BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

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 20 juin 2022.

LE MOT DU LIQUIDATEUR

Dans le cadre de la stratégie de cession à l'unité mise en place, sur les 485 lots initiaux, 18 logements ont été cédés à l'unité et 51 logements sont en processus de cession :

- 45 logements sont actuellement sous promesse de vente : 40 dans le cadre de la vente en bloc des immeubles de Croix et de Wasquehal, 2 lots sont en cours de cession auprès de leur locataire et 3 lots en l'état sont vacants ;
- 6 logements sont sous offre d'achat acceptée : 1 lot vacant 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), 14 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

Les produits attachés aux cessions sont répartis entre les porteurs de parts, sous forme d'acomptes sur liquidation. Dorénavant, la distribution des acomptes sur liquidation aura lieu au fur et à mesure des ventes. Leur versement sera concomitant à la distribution sur dividende. Après un premier versement en mai 2023, net de fiscalité pour les associés, d'un montant de 8,00 €/part, les ventes qui ont eu lieu dans cette deuxième partie de semestre amèneront à un deuxième versement de 19,00 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 27,00 €/part.

Le sinistre en cours sur l'immeuble de Lognes continue de faire l'objet d'un suivi avec une grande attention. Le liquidateur met tout en œuvre afin qu'il soit remédié aux désordres dans les meilleurs délais.

Résidence Bella Vista – 1, place Rosa Parks – Chantepie (35)

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2023

CAPITAL STATUTAIRE	99 271 260 €
NOMBRE DE PARTS	109 692
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 873
VALEUR VÉNALE [1]	95,0 M€
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	485
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CÉDÉS	18
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	467
RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 49,1 %
AUTRES RÉGIONS [2]	SOIT 50,9 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	155

[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 2, qui s'est tenue le 5 juin 2023 à 14h30, a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (25,60 %).

L'ensemble des résolutions a été adopté.

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

Président : Xavier-François DECROCQ

Vice-Président : Alain SENANEDSCH

Membres : Claude ANDING, Daniel BALMISSE, Jean-Pierre BARBELIN, Marie-Dominique BLANC-BERT, Jean-Luc BRONSART, Christophe DUBOIS, Christine VASSEUR

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) 27,00 €/part

DISTRIBUTION DU SEMESTRE
(1T + 2T 2023) 4,00 €/part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »[1]
(JANV.-JUIN 2023) 69,9 %

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE 16

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE 60

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 21/06/2023
ACQUÉREUR 658,80 €/part
VENDEUR 600,00 €/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	2022	S1 2023	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
BORDEAUX (33) - Nova Green	20				20
CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78) - Les Allées de Seine	21				21
CHANTEPIE (35) - Résidence Bella Vista	41		4	4	37
CHÂTILLON (92) - 73, avenue de Paris	9				9
CROIX (59) - 293, rue Ogiers	22				22
FLOIRAC (33) - Résidence Néroli	20				20
HERBLAY (95) - 200, rue Hélène Boucher (bât. C)	22				22
IRIGNY (69) - Résidence de la Tour	24				24
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) - Issy Seine	10				10
L'HAY-LES-ROSES (94) - Les Jardins d'Iris	40				40
LOGNES (77) - Le Clos des Cerisiers	18				18
LYON 6 (69) - Villa Bellecombe	18	1	4	5	13
LYON 8ème (69) - Les Terrasses de la Commanderie	28				28
MÉRIGNAC (33) - Domaine de la Divona	2	1		1	1
MONTPELLIER (34) - Green Village	20				20
MORANGIS (91) - Le Clos du Parc	35				35
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de Palaiseau	10				10
PARIS 19 (75) - ZAC Claude Bernard	7				7
PERSAN (95) - Cœur de Ville	16				16
ST-GRÉGOIRE (35) - Le Domaine du Canal	26		8	8	18
TOULOUSE (31) - Les Magnolias	18				18
TOULOUSE (31) - Résidence Néapolis	19				19
TOURS (37) - Le Clos Saint Nicolas	21				21
WASQUEHAL (59) - Les Canotiers	18				18
TOTAUX	**485**	**2**	**16**	**18**	**467**
Prix de cession net vendeur		**0,39 M€**	**3,10 M€**	**3,49 M€**	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	T1 2023	T2 2023	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	8,00 €	19,00	27,00 €

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

LA VIE DE LA SCPI

311 LOGEMENTS LOUÉS AU 30/06/2023

1 LOGEMENT VACANT AU 30/06/2023

155 LOGEMENTS NEUTRALISÉS A LOCATION AU 30/06/2023

304 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER***

Moyenne annuelle 2022	1er semestre 2023
82,0 %	69,9 %

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

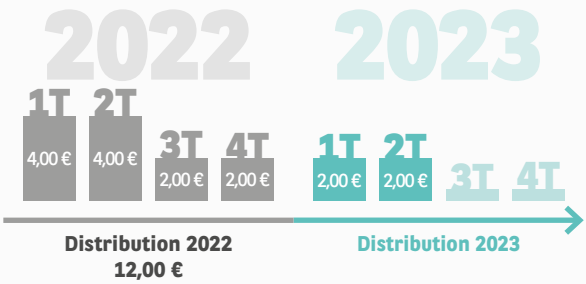
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/05/2023
Acompte du 1er trimestre 2023, par part	2,00 €
DATE DE VERSEMENT	05/08/2023
Acompte du 2ème trimestre 2023, par part	2,00 €
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2023)	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 30 juin 2023	
Nombre de parts	Nombres d'associés
109 692	1 873

Au 31 décembre 2022	
Valeur de réalisation[2]	Valeur de reconstitution[3]
872,90 €/part	1 030,88 €/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	
60	36,0 K€	658,80 €/part	600,00 €/part	170 SOIT 0,15 %

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 (en liquidation) - 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

N° ADEME : FR200182_03KLJL
Mise en page : Ateliers Hiver - août 2023