BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR 2

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 20 juin 2022.

LE MOT DU LIQUIDATEUR

Les associés de la SCPI, réunis le 20 juin 2022 en seconde lecture de l'assemblée générale extraordinaire, ont approuvé la mise en dissolution par anticipation de votre SCPI. Par conséquent, depuis le 20 juin 2022, Pierre Avenir 2 est en liquidation amiable.

Tout logement qui se rendrait vacant dès lors que la fin de l'engagement locatif (d'une durée de 9 ans) est intervenue ou interviendrait dans les 12 prochains mois, ne sera volontairement pas remis à la location, dans la perspective de sa vente, libre de toute occupation. Au 31 décembre 2022, ce sont 129 logements qui sont neutralisés à la location. L'ensemble des logements peut dorénavant être neutralisé à la location.

Au printemps, il avait été mis fin à la commercialisation à l'unité des actifs du patrimoine de Pierre Avenir 2 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 la SCPI n'ayant pas été concluants, il a été décidé de ne pas donner suite 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 d'une vente à la découpe.

Trois offres d'achat en bloc ont été reçues. Elles concernent les logements des immeubles de Floirac (33), Wasquehal (59) et Croix (59). Ce sont au total 60 logements qui pourraient être cédés en bloc. Les investisseurs poursuivent l'étude de la documentation des immeubles. Dès cette étape finalisée, des promesses de vente pourraient être signées.

En parallèle, des cessions à l'unité ont été initiées. Deux logements sont sous promesse de vente et 21 sous offre de vente acceptée.

En parallèle, les « accords collectifs » sont mis en place pour les immeubles dans lesquels la SCPI détient plus de 10 logements. Ils accordent la possibilité aux locataires en place de se porter acquéreur du logement qu'ils occupent.

Au 2nd semestre 2022, le taux d'occupation financier est de 77,7 %. Au fur et à mesure de l'avancement de la mise en liquidation, il a vocation à fortement baisser et ne sera plus pertinent.

Le sinistre en cours sur l'immeuble de Lognes continue d'être suivi avec une grande attention. Le liquidateur met tout en œuvre afin qu'il soit remédié aux désordres dans les meilleurs délais et que les appartements soient vendables.

Les Allées de Seine - 613, rue Saint Honoré - Carrières-sous-Poissy (78)

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2022

CAPITAL STATUTAIRE	99 271 260 €
NOMBRE DE PARTS	109 692
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 871
VALEUR VÉNALE [1]	94,4 M€
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	485
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CÉDÉS	2
NOMBRE DE LOGEMENTS AU TOTAL EN PORTEFEUILLE	483
RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 47 %
AUTRES RÉGIONS [2]	SOIT 53 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	129

[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 2 est prévue le **5 juin 2023 à 15h00.**

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

DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 2022)	4,00 €/part
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM » [3] (JUIL.-DEC.2022)	77,7 %
NOMBRE DE LOGEMENT VENDU SUR LE SEMESTRE	1
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	68
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 21/12/2022	
ACQUÉREUR	658,80 €/part
VENDEUR	600,00 €/part

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

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

www.reim.bnpparibas.fr

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA VIE DE LA SCPI

138 LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2022*

345 LOGEMENTS LOUÉS AU 31/12/2022

343 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

** Dont 129 logements neutralisés à la location au 31/12/2022 en vue de leur vente.*

L'engagement de détention des parts pour les associés expirera en juin 2023.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**

Moyenne annuelle 2021	1er semestre 2022	2nd semestre 2022	Moyenne annuelle 2022
92,1 %	86,3 %	77,7 %	82,0 %

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

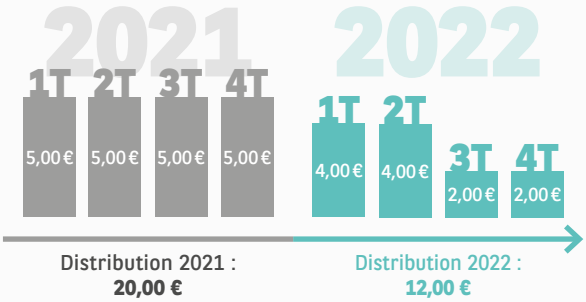
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/11/2022
Acompte du 3ème trimestre 2022, par part	2,00 €
DATE DE VERSEMENT	05/02/2023
Acompte du 4ème trimestre 2022, par part	2,00 €
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 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'IR[1]	–

[1] Sauf cas de dispense justifié.

Rappel de distribution (€/part)



LE CAPITAL

Au 31 décembre 2022

Nombre de parts	Nombre d'associés
109 692	1 871

Au 31 décembre 2021

Valeur de réalisation[2]	Valeur de reconstitution[3]
863,22 €/part	1 019,80 €/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 2ND SEMESTRE 2022

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	68
VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)	40,9 K€
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 21/12/2022	
ACQUÉREUR	658,80 €/part
VENDEUR	600,00 €/part
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	175 SOIT 0,16 %

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 2, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information SCPI n° 10-02 en date du 23 février 2010 - 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