BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

SCPI ACTUALITÉ

Bulletin trimestriel d'information 18-04 du 4e trimestre 2018
Valable du 1er janvier au 31 mars 2019

PIERRE AVENIR, PIERRE AVENIR 2 & PIERRE AVENIR 3

LE MOT DE **LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Cher(e) associé(e),

En ce début d'année, toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous présente ses meilleurs vœux pour 2019, et vous souhaite bonheur et réussite dans vos projets !

ASSEMBLÉES **GÉNÉRALES ANNUELLES**

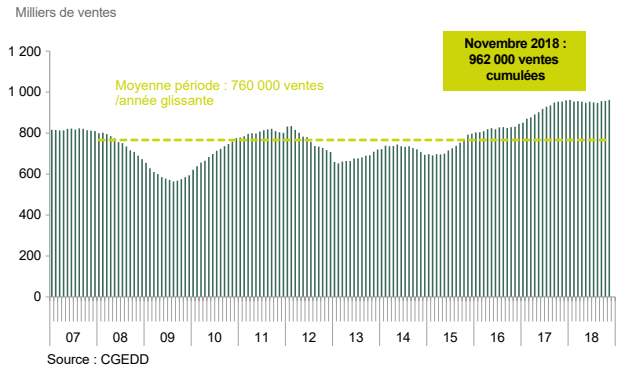
Les assemblées générales annuelles de Pierre Avenir et de Pierre Avenir 2 se tiendront le **12 juin 2019**. L'assemblée générale de Pierre Avenir 3 se tiendra **le 7 juin 2019**.

Ces assemblées se dérouleront dans les locaux de votre société de gestion : **167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.**

LE MARCHÉ IMMOBILIER **RÉSIDENTIEL**

À fin novembre 2018, 962 000 logements anciens ont été vendus en glissement 12 mois en France. La hausse n'est que de 0,9 % par rapport à la même période un an auparavant : en 2018, le marché s'est stabilisé après une année 2017 record. Le niveau actuel des transactions se situe bien au-dessus de la moyenne de longue période, qui s'établit à 760 000 logements. C'est principalement le maintien des conditions favorables de financement qui a fortement contribué au dynamisme du marché et à la hausse régulière des ventes depuis février 2015.

Ventes de logements anciens en France



Les taux de crédit se sont stabilisés à un niveau bas (1,44 % en moyenne au T4 2018). Ils constituent un contrepoids à la hausse des prix pesant sur la demande. La durée moyenne d'emprunt a augmenté de 9 mois depuis fin 2017 pour atteindre 226 mois (soit 18,8 ans) en août 2018.

Au sujet des prix, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est poursuivie au T3 2018 et s'est renforcée en régions. On enregistre une hausse moyenne de +3 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le T3 2017 et le T3 2018. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de +6,2 % à Paris, +3,7 % en Île-de-France et de +2,7 % dans les régions.

Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix a davantage concerné les appartements (+3,4 %) que les maisons (+2,6 %).

LA VIE **DE LA SCPI**

- **LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE**

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu s'appliquera sur les revenus perçus **à compter du 1er janvier 2019**.

Il s'appliquera aux revenus fonciers des SCPI sous la forme d'un acompte prélevé sur le compte bancaire des associés personnes physiques au prorata de leur participation dans la SCPI et sur la base des revenus de l'année N-1. Ce prélèvement interviendra soit mensuellement, au plus tard le 15 de chaque mois, soit, sur option, trimestriellement, les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre.

Pour l'année 2019, un "crédit d'impôt modernisation du recouvrement" est mis en place afin de neutraliser l'imposition des revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Ainsi, seuls seront imposés en 2019 :

- les revenus perçus en 2019 (par prélèvement d'acomptes) ; et
- les revenus exceptionnels perçus en 2018 (selon les modalités habituelles).

Par ailleurs, nous rappelons que les revenus de capitaux mobiliers (intérêts, dividendes...) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le prélèvement à la source.

- **DÉCLARATION FISCALE 2018 – IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) 2019**

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2018 au cours du premier trimestre 2019 par courrier et sur votre Espace Associé.

E-CONVOCATION

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électonique. Nous vous invitons à vous rapprocher de la Société de Gestion qui vous indiquera la marche à suivre.

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

www.reim.bnpparibas.fr

PIERRE AVENIR

SCPI Résidentielle dite « Scellier »

NOMBRE DE LOGEMENTS	AU TOTAL*	À PARIS*	EN RÉGION PARISIENNE*	EN PROVINCE*	NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS*
	192	28	87	77	181

** Au 31/12/2018*

LA VIE DE **LA SCPI**

11 LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2018

5 CONGÉS REÇUS À EFFET DANS LES 3 MOIS À VENIR

2 RÉSERVATIONS ENREGISTRÉES AU 31/12/2018

172 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

L'engagement de détention des parts pour les associés expirera en juillet 2022.

LA DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

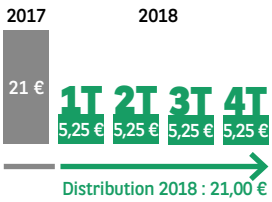
DATE DE PAIEMENT **05/02/2019**

ACOMPTE DU 4E TRIMESTRE 2018, PAR PART **5,25 €**

- » Dont revenus de capitaux mobiliers -
- » Prélèvements sociaux (17,2%) -
- » Prélèvements obligatoires à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvements sociaux (30,0 %) -

** Sauf cas de dispense justifié.*

Rappel des distributions (en € / part)



TAUX D'**OCCUPATION FINANCIER**

Moyenne annuelle 2017	1er trimestre 2018	2e trimestre 2018	3e trimestre 2018	4e trimestre 2018	Moyenne annuelle 2018
94,32 %	96,17 %	97,29 %	93,27 %	93,92 %	95,16 %

LE **CAPITAL**

Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017		
Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation*	Valeur de reconstitution**
53 464	987	976	856,76 €/part	1 011,77 €/part

** Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, et des autres actifs diminués des dettes).*

*** Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.*

LE MARCHÉ **DES PARTS**

Transactions réalisées au 4T 2018			Ordres en cours au 31 décembre 2018		
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	Dernier prix d'exécution (19/12/2018)	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
34	610,00 €	610,00 €	-	-	-

Nacarat, Saint Cyr l'Ecole (78) – Pierre Avenir 3

PIERRE AVENIR 2

SCPI Résidentielle dite « Scellier »

NOMBRE DE LOGEMENTS	AU TOTAL*	À PARIS*	EN RÉGION PARISIENNE*	EN PROVINCE*	NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS*
	485	7	181	297	464

** Au 31/12/2018*

LA VIE DE **LA SCPI**

21 LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2018

11 CONGÉS REÇUS À EFFET DANS LES 3 MOIS À VENIR

2 RÉSERVATIONS ENREGISTRÉES AU 31/12/2018

454 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

L'engagement de détention des parts pour les associés expirera en juin 2023.

TAUX D'**OCCUPATION FINANCIER**

Moyenne annuelle 2017	1er trimestre 2018	2e trimestre 2018	3e trimestre 2018	4e trimestre 2018	Moyenne annuelle 2018
94,54 %	95,94 %	96,39 %	94,74 %	95,91 %	95,75 %

LE **CAPITAL**

Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017		
Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation*	Valeur de reconstitution**
109 692	1 867	1 857	804,73 €/part	950,45 €/part

** Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, et des autres actifs diminués des dettes).*

*** Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.*

LA DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT 05/02/2019

ACOMPTE DU 4E TRIMESTRE 2018, PAR PART 5,00 €

- » Dont revenus de capitaux mobiliers -
- » Prélèvements sociaux (17,2%) -
- » Prélèvements obligatoires à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvements sociaux (30,0 %) -

** Sauf cas de dispense justifié.*

Rappel des distributions (en € / part)

2017	2018			
20 €	1T 5,00 €	2T 5,00 €	3T 5,00 €	4T 5,00 €

Distribution 2018 : 20,00 €

LE MARCHÉ **DES PARTS**

Transactions réalisées au 4T 2018			Ordres en cours au 31 décembre 2018		
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	Dernier prix d'exécution (19/09/2018)	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
-	-	555,56 €	-	-	-

PIERRE AVENIR 3

SCPI Résidentielle dite « Scellier BBC »

NOMBRE DE LOGEMENTS	AU TOTAL*	EN RÉGION PARISIENNE*	EN PROVINCE*	NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS*
	346	218	128	334

** Au 31/12/2018*

LA VIE DE **LA SCPI**

12 LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2018

3 CONGÉS REÇUS À EFFET DANS LES 3 MOIS À VENIR

1 RÉSERVATION ENREGISTRÉE AU 31/12/2018

307 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

L'engagement de détention des parts pour les associés expirera en août 2024.

TAUX D'**OCCUPATION FINANCIER**

Moyenne annuelle 2017	1er trimestre 2018	2e trimestre 2018	3e trimestre 2018	4e trimestre 2018	Moyenne annuelle 2018
96,48 %	95,42 %	96,47 %	95,59 %	96,32 %	95,95 %

LE **CAPITAL**

Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017		
Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation*	Valeur de reconstitution**
94 915	1 977	1 976	817,56 €/part	964,89 €/part

** Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, et des autres actifs diminués des dettes).*

*** Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.*

LA DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT 05/02/2019

ACOMPTE DU 4E TRIMESTRE 2018, PAR PART 5,00 €

- » Dont revenus de capitaux mobiliers -
- » Prélèvements sociaux (17,2%) -
- » Prélèvements obligatoires à la source à titre d'acompte sur l'IR* et prélèvements sociaux (30,0 %) -

** Sauf cas de dispense justifié.*

Rappel des distributions (en € / part)

2017	2018			
20,60 €	1T 5,00 €	2T 5,00 €	3T 5,00 €	4T 5,00 €

Distribution 2018 : 20,00 €

LE MARCHÉ **DES PARTS**

Transactions réalisées au 4T 2018			Ordres en cours au 31 décembre 2018		
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	Dernier prix d'exécution (19/12/2018)	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
33	576 €	576,00 €	15	0,02 %	-

FONCTIONNEMENT
DU MARCHÉ DES PARTS

Les parts des SCPI fiscales n'ont pas vocation à être cédées, sous peine de réintégration de l'avantage fiscal obtenu.

En outre, le bénéfice de l'avantage fiscal ne se transmettant pas à l'acheteur, celui-ci recherche uniquement le rendement financier.

Pour tout achat ou vente de parts, les mandats sont disponibles auprès de la société de gestion ou sur son site internet, dont les coordonnées, adresse et téléphone, figurent en bas de page.

ACHAT ET VENTE DE PART

Les ordres d'achat et de vente de parts sont exprimés par un mandat, disponible auprès des réseaux bancaires distributeurs, de la société de gestion ou sur son site internet (www.reim.bnpparibas.fr, onglet "Télécharger la documentation", rubrique documentation commerciale de la SCPI). Le mandat d'achat doit comporter un prix maximum tous frais inclus (droit d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 4,8 % HT acquise à la société de gestion) et celui de vente un prix minimum (net de tous frais).

MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

Le mandat est adressé directement à la société de gestion (BNP Paribas REIM France, 167 quai de la bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex), par courrier avec avis ou accusé de réception.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de transmission.

COUVERTURE DES ORDRES

Les acheteurs doivent assurer la couverture de leurs ordres, selon des modalités précisées sur les mandats. BNP Paribas REIM France ou l'intermédiaire restituera à l'acheteur l'éventuelle différence après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

FIXATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution est le prix unique résultant d'une confrontation des ordres auquel peut être échangé le plus grand nombre de parts.

Le prix d'exécution est fixé le 3e mercredi du dernier mois du trimestre (Pierre Avenir, Pierre Avenir 2 et Pierre Avenir 3), à 12 heures. Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et valides au plus tard la veille, soit le mardi avant midi.

RÈGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au 1er jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est rendu public le jour même de son établissement, ainsi que les quantités échangées à ce prix. Ces informations sont disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France (www.reim.bnpparibas.fr).

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités offertes à ces prix, sont consultables sur le site internet. Les dernières informations relatives à ces prix peuvent être obtenues auprès de la société de gestion, au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Les SCPI ne garantissent pas la revente de leurs parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.reim.bnpparibas.fr), appeler le 01 55 65 20 01 ("Relation Clients" de BNP Paribas REIM France) ou s'adresser à leur conseiller.

Visas de l'AMF à la note d'information : SCPI 09-31 15/12/2009 (PA), 10-02 du 23/02/2010 (PA 2), 11-05 du 16/03/2011 (PA3), mises à jour en juillet 2014

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.

167, Quai de la Bataille de Stalingrad 92867 - Issy-Les-Moulineaux - www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas
Visa AMF n° GP-070000031 du 1er juillet 2007 - Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation Clients) - Fax : 01 46 42 72 54

Mise en page : Les Ateliers Hiver - janvier 2019

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change