BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 1ER TRIMESTRE 2021

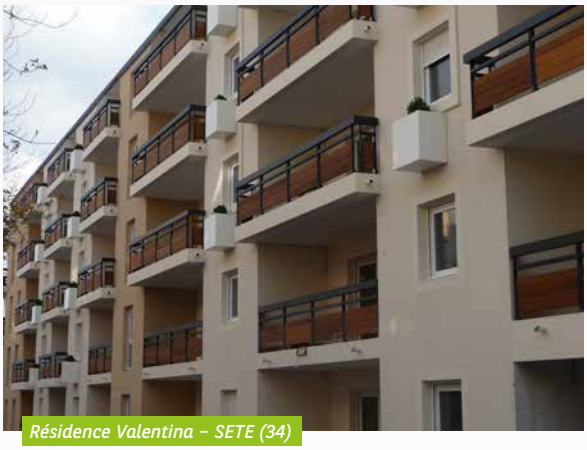
BILAN 2020

Le mot de la société de gestion

Dans ce contexte inédit, le patrimoine de votre SCPI et notamment sa forte granularité auront été des atouts d'atténuation des risques locatifs et de résilience de sa performance. Au cours de l'année, l'activité de votre SCPI s'est concentrée sur la gestion locative tout en confortant les fondations de sa phase prochaine de liquidation. L'année 2020 aura permis de concrétiser la vente de 9 logements du patrimoine.

Parallèlement, la gestion locative s'est poursuivie avec 17 logements reloués au cours de l'année et un taux d'occupation moyen de 87,4 %. Le repli du taux d'occupation par rapport aux années précédentes est lié à la neutralisation volontaire des logements à la location et ce en prévision de leur cession.

La mise en dissolution de la SCPI va être proposée lors de l'assemblée générale du 26 mai 2021, permettant une accélération du nombre des cessions mais également la distribution des produits des cessions réalisées.



Résidence Valentina – SETE (34)

Chiffres clés 2020

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2020

VALEUR VÉNALE	45,3 M€
SOIT	846,49 €/part
VALEUR DE RÉALISATION	47,7 M€
SOIT	892,11 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION	56,2 M€
SOIT	1 050,65 €/part
VALEUR IFI	566,59 €/part

PATRIMOINE

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	
À L'ORIGINE	192
CÉDÉS EN 2020	9
EN PORTEFEUILLE À FIN 2020	183
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2020 [1]	87,4 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	26

[1] *Le TOF est impacté par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif.*

RÉSULTATS FINANCIERS 2020

PRODUITS IMMOBILIERS	1,8 M€
DONT LOYERS	1,7 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1,0 M€
SOIT	18,87 €/part
DISTRIBUTION	1,0 M€
SOIT	19,00 €/part
REPORT À NOUVEAU	4,83 €/part
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	3,1 mois

MARCHÉ DES PARTS 2020

VOLUME DES ÉCHANGES ANNUELS [2]	137,1 K€
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	221
PRIX MOYEN ANNUEL	
ACQUÉREUR	681,00 €/part
VENDEUR	620,00 €/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 2021

Tout logement qui se rendrait vacant dès lors que la fin de son engagement locatif (d'une durée de 9 ans) est intervenue ou va intervenir dans les 12 prochains mois, ne sera volontairement pas remis à la location, dans la perspective de sa vente, libre de toute occupation. C'est dans ce cadre que votre SCPI continue d'arbitrer les logements de son patrimoine. Ainsi, 2 logements ont pu être cédés au cours du premier trimestre, portant ainsi le total des cessions à 11 logements.

Au 31 mars 2021 ce sont 27 logements qui sont neutralisés à la location. Parmi ces logements, 11 sont présentés à la vente dont 3 logements sont actuellement sous promesse de vente et 1 logement sous offre d'achat, laquelle devant normalement donner lieu prochainement à la signature d'une promesse de vente.

Sur le plan de l'activité locative, 151 logements étaient loués au 31 mars 2021. Au 1er trimestre 2021, le taux d'occupation financier est de 82,8 %. Au fur et à mesure de la neutralisation des lots à la location, en prévision des ventes, le taux d'occupation va mécaniquement diminuer et n'aura, très vite, plus de réelle signification. Afin de refléter les produits locatifs réellement perçus par la SCPI, la distribution trimestrielle des acomptes sur dividendes va, logiquement progressivement diminuer. Au titre de ce trimestre elle s'élève à 4 €/part.

Au regard de la crise sanitaire, il est important de noter que nous n'avons pas constaté de difficulté majeure dans le recouvrement des loyers à ce stade. Votre SCPI bénéficie, en outre, d'une assurance pour loyer impayé. Cette assurance permet à la SCPI de se garantir contre les aléas de la vie de ses locataires, qui pourraient engendrer des incidents de règlement de loyer de la part de ces derniers.

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE	2
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT EN PORTEFEUILLE	181
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	27
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER «ASPIM» DU 1T 2021 (1)	82,8 %

(1) Le TOF est impacté par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif.

Marché des parts du 1er trimestre 2021

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	34
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 17/03/2021	
ACQUÉREUR	691,74 €/part
VENDEUR	630,00 €/part
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	0 SOIT 0,00 %

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2020 - Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2021

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 2020 s'établit à **566,59 €/part** pour la SCPI Pierre Avenir.

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**. Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents vous ont également été adressés par courrier.

** Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.*

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale mixte de Pierre Avenir se tiendra le **26 mai 2021 à 10h à huis-clos**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1ère 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**. 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**. 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

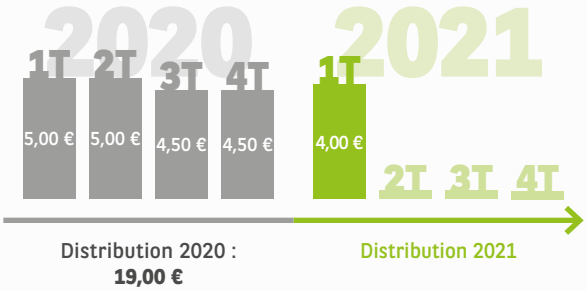
Adresse	Nombre de lots à l'origine	2020	1T 2021	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
PARIS 19 - ZAC Claude Bernard	28				28
LE RAINCY (93) - Villa Récamier	21				21
ANTONY (92) - Domaine de Berny	9				9
ANTONY (92) - Villa Améthyste	15				15
MERIGNAC (33) - Domaine de la Divona	23				23
CHAVILLE (92) - Les Hauts de Preverly	12				12
BOUGUENAIS (44) - Domaine de la Godinière	13	1	1	2	11
VILLENAVE D'ORNON (33) - Domaine de l'Aventin avenue F. Coin	19				19
SETE (34) - Résidence Valentina	15				15
VELIZY (78) - Résidence Alizé	7	1		1	6
COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (3e tranche)	7				7
COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (4e tranche)	7		1	1	6
SAINT HERBLAIN (44800) - Résidence PRIMAVERA	7	4		4	3
COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (2e tranche)	5				5
COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (1ère tranche)	4	3		3	1
TOTAUX	**192**	**9**	**2**	**11**	**181**
Prix de cession net vendeur		**2,23 M€**	**0,54 M€**	**2,77 M€**	

Distribution (pour une part de pleine jouissance)

Acompte trimestriel (€/part)

DATE DE PAIEMENT	05/05/2021
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2021, PAR PART	4,00 €
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 [3] et prélèvements sociaux (30%)	-

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, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information SCPI n° 09-31 en date du 15 décembre 2009, actualisée en mars 2021.

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 2021