



# PIERRE AVENIR 2

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 20 juin 2022.

## BILAN 2023

### Le mot du liquidateur

Sur les 485 lots initiaux, 42 logements ont été cédés à l'unité dont 13 aux locataires en place et 40 logements ont été cédés via des ventes en bloc en 2023 ; les 18 lots de l'immeuble de Wasquehal (59) et les 22 lots de l'immeuble de Croix (59).

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.

Au 31 mars 2024, 6 lots sont sous promesse de vente et 9 lots sont sous offre. En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), 20 % 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 sera effectuée au fur et à mesure des ventes. Leur versement sera concomitant à la distribution sur dividende. Suite aux premières ventes en 2023, quatre versements ont déjà eu lieu pour un total d'acompte sur liquidation de 104 €/part.

Suite aux 13 ventes intervenues sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2024, un versement complémentaire de 21,00 €/part sera effectué et constituera le 5<sup>ème</sup> acompte sur liquidation. Ainsi, le montant total versé depuis la mise en liquidation de la SCPI sera de 125 €/part.

### Chiffres clés 2023

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2023	
 <b>VALEUR VÉNALE</b>	80,98 M€
SOIT	738,25 €/part
 <b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	82,02 M€
SOIT	747,73 €/part
 <b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	96,84 M€
SOIT	882,80 €/part
 <b>VALEUR IFI</b>	530,03 €/part

PATRIMOINE	
<b>NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS</b>	
 À L'ORIGINE	485
CÉDÉS EN 2023	67
DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	69
 <b>NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE À FIN 2023</b>	416
 <b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2023 <sup>(1)</sup></b>	65,9 %

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

RÉSULTATS FINANCIERS 2023	
 <b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	3,0 M€
DONT LOYERS	2,5 M€
 <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	1,0 M€
SOIT	9,16 €/part
 <b>ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS AU TITRE DE 2023</b>	11,4 M€
SOIT	104,00 €/part
 <b>DISTRIBUTION</b>	878 K€
SOIT	8,00 €/part
 <b>REPORT À NOUVEAU</b>	7,13 €/part
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	10,7 mois

MARCHÉ DES PARTS 2023								
 <b>VOLUME DES ÉCHANGES ANNUELS <sup>(2)</sup></b>	47,8 K€							
 <b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE</b>	80							
<b>PRIX MOYEN ANNUEL</b>								
ACQUÉREUR	656 €/part							
VENDEUR	598 €/part							
<b>Indicateur de risque <sup>(3)</sup></b>								
<table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table>		1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7		
<p>← Plus faible <span style="float: right;">Plus élevé →</span></p>								

<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



Les Terrasses de la Commanderie - 64, av. du Général Frère - Lyon 8<sup>ème</sup> (69)

### Les indicateurs clés du trimestre

	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE</b>	<b>13</b>
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT EN PORTEFEUILLE</b>	<b>403</b>
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS À FIN MARS 2024</b>	<b>196</b>
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION</b>	<b>196</b>
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » DU 1T 2024</b>	<b>54,9 %</b>

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

	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE</b>	<b>100</b>
	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 20/03/2024</b>	
	ACQUÉREUR	<b>570,96 €/part</b>
	VENDEUR	<b>520,00 €/part</b>
	<b>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2024</b> (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	<b>1 592</b> <b>SOIT 1,45 %</b>

### À l'affiche ce trimestre

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

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 2022 s'établit à **530,03 €** 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](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 2 se tiendra le **4 juin 2024 à 14h00**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> 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](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.



# SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2022	2023	T1 2024	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restants à céder
BORDEAUX (33) - Nova Green	20					20
CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78) - Les Allées de Seine	21					21
CHANTEPIE (35) - Résidence Bella Vista	41		9	4	13	28
CHÂTILLON (92) - 73, avenue de Paris	9			1	1	8
CROIX (59) - 293, rue Ogiers	22		22		22	
FLOIRAC (33) - Résidence Nérolé	20			1	1	19
HERBLAY (95) - 200, rue Hélène Boucher (bât. C)	22					22
IRIGNY (69) - Résidence de la Tour	24		1	1	2	22
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) - Issy Seine	10					10
L'HAY-LES-ROSES (94) - Les Jardins d'Iris	40			1	1	39
LOGNES (77) - Le Clos des Cerisiers	18					18
LYON 6 (69) - Villa Bellecombe	18	1	4		5	13
LYON 8 <sup>ème</sup> (69) - Les Terrasses de la Commanderie	28			1	1	27
MÉRIGNAC (33) - Domaine de la Divona	2	1			1	1
MONTPELLIER (34) - Green Village	20		1	3	4	16
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		2		2	14
ST-GRÉGOIRE (35) - Le Domaine du Canal	26		9	2	9	17
TOULOUSE (31) - Les Magnolias	18					18
TOULOUSE (31) - Résidence Néapolis	19					19
TOURS (37) - Le Clos Saint Nicolas	21		1	1	2	19
WASQUEHAL (59) - Les Canotiers	18		18		18	
<b>TOTAUX</b>	<b>485</b>	<b>2</b>	<b>67</b>	<b>13</b>	<b>82</b>	<b>403</b>
<b>Prix de cession net vendeur</b>		<b>0,39 M€</b>	<b>11,93 M€</b>	<b>2,49 M€</b>	<b>14,80 M€</b>	

Le sinistre en cours sur l'immeuble de Lognes (77) 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 cessibles.

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2023	T1 2024	Total versé**
Acomptes sur liquidation (par part*)	104 €	21 €	125 €

\*Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.

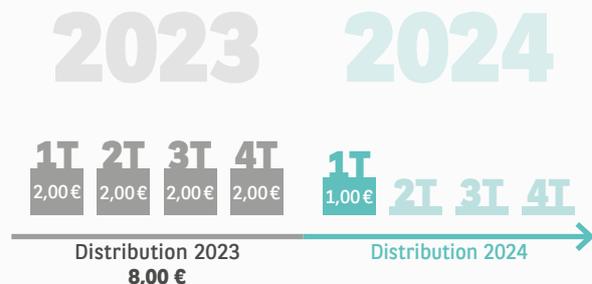
\*\*Depuis la mise en liquidation de votre SCPI

### Acompte sur dividende

DATE DE VERSEMENT	05/05/2024
ACOMPTÉ DU 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024, PAR PART	1,00 €
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 <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 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)

N° ADEME : FR200182\_03KLLJ

