BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »

23-S2 du 2nd semestre 2023 – Valable du 1er janvier au 30 juin 2024

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 31 décembre 2023, sur les 192 lots initialement en portefeuille, 51 ont été cédés, soit près de 27 % des logements d'origine. Sur les 141 lots restants en portefeuille, 74 sont vacants.

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. Une autre offre a été reçue pour 1 lot sur l'immeuble de Paris directement du locataire, suite à la mise en application des accords collectifs. Une promesse de vente a été signée pour 1 lot de l'immeuble de Mérignac. En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), près de 35 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

En plus des 6 cessions du 1er semestre, les 2 cessions réalisées au cours du 3ème trimestre 2023 ont donné lieu à une distribution en novembre 2023. La cession complémentaire de ce 4ème trimestre porte le total des cessions de l'année 2023 à 9 lots et permettra une distribution supplémentaire. Cette dernière constituera le 11ème acompte sur liquidation et s'élèvera à 2,00 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 245,95 €/part.

Résidence Valentina – 11, rue du Jardin des Fleurs – Sète (34)

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2023

CAPITAL STATUTAIRE	48 384 920 €
NOMBRE DE PARTS	53 464
NOMBRE D'ASSOCIÉS	991
VALEUR VÉNALE [1]	40,6 M€
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	192
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CÉDÉS AU 2ND SEMESTRE 2023	3
NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE	141
PARIS [2]	SOIT 29 %
RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 47 %
AUTRES RÉGIONS [2]	SOIT 24 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	70

Indicateur de risque [3]

1	2	3	4	5	6	7

Plus faible ← → Plus élevé

[1] *Valeur vénale au 31/12/2022 (non retraitée des cessions 2023). La valeur vénale au 31 décembre 2023 sera publié dans le document d'information du 1er trimestre 2024 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.*

[2] *En % des dernières valeurs vénales connues.*

[3] *L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.*

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Avenir est prévue le **4 juin 2024 à 11h.**

Déclaration fiscale 2023 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2024

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 2023 au cours du deuxième trimestre 2024, 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).

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

www.reim.bnpparibas.fr

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DU SEMESTRE
(3T + 4T 2023) 13,00 €/part

DISTRIBUTION DU SEMESTRE
(3T + 4T 2023) 2,00 €/part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »[1]
(JUIL.-DÉC. 2023) 51,4 %

NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE 3

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE 93

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 20/12/2023[2]
ACQUÉREUR 440,00 €/part
VENDEUR 400,73 €/part

[1] Le TOF est impacté par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif.
[2] La dernière confrontation avec échange de parts date du 20 décembre 2023.

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2020	2021	2022	S1 2023	S2 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	4	1
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	2	17
TOTAUX	**192**	**9**	**18**	**15**	**6**	**3**	**51**	**141**
Prix de cession net vendeur		**2,23 M€**	**5,07 M€**	**4,09 M€**	**1,49 M€**	**0,80 M€**	**13,68 M€**	

DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2021	2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	133,00 €	73,95 €	9,00 €	17,00 €	11,00 €	2,00 €	245,95 €

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

LA VIE DE LA SCPI

4 LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2023

70 LOGEMENTS NEUTRALISÉS AU 31/12/2023

67 LOGEMENTS LOUÉS AU 31/12/2023

66 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

L'engagement de détention des parts pour les associés a expiré fin juin 2022.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER***

Moyenne annuelle 2022	1er semestre 2023	2nd semestre 2023	Moyenne annuelle 2023
73,0 %	58,4 %	51,4 %	54,9 %

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

LE CAPITAL

Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
Nombre de parts	Nombres d'associés	Valeur de réalisation[1]	Valeur de reconstitution[2]
53 464	991	768,40 €/part	907,29 €/part

[1] 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).
[2] Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

MARCHÉ DES PARTS DU 2ND SEMESTRE 2023

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 20/12/2023*		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
93	38,5 K€	440,00 €/part	400,73 €/part	225 SOIT 0,42 %

** La dernière confrontation avec échange de parts date du 20/12/2023.*

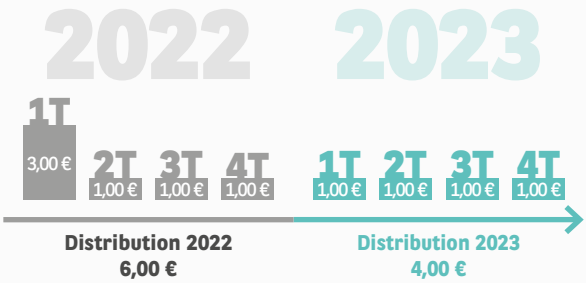
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/11/2023
Acompte du 3ème trimestre 2023, par part	1,00 €
DATE DE VERSEMENT	05/02/2024
Acompte du 4ème trimestre 2023, par part	1,00 €
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 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)



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.
Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le DIC. Les références à prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des 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 - février 2024