 2024	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	24,00 €	64,00 €	180,00 €	183,00 €	154,00 €	130,00 €	57,00 €	3,00 €	15,00 €	810,00 €

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

** Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.



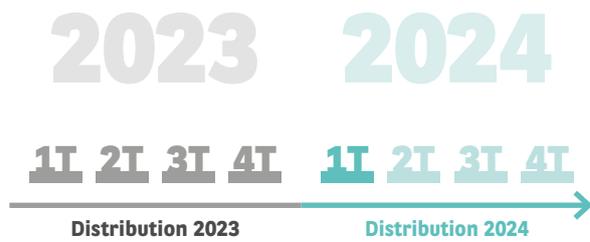
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/05/2024
Acompte du 1 ^{er} trimestre 2024, par part	-
DATE DE VERSEMENT	05/08/2024
Acompte du 2 ^{ème} trimestre 2024, 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 2024.

LE CAPITAL

Au 30 juin 2024		Au 31 décembre 2023	
Nombre de parts	Nombres d'associés	Valeur de réalisation ²	Valeur de reconstitution ³
64 727	1 199	141,87 €/part	163,70 €/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 1^{ER} SEMESTRE 2024

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 01/07/2024 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
-	-	ACQUÉREUR 549,00 €/part	40 SOIT 0,06 %
		VENDEUR 500,00 €/part	

* 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.

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) 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^{er} janvier 2023.

BNP PARIBAS REIM France - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} 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