

IN VESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 1^{ER} TRIMESTRE 2023

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

BILAN 2022

Le mot du liquidateur

Le marché résidentiel est resté dynamique en 2022 avec plus de 1,1 million de transactions enregistrées sur l'année. La correction des prix enclenchée sur la dernière partie de l'année a compensé la légère augmentation observée en début d'année. En 2022, les prix ont augmenté de 4,8 % en moyenne.

Dans ce contexte, la phase de liquidation de votre SCPI, débutée en 2021, s'est poursuivie. En plus des logements déjà cédés, 15 cessions sont intervenues au cours de l'année 2022. 42 logements ont effectivement été vendus au 31 décembre 2022.

Depuis la mise en liquidation de la SCPI, au 31 décembre 2022, les produits de cessions ont permis de verser aux associés un montant total de 206,95 €/part sous forme d'acomptes sur liquidation.

Chiffres clés 2022

EURS REPRÉSENTATIVES CPI AU 31/12/2022	
VALEUR VÉNALE SOIT	40,63 M€ 759,95 €/part
VALEUR DE RÉALISATION SOIT	41,08 M€ 768,40 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION SOIT	48,51 M€ 907,29 €/part
VALEUR IFI	485,59 €/part

PÉSULT	ATS FINANCIERS 2022	
KESSEI		1440
€ Th	PRODUITS IMMOBILIERS	1,4 M€
	DONT LOYERS	1,2 M€
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	0,5 M€
	SOIT	8,94 €/part
(£)	DISTRIBUTION	0,3 M€
	SOIT	6,00 €/part
	REPORT À NOUVEAU	8,34 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	16,7 mois

PATRIMOINE					
	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS				
	À L'ORIGINE	192			
===	CÉDÉS EN 2022	15			
	EN PORTEFEUILLE À FIN 2022	150			
\\\ →	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER «ASPIM» MOYEN 2022 (1)	73,0 %			
	NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS	3			
•	NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	53			
⁽¹⁾ Le TOF arrivar	⁽²⁾ Le TOF est impacté par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif.				







LE PREMIER TRIMESTRE 2023

Au 31 mars 2023, sur les 192 lots initialement en portefeuille, 44 ont été cédés, soit près de 23 % des logements d'origine.

Sur les 148 lots restants en portefeuille, 59 sont vacants dont 4 lots actuellement sous promesse de vente et 2 sous offres de vente acceptées.

En complément, 1 offre d'achat en bloc a été reçue pour les 15 logements de l'immeuble de Sète (9 lots loués et 6 vacants). L'investisseur poursuit l'étude de la documentation de l'immeuble, une fois cette étape finalisée, une promesse de vente pourra être signée.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), près de 34 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Les 2 cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2023 donneront lieu à une distribution en mai 2023. Elle constituera le 8ème acompte sur liquidation et représentera un montant de 9,00 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 215,95 €/part.



Les indicateurs clés du trimestre



Marché des parts du 1er trimestre 2023



À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2022 - Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2023

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au $1^{\rm er}$ 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 2022 s'établit à **485,59 €** 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 seront disponibles d'ici 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 5 juin 2023 à 11 heures. Pensez à voter ! Faute de quorum à la $1^{\rm ère}$ 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	2022	1T 2023	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restants à céder
PARIS 19 (75) - ZAC Claude Bernard	28						28
LE RAINCY (93) - Villa Récamier	21			2		2	19
ANTONY (92) - Domaine de Berny	9		3	2		5	4
ANTONY (92) - Villa Améthyste	15			•			15
MÉRIGNAC (33) - Domaine de la Divona	23		5	4	1	10	13
CHAVILLE (92) - Les Hauts de Preverly	12						12
BOUGUENAIS (44) - Domaine de la Gaudinière	13	1	3	3		7	6
VILLENAVE-D'ORNON (33) - Domaine de l'Aventin avenue F. Coin	19		1			1	18
SÈTE (34) - Résidence Valentina	15			•			15
VÉLIZY (78) - Résidence Alizé	7	1				1	6
COMBS-LA-VILLE (77) - Domaine HELIOS (3ème tranche)	7		1	2	1	4	3
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	15	2	44	148
Prix de cession net vendeur		2,23 M€	5,07 M€	4,09 M€	0,50 M€	11,89 M€	

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2021	2022	1T 2023	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	133,00 €	73,95 €	9,00 €	215,95 €

^{*}Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.

Acompte sur dividende

DATE DE VERSEMENT	05/05/2023
ACOMPTE DU 1 ^{ER} TRIMESTRE 2023, PAR PART	1,00€
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 ^a et prélèvements sociaux (12,8 %)	-

⁽¹⁾ Sauf cas de dispense iustifié.

Rappel des distributions (en €/part)





Distribution 2022: 6,00€

Distribution 2023

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 financièrs.
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 1° 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



^{**}Depuis la mise en liquidation de votre SCPI