BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 3ÈME TRIMESTRE 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 3ème trimestre 2022 a permis de réaliser 4 nouvelles cessions pour un montant total de 1,18 M€. Au 30 septembre 2022, sur les 192 lots initialement en portefeuille, 41 ont été cédés, soit 21 % des logements d'origine.

Parallèlement, Pierre Avenir a poursuivi la neutralisation à la location d'un certain nombre de lots. Au 30 septembre 2022, ce sont 47 logements qui sont neutralisés à la location. Ils sont volontairement conservés vacants, dans la perspective de leur vente.

Au cours du printemps, il avait été 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'environnement économique, marqué notamment par une inflation élevée et une forte hausse des taux d'intérêts, a cependant évolué. Les retours du marché sur la vente en bloc de la totalité du patrimoine de la SCPI n'ayant pas été concluant, il a été décidé de ne pas donner une suite favorable aux offres reçues.

Depuis, votre liquidateur se concentre sur la vente à l'unité des logements et se laisse l'opportunité de vendre certains immeubles dans leur totalité. Cet arbitrage est réalisé au cas par cas, dès lors que le prix de vente obtenu est considéré comme profitable à la SCPI en comparaison avec une vente à la découpe.

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

Dans ce cadre, 4 logements sont en cours de cession auprès de leur 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.

L'obligation pour les associés de la SCPI de détenir des parts pendant une durée de 9 ans à compter de la première location de l'ensemble du patrimoine a pris fin le 30 juin 2022.

Les cessions réalisées au cours du 3ème trimestre 2022 donneront lieu à une distribution en novembre 2022. Celle-ci, d'un montant de 21 €/part, constituera le 6ème acompte sur liquidation. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 203,00 €/part.

Le nombre d'appartements loués 30 septembre 2022 s'élève à 104. Au 3ème trimestre, le taux d'occupation financier est de 72,9 %. Au fur et à mesure de l'avancement de la mise en liquidation, il a vocation à fortement baisser et ne sera plus pertinent.

LES INDICATEURS CLÉS À LA FIN DU TRIMESTRE

NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	192
NOMBRE DE LOGEMENTS AU 30/09/2022	151
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU 3T 2022	4
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS AU 30/09/2022	104
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	47
LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS	104
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » [1]	
1ER SEMESTRE 2022	77,0 %
3ÈME TRIMESTRE 2022	72,9 %

[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	2021	1S 2022	3T 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	2	19
ANTONY (92) - Domaine de Berny	9		3	1	1	5	4
ANTONY (92) - Villa Améthyste	15						15
MERIGNAC (33) - Domaine de la Divona	23		5	2	1	8	15
CHAVILLE (92) - Les Hauts de Preverly	12						12
BOUGUENAIS (44) - Domaine de la Godinière	13	1	3	2	1	7	6
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 (44) - 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	4	41	151
Prix de cession net vendeur		2,23 M€	5,07 M€	2,71 M€	1,18 M€	11,20 M€	

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

MARCHÉ DES PARTS DU 3ÈME TRIMESTRE 2022

Le marché des parts de la SCPI Pierre Avenir est à étudier au regard de la situation de la SCPI dont les actifs sont en cours de cession dans le cadre de la liquidation.

INDICATEURS DU TRIMESTRE

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	29
VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)	15 K€
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 21/09/2022*	
ACQUÉREUR	580,00 €//PART
VENDEUR	528,23 €//PART
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/09/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	176 SOIT 0,33 %

La dernière confrontation avec échange de parts date du 21/09/2022.

Domaine de la Godinière - 7/11, rue des Indes – 1/15, allée de la Jaguère - Bouguenais (44)

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	133,00 €	14,00 €	35,00 €	21,00 €	203,00 €

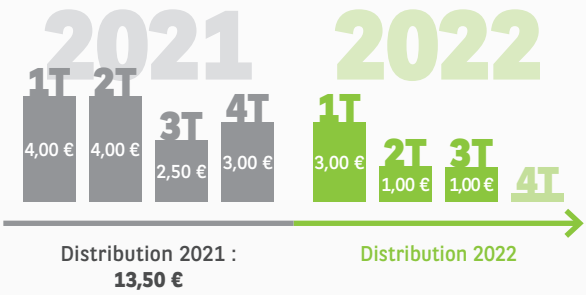
**Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
***Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.*

Acompte sur dividende (en €/part)

DATE DE VERSEMENT	05/11/2022
ACOMPTE DU 3ÈME TRIMESTRE 2022, PAR PART	1,00 €
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'IR [1]	-

[1] Sauf cas de dispense justifié.

Rappel des distributions (en €/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 connectés 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 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 : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Les Ateliers Hiver - octobre 2022