

### INVESTMENT MANAGEMENT

# PIERRE AVENIR

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

22-S1 du 1er semestre 2022 - Valable du 1er juillet au 31 décembre 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 vendre les appartements ayant atteint l'échéance fiscale de détention et de ne pas relouer les appartements ayant atteint 9 ans de location, en prévision de leur mise en vente.

Le 1er semestre 2022 a permis de réaliser 10 nouvelles cessions pour un montant total de 2,71 M€. Au 30 juin 2022, sur les 192 lots initialement en portefeuille, 37 ont été cédés, soit 19 % des logements d'origine.

Parallèlement, Pierre Avenir a poursuivi la neutralisation à la location d'un certain nombre de lots. Au 30 juin 2022, ce sont 39 logements qui sont neutralisés à la location. La date de fin d'engagement locatif de ces logements 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, 3 sont actuellement sous promesse de vente. En complément, parmi les logements loués, 1 est sous promesse de vente et 3 sont sous offre d'achat devant normalement donner lieu prochainement à la signature d'une promesse de vente. Ces logements sont cédés au profit du locataire.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), environ 23 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé

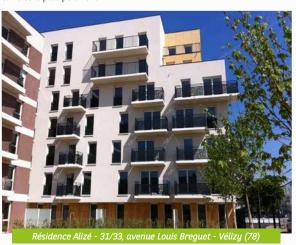
Les cessions réalisées au cours du  $1^{\rm er}$  trimestre 2022 ont donné lieu à la distribution, en mai 2022, d'un acompte d'un montant de 14,00 €/part. Celles réalisées au cours du  $2^{\rm kmp}$  trimestre vont donner lieu, en août 2022, à la distribution d'un  $5^{\rm kmp}$  acompte sur liquidation d'un montant de 35,00 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 182,00 €/part.

La stratégie de cession mise en place jusqu'alors 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 le 31 mars 2022, 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. L'objectif du liquidateur étant d'optimiser le prix de chacun des immeubles.

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 qui le souhaitent de se porter acquéreur du logement qu'ils occupent.

Le nombre d'appartements loués au 30 juin 2022 s'élève à 116. Au 1er semestre, le taux d'occupation financier est de 77,0 %. Au fur et à mesure de l'avancement de la mise en liquidation, il a vocation à fortement baisser et ne sera plus pertinent.



### PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2022

€	CAPITAL STATUTAIRE	48 384 920 €
	NOMBRE DE PARTS	53 464
凸	NOMBRE D'ASSOCIÉS	992
000	VALEUR VÉNALE 1	44,4 M€
	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	192
项	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CÉDÉS	37
	NOMBRE DE LOGEMENTS AU TOTAL EN PORTEFEUILLE	155
6	PARIS <sup>2</sup>	SOIT 27,6 %
	RÉGION PARISIENNE 2	SOIT 47,1 %
	AUTRES RÉGIONS <sup>2</sup>	SOIT 25,3 %
	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	39

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Valeur vénale au 31/12/2021 (non retraitée des cessions 2022).

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale ordinaire de la SCPI PIERRE AVENIR qui s'est tenue le 2 juin 2022 à 9h30, a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (32,59 %). L'ensemble des résolutions a été adopté.

Pour mémoire, la composition du conseil de surveillance est la suivante :

#### Président :

Patrick KONT7

#### Vice-Président :

Pierre LE BOULERE

#### Membres:

Gilbert-Jean AUDURIER
Marie-Dominique BLANC-BERT
Jean-Luc BRONSART
Didier DESPEYROUX
David FREDOUX
Jacques MORILLON
Vincent VERLHAC



<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Sur la base des dernières valeurs vénales connues

### Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense. Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l'année N-2 (soit 2021 pour des revenus perçus en 2023) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2021 pour des revenus perçus en 2023) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu et sont perçus à titre d'acompte l'année du versement des revenus; l'année suivante l'ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d'impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l'impôt prélevé à titre d'acompte. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site **www.reim.bnpparibas.fr onglet «documentation»** ou sur appel au 01 55 65 20 01 (choix 2).

Afin de bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2023, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2022 à l'adresse suivante : BNP Paribas REIM France / Direction clients – 50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.

## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> 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	2021	1S 2022	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
PARIS 19 - ZAC Claude Bernard	28					28
LE RAINCY (93) - Villa Récamier	21			1	1	20
ANTONY (92) - Domaine de Berny	9		3	1	4	5
ANTONY (92) - Villa Améthyste	15					15
MERIGNAC (33) - Domaine de la Divona	23		5	2	7	16
CHAVILLE (92) - Les Hauts de Preverly	12					12
BOUGUENAIS (44) - Domaine de la Godinière	13	1	3	2	6	7
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	2	3	4
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	10	37	155
Prix de cession net vendeur		2,23 M€	5,07 M€	2,71 M€	10,01 M€	

## DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2021	T1 2022	T2 2022	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	133,00€	14,00 €	35,00€	182,00€

<sup>\*</sup> Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.

### LA VIE DE LA SCPI

2022.

116 LOGEMENTS LOUÉS AU 30/06/2022

GENERAL STATES AUGUSTA SUPPLY STATES A LA LOCATION AU 30/06/2022 CES 39 LOGEMENTS SONT NEUTRALISES A LA LOCATION AU 30/06/2022

113 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

 Moyenne annuelle 2021
 1er semestre 2022

 78,8 %
 77,0 %

NOMBRE DE LOGEMENTS
VENDUS SUR LE SEMESTRE

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES
AU COURS DU SEMESTRE

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 15/12/2021\*

ACQUÉREUR
692,00 €/part
VENDEUR
630,24 €/part

<sup>\*</sup> La dernière confrontation avec échange de parts date du 15/12/2021

<sup>\*\*</sup> Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.

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

## Au 30 juin 2022

Au 30 juin 2022		Au 31 décembre 2021			
Nombre de parts	Nombres d'associés		Valeur de réalisation <sup>2</sup>	Valeur de reconstitution³	
53 464	992		835,98 €/part	987,37 €/part	

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> 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)

## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

#### Indicateurs du semestre



<sup>\*</sup> La dernière confrontation avec échange de parts date du 15/12/2021

### **DISTRIBUTION** (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### **Acomptes trimestriels (€/part)**

DATE DE VERSEMENT	05/05/2022
Acompte du 1er trimestre 2022, par part	3,00€
DATE DE VERSEMENT	05/08/2022
Acompte du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2022, par part	1,00€
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2022)	4,00€
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'IR¹	-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> 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 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 - Visa de l'AMF à la note d'information SCPI n° 09-31 en date du 15 décembre 2009, actualisée le 21 mars 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 : ww.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas



<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique