



# PIERRE AVENIR

## SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCCELLIER »

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024

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

## BILAN 2023

### Le mot du liquidateur

La phase de liquidation de votre SCPI, débutée en 2021, se poursuit. Au 31 mars 2024, sur les 192 lots initialement en portefeuille, 52 ont été cédés, soit près de 27 % des logements d'origine. Sur les 140 lots restants en portefeuille, 75 sont vacants.

Une offre d'achat en bloc a été reçue pour les 15 logements de l'immeuble de Sète (7 lots loués et 8 vacants). 3 autres offres ont été reçues dont 2 lots sur l'immeuble du Raincy et 1 lot à Villenave d'Ornon. 2 promesses de vente ont été signées dont 1 lot de l'immeuble de Paris 19<sup>ème</sup> par le locataire en place suite à la mise en application des accords collectifs, et 1 lot à Combs-la-Ville.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), près de 38 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé.

En 2023, les cessions intervenues ont permis une distribution totale d'acompte sur liquidation de 39 €/part.

La cession complémentaire de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2024 porte le total des cessions à 52 lots et permettra une distribution supplémentaire qui constituera le 11<sup>ème</sup> acompte sur liquidation d'un montant de 4 €/part. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 249,95 €/part.

### Chiffres clés 2023

#### LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2023

	<b>VALEUR VÉNALE</b>	36,18 M€
	SOIT	676,69 €/part
	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	36,54 M€
	SOIT	763,53 €/part
	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	43,15 M€
	SOIT	807,14 €/part
	<b>VALEUR IFI</b>	385,39 €/part

#### RÉSULTATS FINANCIERS 2023

	<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	1,0 M€
	DONT LOYERS	0,8 M€
	<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	26,5 M€
	SOIT	0,49 €/part
	<b>DISTRIBUTION</b>	0,2 M€
	SOIT	4,00 €/part
	<b>REPORT À NOUVEAU</b>	4,84 €/part
	SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	14,5 mois

#### PATRIMOINE

	<b>NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS</b>	192
	À L'ORIGINE	192
	CÉDÉS EN 2023	9
	EN PORTEFEUILLE À FIN 2022	141
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2023 <sup>(1)</sup></b>	54,9 %
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS</b>	75
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION</b>	71

<sup>(1)</sup> Le TOF est impacté par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif.

#### MARCHÉ DES PARTS 2023

	<b>VOLUME DES ÉCHANGES ANNUELS <sup>(2)</sup></b>	56,6 K€
	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE</b>	134
	<b>PRIX MOYEN ANNUEL</b>	
	ACQUÉREUR	463,40 €/part
	VENDEUR	422,04 €/part

#### Indicateur de risque <sup>(3)</sup>



<sup>(2)</sup> Sur la base du prix d'exécution vendeur.

<sup>(3)</sup> 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.



## LE PREMIER TRIMESTRE 2024



Domaine de la Divona - Mérignac (33)

### Les indicateurs clés du trimestre

	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE</b>	1
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANTS EN PORTEFEUILLE</b>	140
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS À FIN MARS 2023</b>	75
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION</b>	71
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » DU T1 2024</b>	47,6 %

### Marché des parts du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE</b>	37
	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 20/03/2024</b>	
	ACQUÉREUR	420,00 €/part
	VENDEUR	382,51 €/part
	<b>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2024</b> (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	208 SOIT 0,39 %

### À l'affiche ce trimestre

#### Déclaration fiscale 2023 - Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2024

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

- Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
- 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\*.

En outre, de nouvelles règles issues de l'article 27 de la Loi de finances pour 2024 interdisent la déduction des dettes non afférentes aux actifs imposables et ont instauré deux plafonds de valeurs IFI. Ces nouvelles règles sont prises en compte à compter de 2024.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2023 s'établit à **385,39 €** 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](http://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<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de convoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

#### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Avenir se tiendra le **4 juin 2024 à 11 heures**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de convoquer 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](http://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](http://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.

N° ADEME : FR200182\_03KLJL



# SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2020	2021	2022	2023	T1 2024	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restants à céder
ANTONY (92) - Domaine de Berry	9		3	2			5	4
ANTONY (92) - Villa Améthyste	15				1		1	14
BOUGUENAI (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 (1 <sup>ère</sup> tranche)	4	3	1				4	-
COMBS-LA-VILLE (77) - Domaine HELIOS (2 <sup>ème</sup> tranche)	5		2		2		4	1
COMBS-LA-VILLE (77) - Domaine HELIOS (3 <sup>ème</sup> tranche)	7		1	2	1		4	3
COMBS-LA-VILLE (77) - Domaine HELIOS (4 <sup>ème</sup> 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	1	13	10
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
<b>TOTAUX</b>	<b>192</b>	<b>9</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>52</b>	<b>140</b>
<b>Prix de cession net vendeur</b>		<b>2,23 M€</b>	<b>5,07 M€</b>	<b>4,09 M€</b>	<b>2,28 M€</b>	<b>0,27 M€</b>	<b>13,95 M€</b>	

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2021	2022	2023	T1 2024	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	133,00 €	73,95 €	39,00 €	4,00 €	249,95 €

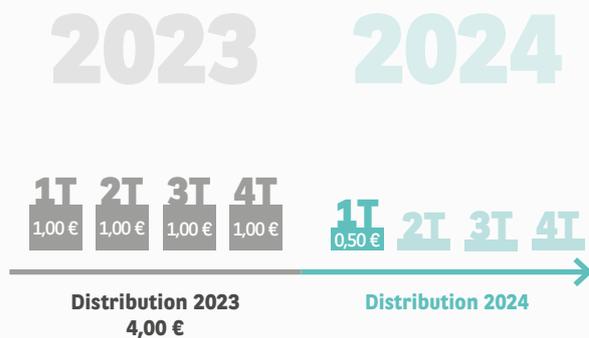
\*Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.  
\*\*Depuis la mise en liquidation de votre SCPI

### Acompte sur dividende

DATE DE VERSEMENT	05/05/2024
<b>ACOMPTÉ DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024, PAR PART</b>	<b>0,50 €</b>
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 <sup>(1)</sup> et prélèvements sociaux (12,8%)	-

<sup>(1)</sup> 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.

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](http://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 - Note d'information actualisée le 21 juillet 2023.

BNP Paribas REIM France - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)