BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 1ER TRIMESTRE 2023

SCPI en liquidation dont BNP Paribas REIM France a été nommé liquidateur par l'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2022.

BILAN 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.

Du fait du changement de contexte économique, la stratégie de cession initialement prévue a été amendée. La démarche consistant à proposer la totalité du patrimoine de votre SCPI à des investisseurs dans le cadre d'une vente en bloc n'a pas été concluante. Votre liquidateur a donc décidé d'ajuster la stratégie de cession au profit d'une vente à l'unité des logements, tout en se laissant la possibilité de céder certains immeubles dans leur totalité, si le prix de vente obtenu est considéré comme profitable à la SCPI en comparaison d'une vente à la découpe.

Dans ce contexte, votre liquidateur a préparé la commercialisation à l'unité des logements et la mise en place des « accords collectifs » relatifs aux immeubles dans lesquels la SCPI détient plus de 10 logements.

Chiffres clés 2022

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2022

VALEUR VÉNALE	95,04 M€
SOIT	866,43 €/part
VALEUR DE RÉALISATION	95,75 M€
SOIT	872,90 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION	113,08 M€
SOIT	1 030,88 €/part
VALEUR IFI	581,71 €/part

RÉSULTATS FINANCIERS 2022

PRODUITS IMMOBILIERS	4,0 M€
DONT LOYERS	3,2 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1,57 M€
SOIT	14,30 €/part
DISTRIBUTION	1,32 M€
SOIT	12,00 €/part
REPORT À NOUVEAU	5,97 €/part
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	6,0 mois

PATRIMOINE

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	483
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS AU 31/12/2022	345
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	137
NOMBRE DE LOGEMENT VACANT	1
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2022	82,0 %

MARCHÉ DES PARTS 2022

VOLUME DES ÉCHANGES ANNUELS [1]	173,1 K€
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	282
PRIX MOYEN ANNUEL	
ACQUÉREUR	674,11 €/part
VENDEUR	613,94 €/part

[1] *Sur la base du prix d'exécution vendeur.*

LE PREMIER TRIMESTRE 2023

Dans le cadre de la stratégie de cession mise en place, 5 logements ont été cédés à l'unité et 59 logements sont actuellement en processus de cession :

- 51 logements sont actuellement sous promesse de vente : 40 dans le cadre de la vente en bloc des immeubles de Croix et de Wasquehal, 1 lot est en cours de cession auprès de son locataire et 10 lots sont vacants ;
- 8 logements sont sous offre d'achat acceptée : 5 lots vacants et 3 auprès des locataires en place.

Les cessions réalisées auprès des locataires le sont dans le cadre de la mise en œuvre des accords collectifs. Ce processus donne la possibilité aux locataires en place qui le souhaitent de se porter acquéreur du logement qu'ils occupent.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), 13 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Les produits attachés aux cessions sont répartis entre les porteurs de parts, sous forme d'acompte sur liquidation. La distribution des acomptes sur liquidation va dorénavant avoir lieu au fur et à mesure des ventes. Leur versement sera concomitant à la distribution sur dividende. Le premier versement d'un montant de 8,00 €/part va avoir lieu en mai 2023. Celui-ci est net de fiscalité pour les associés.

Villa Bellecombe - 22, rue de la Viabert - Lyon (69)

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS À FIN MARS 2023	333
NOMBRE DE LOGEMENT VACANT À FIN MARS 2023	1
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	146
NOMBRE DE LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GLI	330
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM» DU 1T 2023	71,5 %

Marché des parts du 1er trimestre 2023

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	50
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU AU 15/03/2023	
ACQUÉREUR	658,80 €/part
VENDEUR	600,00 €/part
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	147 SOIT 0,13 %

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 1er 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 **581,71 €** pour la SCPI Pierre Avenir 2.

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 sont disponibles depuis 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 2 se tiendra le **5 juin 2023 à 14h30**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1ère 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	2022	1T 2023	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restants à céder
L'HAY-LES-ROSES (94) - Les Jardins d'Iris	40				40
MORANGIS (91) - Le Clos du Parc	35				35
CHANTEPIE (35) - Résidence Bella Vista	41				41
LYON 8ème (69) - Les Terrasses de la Commanderie	28				28
MONTPELLIER (34) - Green Village	20				20
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) - Issy Seine	10				10
HERBLAY (95) - 200, rue Hélène Boucher (bât. C)	22				22
CHÂTILLON (92) - 73, avenue de Paris	9				9
LOGNES (77) - Le Clos des Cerisiers	18				18
ST-GRÉGOIRE (35) - Le Domaine du Canal	26		2	2	24
CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78) - Les Allées de Seine	21				21
TOULOUSE (31) - Résidence Néapolis	19				19
IRIGNY (69) - Résidence de la Tour	24				24
WASQUEHAL (59) - Les Canotiers	18				18
TOURS (37) - Le Clos Saint Nicolas	21				21
PERSAN (95) - Cœur de Ville	16				16
LYON 6 (69) - Villa Bellecombe	18	1	1	2	16
CROIX (59) - 293, rue Ogiers	22				22
TOULOUSE (31) - Les Magnolias	18				18
BORDEAUX (33) - Nova Green	20				20
FLOIRAC (33) - Résidence Néroli	20				20
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de Palaiseau	10				10
PARIS 19 (75) - ZAC Claude Bernard	7				7
MÉRIGNAC (33) - Domaine de la Divona	2	1		1	1
TOTAUX	**485**	**2**	**3**	**5**	**480**
Prix de cession net vendeur		**0,39 M€**	**0,97 M€**	**1,36 M€**	

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.

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	1T 2023	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	**8,00 €**	**8,00 €**

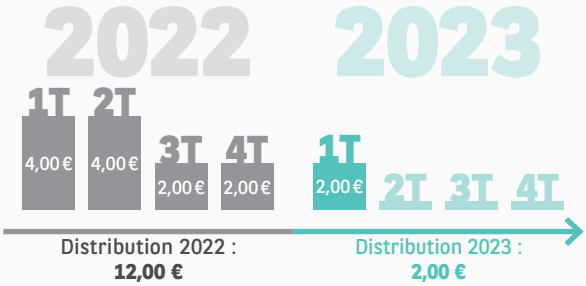
**Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.*
***Depuis la mise en liquidation de votre SCPI*

Acompte sur dividende

DATE DE VERSEMENT	05/05/2023
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2023, PAR PART	2,00 €
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[1] et prélèvements sociaux (12,8 %)	-

[1] Sauf cas de dispense justifié.

Rappel des distributions (en € / part)



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 - mai 2023