BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »

23-S1 du 1er semestre 2023 - Valable du 1er juillet au 31 décembre 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

La phase de liquidation de votre SCPI, débutée en 2021, se poursuit. Au 30 juin 2023, sur les 192 lots initialement en portefeuille, 48 ont été cédés, soit près de 25 % des logements d'origine.

Sur les 144 lots restant en portefeuille, 64 sont vacants dont 2 lots actuellement sous promesse de vente.

En complément, une offre d'achat en bloc a été reçue pour les 15 logements de l'immeuble de Sète (8 lots loués et 7 vacants). 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), près de 34 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Les 2 cessions réalisées au cours du 1er trimestre 2023 ont donné lieu à une distribution en mai 2023. Les cessions complémentaires de ce 2ème trimestre (+4 lots cédés) portent le total des cessions du semestre à 6 lots et permettra une distribution supplémentaire. Elle constituera le 9ème acompte sur liquidation et s'élèvera à 17,00 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 232,95 €/part.

Domaine de l'Aventin - 25/27, rue François Douat – Villenave-d'Ornon (33)

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2023

CAPITAL STATUTAIRE	48 384 920 €
NOMBRE DE PARTS	53 464
NOMBRE D'ASSOCIÉS	993
VALEUR VÉNALE [1]	40,6 M€
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	192
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CÉDÉS	48
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	144
PARIS [2]	SOIT 29,4 %
RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 47,0 %
AUTRES RÉGIONS [2]	SOIT 23,6 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	64

[1] Valeur vénale au 31/12/2022 (non retraitée des cessions 2023).
[2] Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale ordinaire de la SCPI Pierre Avenir, qui s'est tenue le 5 juin 2023 à 11 heures, a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (26,30 %). L'ensemble des résolutions a été adopté.

Pour mémoire, la composition du conseil de surveillance est la suivante :

Président : Patrick KONTZ

Vice-Président : Pierre LE BOULERE

Membres : Gilbert-Jean AUDURIER, Marie-Dominique BLANC-BERT, Jean-Luc BRONSART, Didier DESPEYROUX, David FREDOUX, Jacques MORILLON, Vincent VERLHAC

Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense. Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l'année N-2 (soit 2022 pour des revenus perçus en 2024) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2022 pour des revenus perçus en 2024) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu et sont perçus à titre d'acompte l'année du versement des revenus ; l'année suivante l'ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d'impôt n° 2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l'impôt prélevé à titre d'acompte. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site www.reim.bnpparibas.fr onglet « Documentation » ou sur appel au 01 55 65 23 55 (choix 2).

Afin de bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2024, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2023 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients – 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.**

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS DU SEMESTRE
(1T + 2T 2023) 26,00 €/part

DISTRIBUTION DU SEMESTRE
(1T + 2T 2023) 2,00 €/part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »[1]
(JANV.-JUIN 2023) 58,4 %

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE 6

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE 41

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 21/06/2023
ACQUÉREUR 484,00 €/part
VENDEUR 440,80 €/part

[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	2022	S1 2023	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
ANTONY (92) - Domaine de Berny	9		3	2		5	4
ANTONY (92) - Villa Améthyste	15				1	1	14
BOUGUENAIS (44) - Domaine de la Gaudinière	13	1	3	3	1	8	5
CHAVILLE (92) - Les Hauts de Preverly	12						12
COMBS-LA-VILLE (77) - Domaine HELIOS (1ère tranche)	4	3	1			4	-
COMBS-LA-VILLE (77) - Domaine HELIOS (2ème tranche)	5		2			2	3
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
LE RAINCY (93) - Villa Récamier	21			2		2	19
MÉRIGNAC (33) - Domaine de la Divona	23		5	4	3	12	11
PARIS 19 (75) - ZAC Claude Bernard	28						28
SAINT-HERBLAIN (44) - Résidence PRIMAVERA	7	4	1			5	2
SÈTE (34) - Résidence Valentina	15						15
VÉLIZY (78) - Résidence Alizé	7	1				1	6
VILLENAVE-D'ORNON (33) - Domaine de l'Aventin avenue F. Coin	19		1			1	18
TOTAUX	**192**	**9**	**18**	**15**	**6**	**48**	**144**
Prix de cession net vendeur		**2,23 M€**	**5,07 M€**	**4,09 M€**	**1,49 M€**	**12,88 M€**	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2021	2022	T1 2023	T2 2023	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	133,00 €	73,95 €	9,00 €	17,00 €	232,95 €

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

LA VIE DE LA SCPI

80 LOGEMENTS LOUÉS AU 30/06/2023

64 LOGEMENTS VACANTS AU 30/06/2023*

81 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

**Ces 64 logements sont neutralisés à la vente au 30/06/2023 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 2022	1er semestre 2023
73,0 %	58,4 %

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

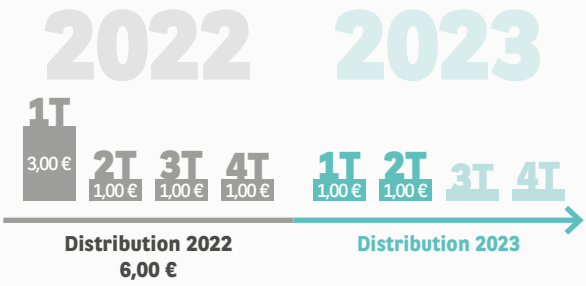
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	**05/05/2023**
Acompte du 1er trimestre 2023, par part	**1,00 €**
DATE DE VERSEMENT	**05/08/2023**
Acompte du 2ème trimestre 2023, par part	**1,00 €**
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2023)	**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)



LE CAPITAL

Au 30 juin 2023	
Nombre de parts	**Nombres d'associés**
53 464	993

Au 31 décembre 2022	
Valeur de réalisation[2]	**Valeur de reconstitution**[3]
768,40 €/part	907,29 €/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 1er SEMESTRE 2023

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 21/06/2023		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
41	18,1 K€	484,00 €/part	440,80 €/part	233 SOIT 0,44 %

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 (en liquidation) - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 09-31 du 15/12/2009, 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

N° ADEME : FR200182_03KLJL

Mise en page : Ateliers Hiver - août 2023