BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »

22-S2 du 2nd semestre 2022 - Valable du 1er janvier au 30 juin 2023

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 2nd semestre 2022 a permis de réaliser 5 nouvelles cessions pour un montant total de 1,38 M€. Au 31 décembre 2022, sur les 192 lots initialement en portefeuille, 42 ont été cédés, soit près de 22 % des logements d'origine.

Parallèlement, Pierre Avenir a poursuivi la neutralisation à la location d'un certain nombre de lots. Au 31 décembre 2022, ce sont 56 logements qui sont volontairement conservés vacants dans la perspective de leur vente.

Sur les 150 lots restants en portefeuille, 56 sont vacants dont 1 lot sous promesse de vente et 5 sous offre de vente acceptée. En complément, parmi les logements loués, 1 est en cours de vente à son locataire, en application des accords collectifs.

Au 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'intérêt, a évolué. Les retours du marché sur la vente en bloc de la totalité du patrimoine de votre SCPI n'ayant pas été concluants, il a été décidé de refuser les 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 d'une vente à la découpe.

Une offre d'achat en bloc a été reçue pour les 15 logements de l'immeuble de Sète. L'investisseur poursuit l'étude de la documentation de l'immeuble. Une fois cette étape finalisée, une promesse de vente pourrait être signée.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), environ 33 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Les cessions réalisées au cours du 3ème trimestre 2022 ont donné lieu à la distribution d'un acompte sur liquidation de 21 €/part versé en novembre 2022. La distribution du résultat des ventes réalisées au cours du 4ème trimestre interviendra en février 2023. Elle constituera le 7ème acompte sur liquidation et s'élèvera à 3,95 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 206,95 €/part.

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 Hauts de Preverly – 368, avenue Roger Salengro – Chaville (92)

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2022

CAPITAL STATUTAIRE	48 384 920 €
NOMBRE DE PARTS	53 464
NOMBRE D'ASSOCIÉS	992
VALEUR VÉNALE [1]	44,4 M€
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	192
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CÉDÉS AU 2ND SEMESTRE 2022	5
NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE	150
PARIS [2]	SOIT 28 %
RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 47 %
AUTRES REGIONS [2]	SOIT 25 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	56

[1] Valeur vénale au 31/12/2021 (non retraitée des cessions 2022).
[2] En % des dernières valeurs vénales connues.

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Avenir est prévue le **5 juin 2023 à 11h00**.

Déclaration fiscale 2022 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2023

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations concernant la déclaration fiscale 2022 au cours du deuxième trimestre 2023, par courrier et sur votre Espace Associé.

E-convocation

Pour bénéficier de la e-convocation et voter par voie électronique, il convient 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).

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DU SEMESTRE
(3T + 4T 2022) 24,95 €/part

DISTRIBUTION DU SEMESTRE
(3T + 4T 2022) 2,00 €/part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »[1]
(JUIL.-DEC. 2022) 69,0 %

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE 5

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE 39

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 21/12/2022[2]
ACQUÉREUR 562,00 €/part
VENDEUR 511,84 €/part

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

[2] La dernière confrontation avec échange de parts date du 21/12/2022.

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2020	2021	1S 2022	2S 2022	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restants à céder
PARIS 19 (75) - 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	2	9	14
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**	**5**	**42**	**150**
Prix de cession net vendeur		**2,23 M€**	**5,07 M€**	**2,71 M€**	**1,38 M€**	**11,39 M€**	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	133,00 €	14,00 €	35,00 €	21,00 €	3,95 €	206,95 €

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

LA VIE DE LA SCPI

56 LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2022*

94 LOGEMENTS LOUÉS AU 31/12/2022

90 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

** Ces 56 logements sont neutralisés à la location au 31/12/2022 en vue de leur cession.*

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**

Moyenne annuelle 2021	1er semestre 2022	2nd semestre 2022	Moyenne annuelle 2022
78,8 %	77,0 %	69,0 %	73,0 %

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

LE CAPITAL

Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
Nombre de parts	Nombres d'associés	Valeur de réalisation[1]	Valeur de reconstitution[2]
53 464	992	835,98 €/part	987,37 €/part

[1] 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).
[2] Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

MARCHÉ DES PARTS DU 2ND SEMESTRE 2022

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 21/12/2022*		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
39	20,4 K€	562,00 €/part	511,84 €/part	216 SOIT 0,40 %

** La dernière confrontation avec échange de parts date du 21/12/2022.*

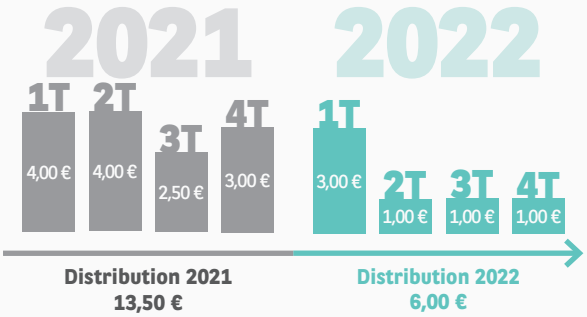
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/11/2022
Acompte du 3ème trimestre 2022, par part	1,00 €
DATE DE VERSEMENT	05/02/2023
Acompte du 4ème trimestre 2022, par part	1,00 €
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 2022)	2,00 €
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 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.

WITH BNP PARIBAS REIM, **INVEST** IN REAL ESTATE AS **LIVING ASSETS**

Contactez-nous au 01 55 65 23 55
Restez connecté 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 23 55 (« Relation 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 09-31 du 15/12/2009 - Note d'information actualisée le 1er janvier 2023.

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 23 55 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Mise en page : Les Ateliers Hiver - janvier 2023