BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

# PIERRE AVENIR

**SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »**

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

21-S2 du 2ème semestre 2021 - Valable du 1er janvier au 30 juin 2022

SCPI en liquidation dont BNP Paribas REIM France a été nommé liquidateur par l'assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2021.

## LE MOT DU LIQUIDATEUR

Depuis le 9 juin 2021, Pierre Avenir est en liquidation amiable. Par conséquent, votre SCPI a pour stratégie de ne pas relouer les appartements ayant atteint 9 ans de location, en prévision de leur mise en vente.

Dans ce cadre, Pierre Avenir a poursuivi la neutralisation à la location d'un certain nombre de lots. Au 31 décembre 2021, 32 logements dont la date de fin d'engagement locatif est intervenue ou va intervenir dans les 12 prochains mois sont ainsi neutralisés à la location. Ils sont volontairement conservés vacants, dans la perspective de leur prochaine mise en vente.

Parmi ces logements, 21 sont présentés à la vente, dont 2 logements sont actuellement sous promesse de vente et 2 logements sous offre d'achat (devant normalement donner lieu prochainement à la signature d'une promesse de vente). En complément, parmi les logements loués, 2 sont en train d'être cédés à leur locataire.

14 logements ont pu être cédés au cours du semestre, portant ainsi le total des cessions à 27 logements depuis le début de la liquidation.

Les produits attachés à ces cessions sont répartis entre les porteurs de parts sous forme d'acompte sur liquidation. La distribution du 3ème acompte sur liquidation de l'année pour un montant de 59 € par part a eu lieu en même temps que la distribution des revenus du 4ème trimestre.

La stratégie de cession mise en place vise pour le moment la vente de logements lot par lot, vacant et en l'état. Pour ce faire, les logements vacants sont confiés à des agences immobilières qui les présentent à la vente. En parallèle et afin d'avoir la possibilité de délivrer des congés aux locataires dont les baux arriveront à échéance, les «accords collectifs» sont actuellement mis en place pour les immeubles dans lesquels la SCPI détient plus de 10 logements. Ce processus donne la possibilité aux locataires en place qui le souhaitent de se porter acquéreur du logement qu'ils occupent.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), un peu plus de 17 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Le nombre d'appartements loués au 31 décembre 2021 s'élève à 126. Au second semestre, le taux d'occupation financier est de 76,1 %. 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 sera de moins en moins pertinent.

*Domaine de Berny – 120, avenue Aristide Briand – Antony (92)*

## PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2021

| | |
|---|---|
| **CAPITAL STATUTAIRE** | 48 384 920 € |
| **NOMBRE DE PARTS** | 53 464 |
| **NOMBRE D'ASSOCIÉS** | 991 |
| **VALEUR VÉNALE [1]** | 45,3 M€ |
| **NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE** | 192 |
| **NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU 2ND SEMESTRE 2021** | 14 |
| **NOMBRE DE LOGEMENTS AU TOTAL EN PORTEFEUILLE** | 165 |
| PARIS [2] | SOIT 25,9 % |
| RÉGION PARISIENNE [2] | SOIT 48,3 % |
| AUTRES RÉGIONS [2] | SOIT 25,8 % |
| **NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION** | 32 |

*[1] Valeur vénale au 31/12/2020 (non retraitée des cessions 2021).*
*[2] Sur la base des dernières valeurs vénales connues.*

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Avenir est prévue le **2 juin 2022 à 10h00.**

### Déclaration fiscale 2021 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2022

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 2021 au cours du deuxième trimestre 2022, par courrier et sur votre Espace Associé.

### E-convocation

Pour bénéficier de la e-convocation et voter par voie électronique, merci de nous retourner votre consentement, par courrier, via le formulaire disponible sur www.reim.bnpparibas.fr, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

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

# LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

| | |
|---|---|
| **ACOMPTE SUR LIQUIDATION DU SEMESTRE** | 69,00 €/part |
| **DISTRIBUTIONS DU SEMESTRE** (3T + 4T 2021) | 5,50 €/part |
| **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »** [1] (JUIL.-DEC 2021) | 76,1 % |

| | |
|---|---|
| **NOMBRE DE LOGEMENT VENDUS SUR LE SEMESTRE** | 14 |
| **NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE** | 12 |
| **DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 15/12/2021*** | |
| ACQUÉREUR | 692,00 €/part |
| VENDEUR | 630,24 €/part |

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

# SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

| Adresse | Nombre de lots à l'origine | 2020 | 1S 2021 | 2S 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 | | 1 | 2 | 3 | 6 |
| ANTONY (92) - Villa Améthyste | 15 | | | | | 15 |
| MERIGNAC (33) - Domaine de la Divona | 23 | | | 5 | 5 | 18 |
| CHAVILLE (92) - Les Hauts de Preverly | 12 | | | | | 12 |
| BOUGUENAIS (44) - Domaine de la Godinière | 13 | 1 | 1 | 2 | 4 | 9 |
| VILLENAVE D'ORNON (33) - Domaine de l'Aventin avenue F. Coin | 19 | | | 1 | 1 | 18 |
| SETE (34) - Résidence Valentina | 15 | | | | | 15 |
| VELIZY (78) - Résidence Alizé | 7 | 1 | | | 1 | 6 |
| COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (3ème tranche) | 7 | | | 1 | 1 | 6 |
| COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (4ème tranche) | 7 | | 1 | | 1 | 6 |
| SAINT HERBLAIN (44800) - Résidence PRIMAVERA | 7 | 4 | | 1 | 5 | 2 |
| COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (2ème tranche) | 5 | | | 2 | 2 | 3 |
| COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (1ère tranche) | 4 | 3 | 1 | | 4 | |
| TOTAUX | **192** | **9** | **4** | **14** | **27** | **165** |
| Prix de cession net vendeur | | 2,23 M€ | 1,30 M€ | 3,77 M€ | 7,30 M€ | |

# DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

| Période de référence | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 | Total versé** |
|---|---|---|---|---|
| Acomptes sur liquidation (par part*) | 64,00 € | 10,00 € | 59,00 € | 133,00 € |

** Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
*** Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

# LA VIE DE LA SCPI

39 LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2021 [1]

126 LOGEMENTS LOUÉS AU 31/12/2021

122 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

[1] *Dont 32 logements neutralisés au 31/12/2021 en vue de leur cession.*

L'engagement de détention des parts pour les associés expirera fin juin 2022.

# TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

| Moyenne annuelle 2020 | 1er semestre 2021 | 2ème semestre 2021 | Moyenne annuelle 2021 |
|---|---|---|---|
| 87,4 % | 81,5 % | 76,1 % | 78,8 % |

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

# LE CAPITAL

| 31 décembre 2021 | | Au 31 décembre 2020 | |
|---|---|---|---|
| Nombre de parts | Nombres d'associés | *Valeur de réalisation*[2] | *Valeur de reconstitution*[3] |
| 53 464 | 991 | 892,11 €/part | 1 050,65 €/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 2ÈME SEMESTRE 2021

## Indicateurs du semestre

| NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE | VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR) | DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 15/12/2021 | | NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) |
|---|---|---|---|---|
| | | ACQUÉREUR | VENDEUR | |
| 12 | 7,6 K€ | 692,00 €/part | 630,24 €/part | 33 SOIT 0,06% |

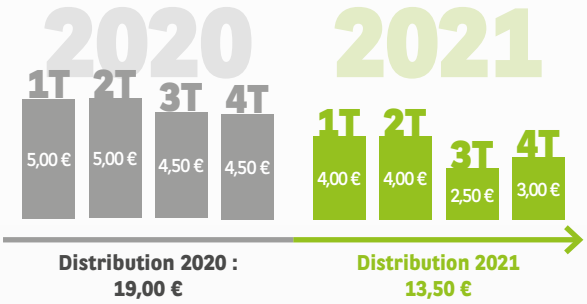
# DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

## Acomptes trimestriels (€/part)

| | |
|---|---|
| ACOMPTE DU 3ÈME TRIMESTRE 2021, PAR PART | 2,50 € |
| *Date de versement* | 05/11/2021 |
| ACOMPTE DU 4ÈME TRIMESTRE 2021, PAR PART | 3,00 € |
| *Date de versement* | 07/02/2022 |
| DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2021) | 5,50 € |
| *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)




# 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.

**Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, depuis notre site internet**

*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 au 1er janvier 2022.

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 : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Mise en page : Les Ateliers Hiver - janvier 2022