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 2022

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

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. Dans ce contexte, votre SCPI est entrée en liquidation le 9 juin 2021. Elle a ainsi poursuivi sa stratégie de cession à la découpe initiée en 2022 , portant à 27 le nombre de logements cédés.

25/27, rue François Douat - VILLENAVE D'ORNON (33)

Chiffres clés 2021

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

VALEUR VÉNALE	44,4 M€
SOIT	830,39 €/part
VALEUR DE RÉALISATION	44,7 M€
SOIT	835,98 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION	52,8 M€
SOIT	987,37 €/part
VALEUR IFI	565,48 €/part

RÉSULTATS FINANCIERS 2021

PRODUITS IMMOBILIERS	2,0 M€
DONT LOYERS	1,5 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	0,8 M€
SOIT	14,8 €/part
DISTRIBUTION	0,7 M€
SOIT	13,50 €/part
REPORT À NOUVEAU	5,41 €/part
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	4,8 mois

PATRIMOINE

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	
À L'ORIGINE	192
CÉDÉS EN 2021	18
EN PORTEFEUILLE À FIN 2021	165
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2021 [1]	78,8 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	32

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

MARCHÉ DES PARTS 2021

VOLUME DES ÉCHANGES ANNUELS [2]	69,4 K€
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	110
PRIX MOYEN ANNUEL	
ACQUÉREUR	693,00 €/part
VENDEUR	631,00 €/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 2022

Depuis le 9 juin 2021, Pierre Avenir est en liquidation amiable, par conséquent votre SCPI a pour stratégie de vendre les appartements ayant atteint l'échéance fiscale de détention et ne pas relouer les appartements ayant atteint 9 ans de location, en prévision de leur mise en vente.
Pierre Avenir a poursuivi la neutralisation à la location d'un certain nombre de lots. Au 31 mars 2022 ce sont 33 logements qui sont neutralisés à la location, dont la date de fin d'engagement locatif est intervenue ou va intervenir dans les 12 prochains mois. Ils sont donc volontairement conservés vacants, dans la perspective de leur prochaine mise en vente.
Parmi ces logements, 5 logements sont actuellement sous promesses de vente et 4 logements sous offres d'achat, lesquelles devant normalement donner lieu prochainement à la signature d'une promesse de vente. En complément, parmi les logements loués, 1 est sous promesse de vente au profit du locataire.
3 logements ont pu être cédés au cours du 1er trimestre, portant ainsi le total des cessions à 30 logements.
En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesses et sous offres de vente), environ 21 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.
Les produits attachés à ces cessions sont répartis entre les porteurs de parts sous forme d'acompte sur liquidation. La distribution du 4ème acompte sur liquidation d'un montant de 14 €/part aura lieu en même temps que la distribution des revenus du 1er trimestre.
La stratégie de cession mise en place jusqu'au 31 mars 2022 était la vente de logements lot par lot, vacant et en l'état. Pour ce faire, les logements vacants étaient confiés à des agences immobilières qui les présentaient à la vente.
Depuis cette date, la société de gestion a mis fin à la commercialisation à l'unité des actifs du patrimoine de Pierre Avenir afin de se concentrer sur la vente dite en bloc du portefeuille. La commercialisation des actifs sous cette nouvelle forme sera privilégiée jusqu'à fin juillet 2022.
En parallèle, 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 souhaite de se porter acquéreur du logement qu'ils occupent.
Le nombre d'appartements loués 31 mars 2022 s'élève à 124. Au 1er trimestre, le taux d'occupation financier est de 80,1 %.

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE	3
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT EN PORTEFEUILLE	162
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	33
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM» DU 1T 2022 (1)	80,1 %

(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 2022

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	-
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU AU 16/03/2022	
ACQUÉREUR	692,00 €/part
VENDEUR	630,24 €/part
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	33 SOIT 0,06 %

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 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 2021 s'établit à **565,48 €/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 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 de Pierre Avenir se tiendra le **2 juin 2022 à 10h**. 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	2021	1T 2022	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		3		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	3		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	2	5
COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (4ème tranche)	7		1	2	3	4
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	18	3	30	162
Prix de cession net vendeur		2,23 M€	5,07 M€	0,81 M€	8,11 M€	

Distribution (pour une part de pleine jouissance)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2021	1T 2022	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	133,00 €	14,00 €	147,00 €

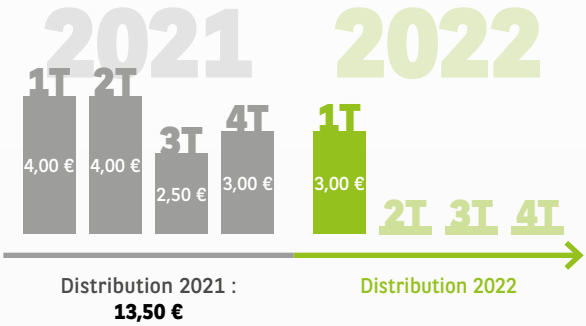
*Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.
**Depuis la mise en liquidation de votre SCPI*

Acompte trimestriel (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/05/2022
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2022, PAR PART	3,00 €
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[1] et prélèvements sociaux (12,8 %)	-

[1] *Sauf cas de dispense justifié.*

Rappel des distributions (en € / part)



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) 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 (en liquidation) - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 05-05 du 11/02/2005, actualisée le 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.
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 - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Les Ateliers Hiver - mai 2022