BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR 2

A Issy-les-Moulineaux, le 5 mai 2020

Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France

Chère Associée, cher Associé,

A l'heure où nous écrivons ces lignes, le pays lutte contre l'épidémie du Covid-19. Dans ce contexte, nous espérons sincèrement que vous et vos proches êtes en bonne santé. Alors que les mesures de confinement se prolongent et que la distanciation sociale devient la nouvelle norme, nous estimons que le maintien du contact avec nos porteurs de parts est essentiel. La période que nous vivons se caractérise par de nombreuses incertitudes et par une volatilité à laquelle nous n'étions plus habitués. La situation évolue tous les jours. Elle nous oblige à rester humbles et prudents dans nos analyses. Ainsi, nous ne prétendons aucunement pouvoir avoir réponse à tout, mais souhaitons vous informer avec la transparence qui a toujours guidé notre approche.

BNP Paribas REIM reste mobilisé et poursuit ses activités

Face à cette crise sanitaire inédite, BNP Paribas REIM a pris les mesures nécessaires pour assurer la santé et la sécurité de ses collaborateurs, et la continuité de ses activités auprès de ses clients et fournisseurs. Ainsi, nos équipes restent mobilisées et opérationnelles en travaillant désormais à distance, avec toutes les précautions prises en matière de confidentialité et de sécurité.

Le choc récessif devrait être temporaire, malgré un profil de reprise encore incertain

La pandémie internationale liée au Covid-19 oblige à en évaluer les conséquences pour l'économie mondiale. L'épidémie, qui combine chocs de demande, d'offre et de confiance, a des conséquences directes sur une économie temporairement au ralenti. Si le choc récessif semble être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. La maîtrise de la propagation de l'épidémie ainsi que les mesures publiques d'accompagnement, dans les mois qui suivront la fin du confinement, seront déterminantes pour restaurer la confiance et insuffler un regain de l'activité.

Il est encore trop tôt pour évaluer les effets du coronavirus sur l'immobilier résidentiel mais le volume des transactions devrait ralentir très fortement au cours des prochaines semaines. Néanmoins, les fondamentaux en faveur de la demande, notamment dans les principales métropoles françaises, devraient persister. La situation dépend cependant du niveau des taux d'intérêts, qui devraient rester bas, et du revenu disponible des ménages, soutenu par les mesures gouvernementales.

La distribution envisagée au titre du premier trimestre 2020 est maintenue

Sur le marché résidentiel, nous n'anticipons pas, à ce stade, de difficulté majeure dans la perception des loyers. En conséquence, il ne devrait pas y avoir d'effet significatif sur les prochaines distributions qui sont programmées.

L'immobilier est reconnu pour sa résilience

L'évolution de la situation économique et sanitaire reste incertaine. La crise actuelle aura certainement un effet – ne serait-ce que temporaire - sur la valorisation des actifs immobiliers. A ce stade, il nous semble toutefois prématuré d'en estimer l'ampleur, qui sera en outre variable en fonction de la situation individuelle de chaque actif. La volatilité des marchés financiers depuis quelques semaines illustre la difficulté à mesurer précisément l'effet financier des événements actuels. Pour autant, l'immobilier demeure par définition un investissement à long terme, reconnu pour sa résilience par rapport à d'autres classes d'actifs, avec un couple rendement-risque attractif.

Nous suivons de près l'évolution de la crise sanitaire et des mesures prises par les autorités. La société de gestion adapte ses décisions en fonction du contexte macro-économique et immobilier, en constante évolution. La politique de gestion suit cependant une ligne constante : la recherche de la performance à long terme grâce à des fondamentaux immobiliers solides.

485
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE

459
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS AU 31 MARS 2020

94,2 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » T1 2020

20,00 €/PART
DIVIDENDES VERSÉS EN 2019

Assemblée générale annuelle

Dans le contexte actuel inédit, et conformément aux possibilités offertes par les ordonnances gouvernementales parues en mars, votre société de gestion a décidé de reporter la date de l'assemblée générale annuelle de votre SCPI au **6 juillet 2020 à 14h30.**

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 1ER TRIMESTRE 2020

BILAN 2019

Le mot de la société de gestion

Votre SCPI Pierre Avenir 2 est en phase active de gestion de son patrimoine et son activité a été soutenue tout au long de l'année avec la relocation de 112 logements, avec un délai moyen de vacance entre deux locations de 40 jours. Ces indicateurs, associés au taux de rotation du patrimoine de votre SCPI relativement bas (25,7 %) par rapport à la moyenne nationale, ont permis de maintenir un taux d'occupation financier moyen très légèrement supérieur à 95 % au cours de l'année.

Carrières-sous-Poissy (78)

Chiffres clés 2019

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2019

CAPITALISATION [1]	77,1 M€
VALEUR VÉNALE	88,8 M€
SOIT	809,27 €/PART
VALEUR DE RÉALISATION	89,4 M€
SOIT	814,66 €/PART
VALEUR DE RECONSTITUTION	105,5 M€
SOIT	962,20 €/PART
VALEUR IFI	617,16 €/PART

PATRIMOINE

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	485
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS AU 31/12/2019	457
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS [1]	28
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2019	95,1 %

[1] Dont 10 logements neutralisés à la location au 31/12/2019 en raison d'un sinistre dommage-ouvrage en cours.

RÉSULTATS FINANCIERS 2019

PRODUITS IMMOBILIERS	3,8 M€
DONT LOYERS	3,6 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2,1 M€
SOIT	19,43 €/PART
DISTRIBUTION	2,2 M€
SOIT	20,00 €/PART
REPORT À NOUVEAU	6,53 €/PART
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	3,9 MOIS

MARCHÉ DES PARTS 2019

VOLUME DES ÉCHANGES ANNUEL [2]	57,6 K€
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	96
PRIX MOYEN ANNUEL	
ACQUÉREUR	658,9 €/PART
VENDEUR	600,1 €/PART

[2] Sur la base du prix d'exécution vendeur.

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :
www.reim.bnpparibas.fr

LE PREMIER TRIMESTRE 2020

Au 31 mars 2020, ce sont 459 logements, sur les 485 au total, qui sont loués. Parmi les 26 logements vacants, 11 logements, localisés dans un même immeuble situé en région parisienne, ne peuvent être reloués en raison d'un sinistre. Ce dernier qui résulte de graves défauts d'étanchéité est pris en charge par l'assurance dommage ouvrage. Il est suivi avec une grande attention par votre société de gestion qui met tout en œuvre afin qu'il soit remédié à ces désordres dans les meilleurs délais et que les appartements soient relouables. Malgré la vacance de ces logements, votre SCPI maintient un taux d'occupation de 94,2 % au cours de ce trimestre.

Au regard de la crise sanitaire que nous vivons, nous ne constatons pas de difficulté majeure dans la perception des loyers. Votre SCPI bénéficie en outre d'une assurance pour loyer impayé. Les assureurs ont prévu, dans ce contexte très particulier, d'adapter leurs démarches de recouvrement des loyers à la situation personnelle de chaque locataire concerné., Pour autant il ne devrait pas y avoir d'effet significatif sur les revenus de votre SCPI et les distributions qui sont prévues dans les semaines à venir.

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS À FIN MARS 2020	459
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS À FIN MARS 2020 [1]	26
NOMBRE DE LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GLI	447
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » DU 1T 2020	94,2 %

[1] Dont 11 logements neutralisés à la location au 31/03/2020 en raison d'un sinistre dommage-ouvrage en cours.

Marché des parts du 1er trimestre 2020

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	4
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 18/03/2020	
ACQUÉREUR	713,70 €/PART
VENDEUR	650,00 €/PART
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	0 SOIT 0,00 %

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2019 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2020

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

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers/ Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. 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 2019 s'établit à 617,16 €/part pour la SCPI Pierre Avenir 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 sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : 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.*

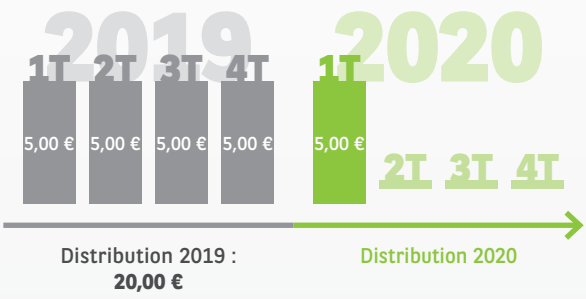
Distribution (pour une part de pleine jouissance)

Acompte trimestriel (€/part)

DATE DE PAIEMENT	05/05/2020
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2020, PAR PART	5,00 €
Dont revenus de produits financiers	-
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 [2] et prélèvements sociaux (30%)	-

[2] Sauf cas de dispense justifié.

Rappel des distributions (en € / part)



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 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).

Pierre Avenir 2, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information SCPI n° 10-02 en date du 13 février 2010, actualisée 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 cedex
Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : ww.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

Les Ateliers Hiver - avril 2020

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change