



# AV HABITAT

SCPI RÉSIDEN TIELLE DITE « ROBIEN »

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022

SCPI en liquidation dont BNP Paribas REIM France a été nommé liquidateur par l'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2016.

## 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 35 cessions réalisées au cours de l'année. Votre SCPI est dorénavant en processus avancé de liquidation avec la réalisation de 234 cessions et 18 lots toujours en patrimoine au 31 décembre 2021.

Les conditions des ventes déjà actées confirmeront la prévision du total des acomptes sur liquidation, au terme de la cession des actifs, dans une fourchette de 900 à 950 € par part. Le résultat final pourrait s'établir dans le haut de la fourchette voire légèrement le dépasser.

### Chiffres clés 2021

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

	<b>VALEUR VÉNALE</b>	3,1 M€
	SOIT	68,37 €/part
	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	3,3 M€
	SOIT	73,85 €/part
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	3,8 M€
	SOIT	85,42 €/part
	<b>VALEUR IFI</b>	41,83 €/part

#### PATRIMOINE

	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE</b>	252
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS</b>	
	EN 2021	35
	DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	234
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE À FIN 2021</b>	18
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION</b>	8

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2021

	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	337,6 K€
	DONT LOYERS	158,7 K€
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	-40,8 K€
	SOIT	-0,93 €/part
	<b>ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DES CESSI ONS DE 2021</b>	6,6 M€
	SOIT	148,00 €/part
	<b>DISTRIBUTION</b>	-
	SOIT	-
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	-0,89 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	ns

#### MARCHÉ DES PARTS 2021

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



Connectez-vous à votre espace associé pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)

## LE PREMIER TRIMESTRE 2022

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 a permis de concrétiser des ventes de logements engagées en fin d'année 2021 avec la réalisation de 3 cessions supplémentaires pour un montant de 456 K€. Au 31 mars 2022, sur les 252 lots initialement en portefeuille, 237 ont été cédés soit 94 % des logements d'origine.

Sur les 15 lots restant en portefeuille, 7 sont vacants dont 3 actuellement sous promesse de vente et 3 sous offres de vente acceptées.

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, 8 offres de vente ont été acceptées pour des logements occupés : 4 au stade de l'offre de vente et 4 pour lesquelles une promesse de vente a été signée.

Au total, ce sont donc 7 logements qui sont donc actuellement sous promesse de vente et 7 logements sous offres de ventes acceptées.

Dans l'hypothèse où les cessions en cours aboutiraient à la vente des logements, le solde des logements à céder sera constitué de 1 lot. Ce lot est situé à Marseille dans la résidence Belmont et est présenté à la vente en l'état vacant.

Les cessions réalisées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 donneront lieu à une distribution en mai 2022. Celle-ci, d'un montant de 10 €/part, constituera le 23<sup>ème</sup> acompte sur liquidation. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 925,50 €/part.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse ou sous offre de vente), 99 % du nombre de lots d'origine de votre SCPI serait concerné.

Le calendrier initial de la liquidation ayant été perturbé par la crise sanitaire et ses conséquences. Afin de céder les derniers logements de votre SCPI suivant des conditions de marché satisfaisantes, nous envisageons raisonnablement un aboutissement de la liquidation du patrimoine de votre SCPI dans le courant de l'année 2022.



149, rue du Renard - Rouen (76)

### Les indicateurs clés du trimestre

	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE</b>	<b>3</b>
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT EN PORTEFEUILLE</b>	<b>15</b>
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION</b>	<b>7</b>

### Marché des parts du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

	<b>NOMBRES DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE</b>	<b>-</b>
	<b>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)</b>	<b>60 SOIT 0,13 %</b>

## 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 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\*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2021 s'établit à **41,83 €/part** pour la SCPI AV Habitat.

*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 se tiendra le **8 juin 2022 à 10h**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de convoquer 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	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	1T 2022	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
Chambourcy	13		1	2	6	2	2			13	
Orvault	34	2	10	4	4	4	4	5		33	1
Montpellier - Clos des Muses	35			7	13	7	3	3	2	35	
Marseille - Les Hauts de Massalia	28		28							28	
Le Bourget	20		2	2	2	9	1	3		19	1
Orléans	28			3	6	1	10	7		27	1
Rouen	18			4	1	3	3	1		12	6
Alfortville	15			3	1	2	3	4		13	2
Pontoise - Les Exclusives	19		3		1	1	6	7	1	19	
Montpellier - Palmeraie 1	10		2		2	3	1	2		10	
Montpellier - Palmeraie 2	8		2	1		3	1	1		8	
Marseille - Belmont	12			3	1	2	1	2		9	3
Thiais	5		3		1					4	1
Saint-Julien-en-Genevois	3	1	1	1						3	
Pontoise - Les Villas de St Jean	4		1	1	1	1				4	
<b>TOTAUX</b>	<b>252</b>	<b>3</b>	<b>53</b>	<b>31</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>3</b>	<b>237</b>	<b>15</b>
Prix de cession net vendeur		0,55 M€	8,78 M€	5,08 M€	7,04 M€	7,55 M€	6,37 M€	6,67 M€	0,46 M€	42,50 M€	

## Distributions (pour une part de pleine jouissance)

### Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2016	2017	2018	2019	2020	2021	T1 2022	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	101,00 €	216,00 €	154,50 €	164,00 €	132,00 €	148,00 €	10,00 €	925,50 €

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

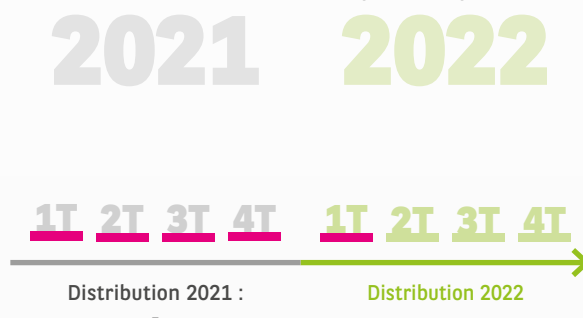
\*\* Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.

### Acompte sur dividende

DATE DE VERSEMENT	05/05/2022
Acompte du 1 <sup>er</sup> 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 <sup>1</sup>	-

<sup>1</sup> 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 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 de 2021 et du T1 2022.

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](http://www.reim.bnpparibas.fr)) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients ») de BNP Paribas REIM France).

AV Habitat, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (en liquidation) - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 04-04 du 11/02/2005, actualisée le 1<sup>er</sup> janvier 2022

**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 20 01 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)

