

Pierre Avenir 2

(SCPI EN LIQUIDATION)

RAPPORT ANNUEL 2023

INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Organes de Gouvernance

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

RCS NANTERRE n° 300 794 278

Agrément AMF

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Directoire



Jean-Maxime JOUIS
Président
du Directoire



Guillaume DELATTRE
Directeur
Général Délégué
en charge de
l'investissement,
de l'Arbitrage et de
l'Asset Management



Sylvie PITTICCO
Directeur
Général Délégué
en charge des activités
Finance & Corporate



Henri ROMNICIANU
Directeur
Général Délégué en
charge du
Fund Management,
Product Development
& Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président

Frédéric JANBON

Vice-Président

David BOUCHOUCHA,
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Membres

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN,
Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif
- Virginie KORNIOFF,
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas
- Patrick SIMION,
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation, BNP Paribas Asset Management

Agrément AIFM

Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



PIERRE AVENIR 2

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) en liquidation

Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier

Capital social

99 271 260 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Numéro d'immatriculation au RCS

520 008 442 RCS Nanterre

Visa AMF

SCPI n°10 -02 en date du 23 février 2010 - Note d'information actualisée le 1^{er} janvier 2023

Société en liquidation

La société subsiste actuellement pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci

Conseil de surveillance

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

Commissaire aux comptes titulaire

CONSTANTIN Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex

Expert externe en évaluation

JONES LANG LASALLE EXPERTISES
40-42, rue de la Boétie
75008 Paris

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.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

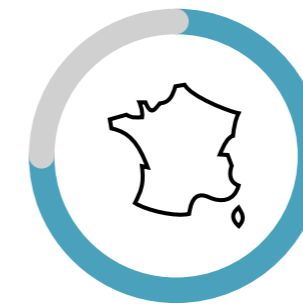
<https://www.reim.bnpparibas.fr/pierre-avenir-2-en-liquidation>



Sommaire

ORGANES DE GOUVERNANCE	2
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023	5
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	6
LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE	8
RAPPORT DU LIQUIDATEUR	12
Régime fiscal de la SCPI	12
Calendrier prévisionnel de la SCPI	12
Patrimoine	13
Résultat et distribution	16
Capital et marché des parts	16
Assemblée générale	16
Événements postérieurs à la clôture	16
Tableaux complémentaires	17
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	20
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	24
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023	26
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS	37
GLOSSAIRE	38

RÉPARTITION DU PATRIMOINE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



- Région parisienne **52 %**
- Autres régions **48 %**

PATRIMOINE



Chiffres Clés au 31/12/2023



AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.

Veillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
Valeur vénale	80,98	738,25 €
Valeur de réalisation	82,02	747,73 €
Valeur de reconstitution	96,84	882,80 €

LA DISTRIBUTION

	Par part
1 ^{er} TRIMESTRE 2023	2,00 €/part
2 ^{ème} TRIMESTRE 2023	2,00 €/part
3 ^{ème} TRIMESTRE 2023	2,00 €/part
4 ^{ème} TRIMESTRE 2023	2,00 €/part

La distribution de l'exercice a été fixée à 8,00 € par part.

ACOMPTE SUR LIQUIDATION VERSÉS

	Par part
Au titre des cessions réalisées en 2023	104,00 €/part

⁽¹⁾ Sur la base des dernières valeurs vénales connues

⁽²⁾ Définition du TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le taux d'occupation financier est mécaniquement affecté par la neutralisation à la relocation des logements s'approchant de leur date de mise en vente. Pour une SCPI en liquidation, il est donc peu pertinent.

⁽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.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽²⁾

1 ^{er} TRIMESTRE 2023	71,5 %
2 ^{ème} TRIMESTRE 2023	68,3 %
3 ^{ème} TRIMESTRE 2023	64,9 %
4 ^{ème} TRIMESTRE 2023	59,0 %
Moyenne annuelle 2023	65,9 %

INDICATEUR DE RISQUE⁽³⁾



PROFIL DE LA SCPI PIERRE AVENIR 2

€	
CAPITAL STATUTAIRE	99 271 260 €
NOMBRE DE PARTS	109 692
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 873
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS	239
RÉGIME FISCAL	LOI SCELLIER

Responsabilité Sociétale d'Entreprise

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »¹.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de la performance environnementale**, avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.);
- **Gérer les actifs de manière responsable**, avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap;

RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions² de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques³ croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant.

- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

¹ Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).

² Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.

³ Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

DÉCLARATION DE NON PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM ET AU NIVEAU DE PIERRE AVENIR 2

AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer

que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).

AU NIVEAU DE PIERRE AVENIR 2

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, le fonds est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer s'il prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité.

En raison de l'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion du fonds Pierre Avenir 2, il a été choisi de déclarer, qu'à cette date, Pierre Avenir 2 ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Le fonds Pierre Avenir 2 déclare également s'engager à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.

Le marché du logement en France

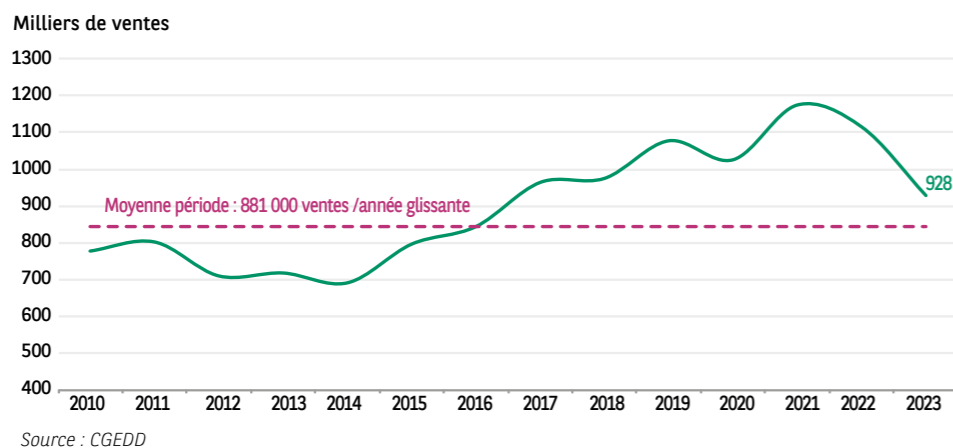
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

L'année 2023 s'est terminée sur une note d'espoir suscitée par les anticipations de baisses de taux et les signes de stabilisation, voire de redressement, des enquêtes de confiance. Sauf nouveau choc, le retour de l'inflation à la cible de 2 % apparaît en bonne voie. Il ouvre la voie à un début d'assouplissement monétaire attendu au deuxième trimestre 2024. Cette double baisse, de l'inflation et des taux, et l'évolution encourageante de la plupart des données économiques nourrissent le scénario d'un atterrissage en douceur (« soft landing »). Toutefois, les risques et les points d'attention ne manquent pas. Les tensions géopolitiques restent fortes et susceptibles de perturber ce scénario, notamment par leur impact inflationniste. La remontée des défaillances d'entreprises et les difficultés du secteur immobilier font également peser un risque baissier sur la croissance. En 2024, la politique budgétaire et les efforts de consolidation devraient revenir sur le devant de la scène. La politique prendra aussi une place importante compte tenu d'un certain nombre d'échéances électorales majeures. La croissance française s'est affaiblie en 2023, comme en témoigne le bas niveau atteint en décembre par les indicateurs de climat des affaires. Toutefois, 2024 devrait amorcer la voie de la reprise. Des prix de l'énergie bien plus bas que début 2023 permettront notamment une poursuite du recul de l'inflation, qui ne devrait pas être remis en cause par le retrait de la majeure partie du bouclier tarifaire encore présent sur l'électricité. Le rebond des salaires réels, la bonne santé du secteur de l'aéronautique et la poursuite du verdissement de l'économie devraient permettre un atterrissage en douceur de la croissance en 2024, à 0,6 % en moyenne annuelle. La remontée du chômage, attendue modérée, et celle plus marquée des défaillances d'entreprises constituent toutefois des risques à la baisse.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

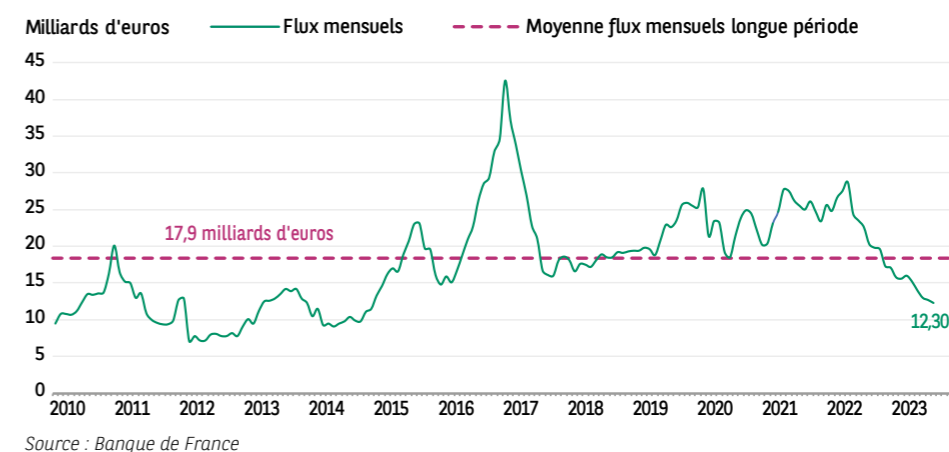
Au troisième trimestre 2023 et sur 12 mois glissants, 928 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 17,3 % sur un an. Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 207 000 ventes cumulées, avant d'entamer une décrue progressive.

Ventes de logements anciens en France



Ce sont principalement les conditions favorables de financement qui avaient maintenu un niveau élevé de transactions (bien au-dessus de leur moyenne de long terme à 881 000 ventes par an), ainsi que la hausse des revenus des ménages. Or depuis fin 2022, la hausse des taux de crédit a considérablement réduit la capacité d'acquisition immobilière des ménages. Au troisième trimestre 2023, les taux d'emprunt immobiliers s'établissaient à 3,77 % en moyenne alors qu'ils n'étaient que de 1,04 % au 3^{ème} trimestre 2021, leur point bas. Conséquence directe : la production de prêts à l'habitat a chuté de 37 % sur un an, au cours de ce trimestre.

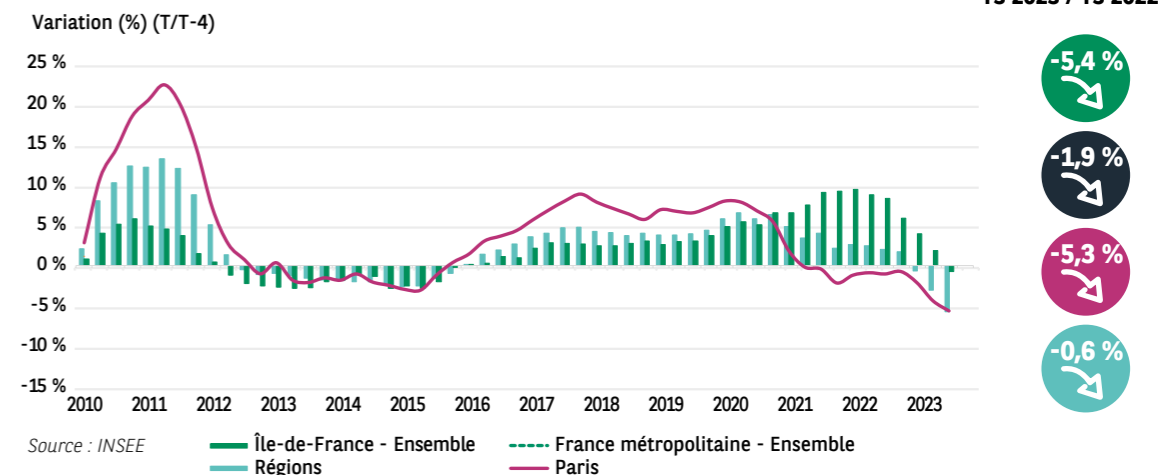
Production de prêts à l'habitat



ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE

Selon les derniers chiffres des Notaires, les prix du résidentiel ancien s'orientent à nouveau à la baisse après de nombreux trimestres de hausse. Ainsi d'une année à l'autre, on enregistre une baisse moyenne de -1,9 % pour l'ensemble des logements anciens en France. Cette moyenne nationale est le résultat d'une évolution de -5,4 % en Île-de-France et de -0,6 % dans les régions. Par ailleurs, à l'échelle nationale, sur cette même période, l'évolution est à la baisse pour les maisons (-1,8 %), et pour les appartements (-2,0 %).

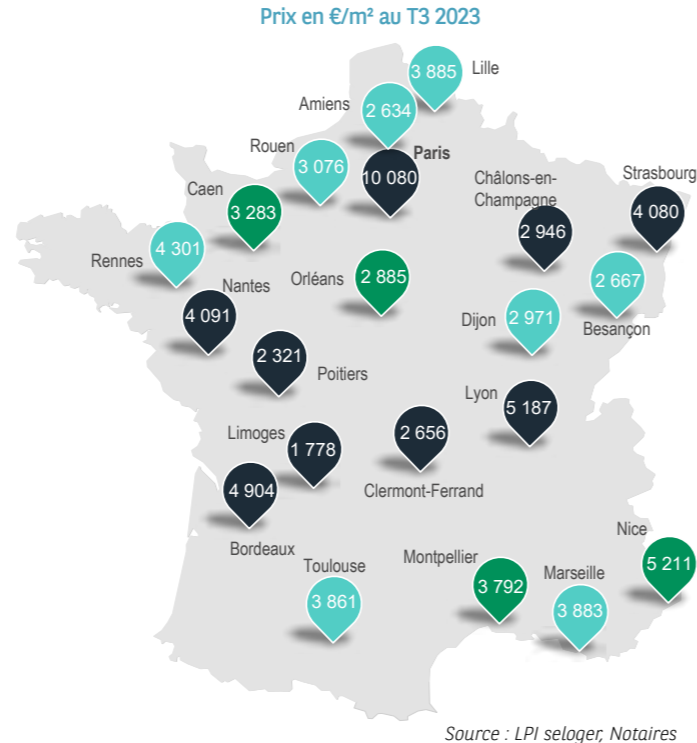
Variation des prix des logements anciens en France



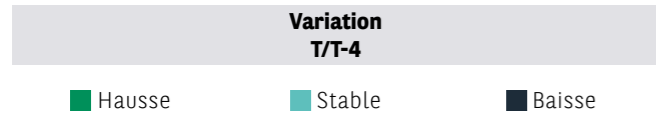
PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2023

Au troisième trimestre 2023, les prix se situent au-dessus de 4 000 €/m² dans 7 villes en France. Selon la base Notaires, Paris est en tête (10 080 €/m²) suivie par Nice, Lyon, Bordeaux, Rennes, Nantes et Strasbourg entre 4 000 €/m² et 5 300 €/m². Au-dessus de 3 000 €/m², on trouve aussi Caen, Rouen, Lille, Toulouse, Montpellier et Marseille. Les autres villes se situent en dessous de 3 000 €/m². Le prix au m² le plus bas se situe à Limoges avec 1 778 €/m².

Dans les grandes métropoles (Paris, Lyon, Bordeaux et Nantes), les prix s'affichent en baisse sur un an, tandis qu'à Toulouse, Lille, Marseille, ils se sont stabilisés. En revanche, on observe encore des hausses à Orléans et Nice.



Source : LPI seloger, Notaires



MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

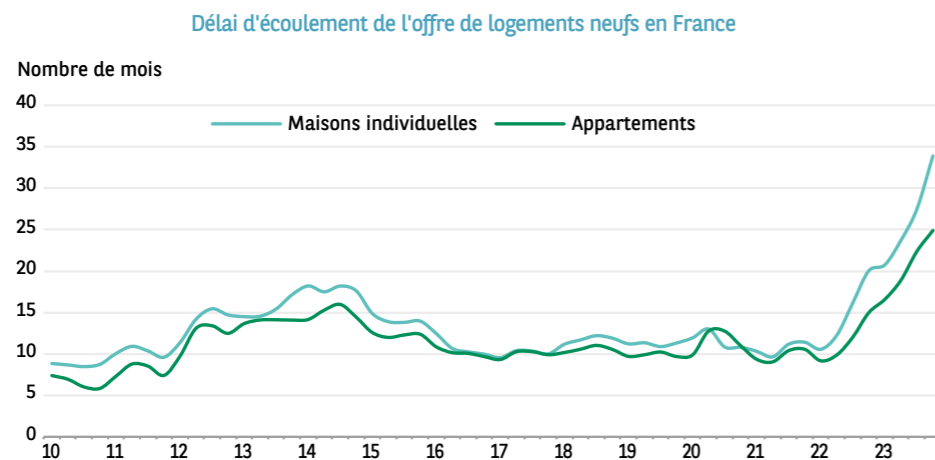
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Conséquence directe du resserrement des conditions de financement, le marché de la construction a fortement baissé en 2023 après deux années exceptionnelles. Au quatrième trimestre 2023 et en glissement annuel, 373 100 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de 24 % par rapport au quatrième trimestre 2022. Depuis 5 trimestres, le marché s'est positionné sous la barre des 100 000 logements par trimestre, alors qu'il avait toujours dépassé ce seuil post Covid.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

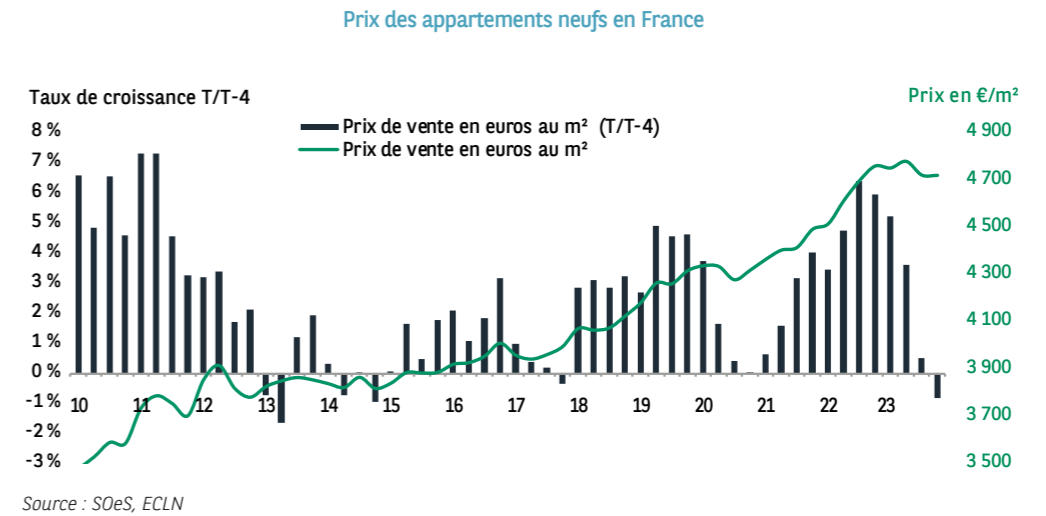
Le marché de la promotion pâtit également de cette nouvelle conjoncture. Le nombre de logements réservés a atteint un niveau historiquement bas sur 2023 avec seulement 64 500 unités, en baisse de 37 % sur un an. Le marché est très éloigné de son niveau élevé des années 2017 - 2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an.

Première conséquence de cette forte baisse, les délais d'écoulement des logements neufs ont explosé depuis 2022. Ils s'établissent désormais à 24,9 mois pour les appartements et à 33,9 mois pour les maisons au quatrième trimestre 2023 alors qu'ils n'étaient que de 9,1 et 10,5 mois au premier trimestre 2022.



Source : SOeS, ECLN

Le repli des réservations de logements a conduit également à une baisse des prix. Ainsi, en 2023, le prix des appartements neufs en France s'est affiché en baisse de 0,8 % sur un an, pour s'établir à 4 719 €/m². C'est la première fois que les prix baissent depuis le quatrième trimestre 2017.

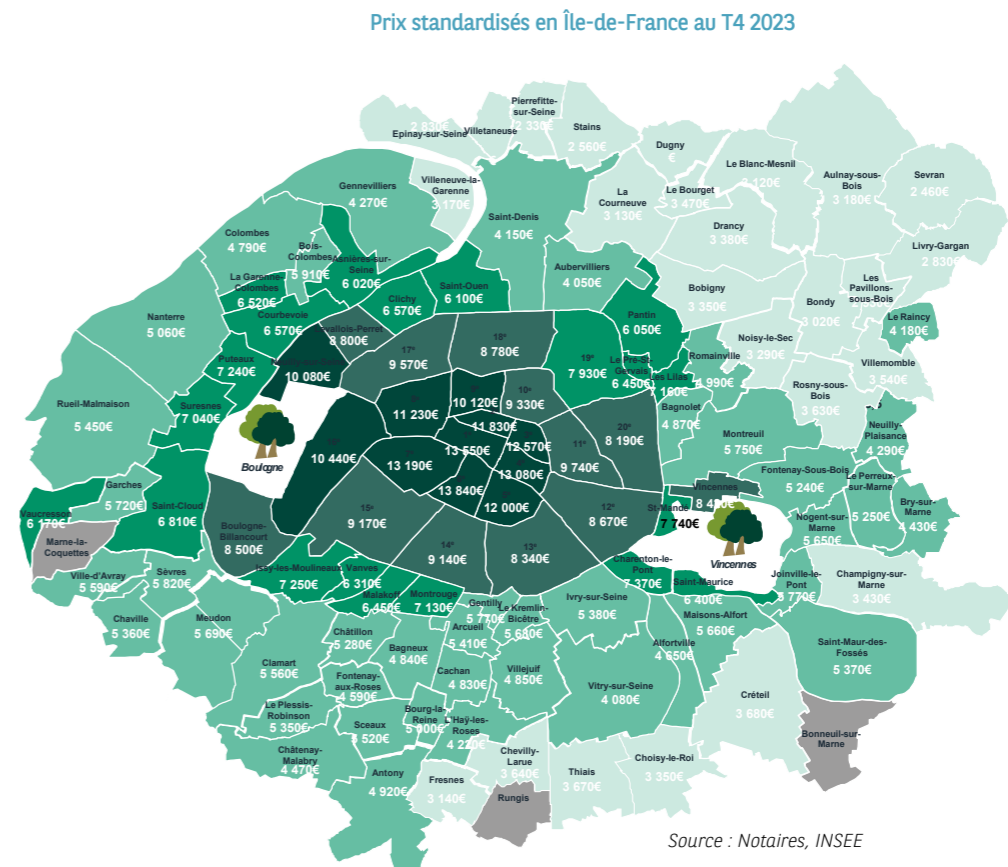


Source : SOeS, ECLN

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

La région parisienne n'échappe pas au ralentissement du marché immobilier résidentiel. La baisse des ventes de logements, liée au resserrement des conditions de financement, a conduit à une baisse des prix. Ainsi, en Île-de-France, en 2023, les prix des appartements anciens ont diminué de 6,9 % sur un an pour s'établir à 6 280 €/m². Les prix des maisons anciennes sont également en retrait (-6,8 % sur un an) et s'affichent à 343 000 €.

À Paris, les prix sont également orientés à la baisse : -6,8 % sur un an et s'établissent désormais à 9 770 €/m². Selon les Notaires, la baisse du prix des appartements parisiens devrait encore s'accroître dans les prochains mois et redescendre à 9 410 €/m² en avril.



Source : Notaires, INSEE



Rapport du Liquidateur

L'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2022 a approuvé en seconde lecture la mise en dissolution de la SCPI Pierre Avenir 2 ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que Liquidateur.

RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

Pierre Avenir 2 est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif Scellier et précisé par l'article 199 septuies VIII du Code Général des Impôts, modifié par la loi de finances rectificative pour 2008 (loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008).

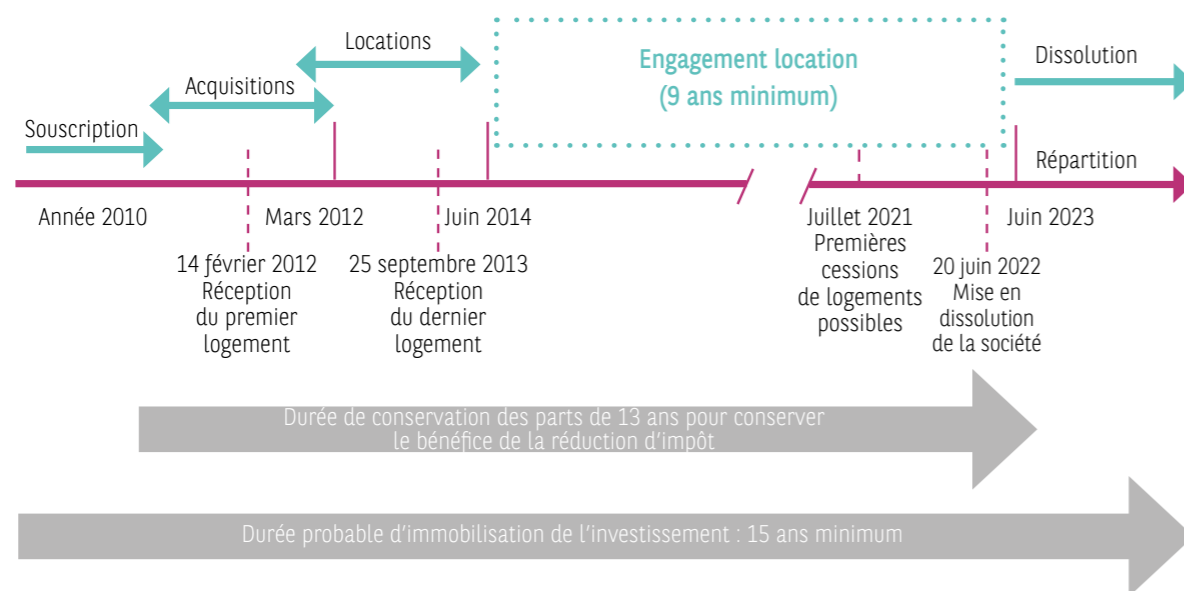
La SCPI Pierre Avenir 2 a investi dans des logements en état futur d'achèvement afin de faire bénéficier ses souscripteurs d'une réduction d'impôt sur le revenu, à hauteur de 25 % du montant investi (dans la limite d'un plafond annuel d'investissement de 300 000 €), étalée sur 9 ans, par parts égales.

Comme précisé dans le schéma d'investissement ci-après, l'avantage fiscal a été acquis dès la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2010. Au terme de cette période de souscription, la SCPI s'est portée acquéreur de programmes

neufs, à construire ou en cours de construction, livrés dans les semestres suivants. Les premiers lots ont ainsi été réceptionnés et loués en 2012.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant la période d'engagement de location pris par la SCPI, soit neuf ans à compter de la date à laquelle l'ensemble des appartements de son patrimoine a été loué pour la première fois. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué pour la première fois en juin 2014, **l'engagement de détention des parts pour ses associés a expiré le 20 juin 2023.**

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



PATRIMOINE

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Suite aux cessions de 69 logements, réalisées depuis la mise en liquidation de la SCPI le 20 juin 2022, le patrimoine de Pierre Avenir 2 est composé de 416 logements répartis sur 22 immeubles au 31 décembre 2023. Ces cessions se sont surtout effectuées en 2023 où 67 ventes ont été réalisées.

Les expertises sur le patrimoine immobilier de Pierre Avenir 2 à la fin de l'année 2023 ont fait ressortir une valeur vénale de 80 980 000 € contre 95 040 000 € à la fin de l'année 2022 (-14,8 %). À périmètre constant, cette évolution est portée à -3,9%. Cette diminution des valeurs vénales est variable suivant les marchés et les performances locatives de chaque actif.

À périmètre constant, la variation la plus significative concerne l'immeuble de Lyon Villa Bellecombe (69) qui a vu sa valorisation progresser de +11,1%. Une autre évolution positive, plus mesurée, a été constatée notamment sur l'immeuble d'Irigny (69).

En parallèle, les valorisations des autres immeubles marquent un retrait. Les évolutions les plus significatives sont constatées à Paris 19^{ème} (75), L'Hay-les-Roses (94), Bordeaux (33), Toulouse Résidence Néapolis (31) et Issy-les-Moulineaux (92) qui voient leur valeur reculer de -6,6 % à -10,5 % sur une année.

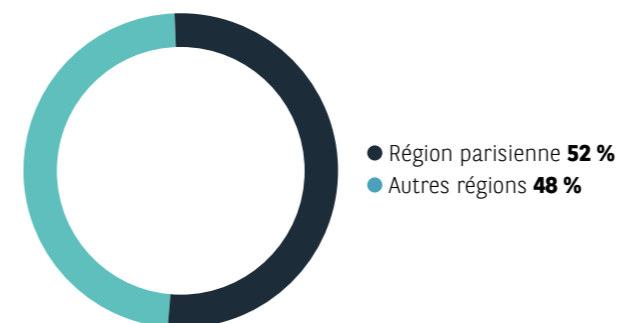
La valeur de réalisation s'établit à 747,73 € par part, en retrait de -14,3 % par rapport à 2022. Cette évolution est liée aux cessions intervenues sur l'année ainsi qu'aux évolutions des valeurs vénales.

	2022		2023		Variation de la valeur de la part
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	95 750,25	872,90	82 020,33	747,73	-14,30 %
Valeur de reconstitution	113 079,38	1 030,88	96 836,46	882,80	-14,40 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

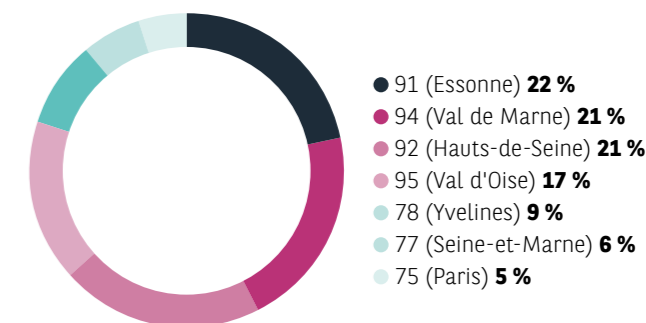
Répartition géographique du patrimoine en 2023

(en % des valeurs vénales)



Focus région parisienne 2023 : détail par département

(en % des valeurs vénales)



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Tout logement qui se rendrait vacant dès lors que la fin de son engagement locatif (d'une durée de 9 ans) est intervenue ou va intervenir dans les 12 prochains mois, ne sera volontairement pas remis à la location, dans la perspective de sa vente, libre de toute occupation. C'est dans ce cadre que votre SCPI a arbitré les logements de son patrimoine. Au cours de l'année 2023, 67 logements ont ainsi été cédés.

Adresse de l'immeuble	Nombre d'appartements ou de maisons à l'origine	Stratégie de cession à ce jour	Terme de l'engagement locatif du premier lot	Terme de l'engagement locatif du dernier lot	Nombre de lots cédés en 2022	Nombre de lots cédés en 2023	Nombre de lots restant à céder	Δ Prix HD des cessions réalisées au 31/12/2023 / Prix d'acquisition AEM
L'HAY-LES-ROSES (94) Les Jardins d'Iris - 11bis/11ter, rue Gustave Parmentier	40	Vente à la découpe	05/07/2022	07/02/2023	-	-	40	-
MORANGIS (91) Le Clos du Parc - 2/4, rue Barbara	35	Vente à la découpe	26/08/2022	14/04/2023	-	-	35	-
CHANTEPIE (35) Résidence Bella Vista - 1, place Rosa Parks	41	Vente à la découpe	31/05/2022	06/12/2022	-	9	32	8,1 %
LYON 8 ^{ème} (69) Les Terrasses de la Commanderie - 64, avenue du Général Frère	28	Vente à la découpe	01/08/2022	24/10/2022	-	-	28	-
MONTPELLIER (34) Green Village - 57, rue de la Laïcité	20	Vente à la découpe	25/04/2022	22/08/2022	-	1	19	-24,7 %
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) Issy Seine - 18, rue de la Galiote	10	Vente à la découpe	15/08/2022	06/01/2023	-	-	10	-
HERBLAY (95) 200, rue Hélène Boucher (bât. C)	22	Vente à la découpe	05/12/2021	14/03/2022	-	-	22	-
CHÂTILLON (92) 73, avenue de Paris / 1, rue Léonard Mafrand	9	Vente à la découpe	14/05/2022	30/10/2022	-	-	9	-
LOGNES (77) Le Clos des Censiers - 2, boulevard de la Malvoisine	18	Vente à la découpe	31/08/2022	05/12/2022	-	-	18	-
ST-GRÉGOIRE (35) Le Domaine du Canal - 2, rue des Sources	26	Vente à la découpe	16/01/2022	25/08/2022	-	9	17	20,3 %
CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78) Les Allées de Seine - 613, rue Saint Honoré	21	Vente à la découpe	25/11/2022	19/06/2023	-	-	21	-
TOULOUSE (31) Résidence Néapolis - 5, rue Louise Weiss	19	Vente à la découpe	30/06/2022	13/02/2023	-	-	19	-
IRIGNY (69) Résidence de la Tour - Grande Roue	24	Vente à la découpe	09/09/2022	17/04/2023	-	1	23	20,4 %
WASQUEHAL (59) Les Canotiers - 24, rue Voltaire	18	Vente en bloc	26/02/2022	18/07/2022	-	18	-	-14,8 %
TOURS (37) Le Clos Saint Nicolas - 5, rue Hélène Lazareff	21	Vente à la découpe	23/05/2022	15/09/2022	-	1	20	-2,4 %
PERSAN (95) Cœur de Ville - 2, rue Pasteur	16	Vente à la découpe	09/07/2022	27/01/2023	-	2	14	-11,2 %
LYON 6 (69) Villa Bellecombe - 22, rue de la Viabert	18	Vente à la découpe	15/05/2022	04/08/2022	1	4	13	52,3 %
CROIX (59) 293, rue Ogiers	22	Vente en bloc	05/02/2022	01/10/2022	-	22	-	2,2 %
TOULOUSE (31) Les Magnolias - 5, rue Simone Boudet	18	Vente à la découpe	14/11/2021	09/07/2022	-	-	18	-
BORDEAUX (33) Nova Green - 18bis, rue Premeynard	20	Vente à la découpe	13/01/2022	04/06/2022	-	-	20	-
FLOIRAC (33) Résidence Néroli - ZAC des Quais - 3, rue des Gondoles	20	Vente à la découpe	04/07/2022	13/02/2023	-	-	20	-
PALAISEAU (91) Les Terrasses de Palaiseau - 1, rue du Clos Tonnerre	10	Vente à la découpe	20/06/2022	10/10/2022	-	-	10	-
PARIS 19 (75) ZAC Claude Bernard - 152/158, boulevard Macdonald	7	Vente à la découpe	18/10/2021	10/12/2021	-	-	7	-
MÉRIGNAC (33) Domaine de la Divona - 44, avenue François Mitterrand	2	Vente à la découpe	30/06/2021	30/06/2021	1	-	1	27,0 %
TOTAL	485				2	67	416	2,7 %

Les 67 ventes réalisées en 2023 ont permis à la SCPI de percevoir un montant net vendeur de 11,93 millions d'euros. Le produit des cessions perçu est net de fiscalité pour la SCPI. Dans l'hypothèse où les prix de vente génèrent une plus-value immobilière soumise à l'impôt, son prélèvement s'effectue au moment de la vente, par le notaire.

La stratégie de liquidation est déployée par le liquidateur, dans chacun des immeubles qui le requiert, dans le respect des « accords collectifs ». Leur mise en application offre aux locataires la possibilité de se porter acquéreurs de leur logement.

Au 31 décembre 2023, 12 logements sont sous promesse de vente et 3 sous offre d'achat.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2023 – TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	Moyenne annuelle 2023
Pierre Avenir 2	82,0 %	71,5 %	68,3 %	64,9 %	59,0 %	65,9 %

* Définition TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

La situation locative de la SCPI est mécaniquement impactée par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif imposé par le régime fiscal de la SCPI. Ainsi, le taux d'occupation a baissé progressivement et régulièrement au cours de l'année 2023. Le taux d'occupation devrait poursuivre sa diminution et sera de moins en moins adapté.

Le taux d'occupation retraité des lots neutralisés à la location en vue de leur vente ou du fait du sinistre sur le site de Lognes s'élève, au 31 décembre 2023, à 99,3 %.

Au 31 décembre 2023, 239 logements sont loués. L'ensemble des logements vacants sont neutralisés à la location en prévision de leur cession.

Adresse de l'immeuble	Date de livraison	Nombre de logements	Loués	Vacants	Neutralisés	Régime de propriété	Label*
L'HAY-LES-ROSES (94) - Les Jardins d'Iris - 11bis/11ter, rue Gustave Parmentier	12/06/2013	40	33	-	7	Copropriété	BBC
MORANGIS (91) - Le Clos du Parc - 2/4, rue Barbara	25/07/2013	35	18	-	17	Copropriété / AFUL	BBC
CHANTEPIE (35) - Résidence Bella Vista - 1, place Rosa Parks	05/04/2013	32	17	-	15	Copropriété	BBC
LYON 8 ^{ème} (69) - Les Terrasses de la Commanderie - 64, avenue du Général Frère	01/07/2013	28	19	-	9	Copropriété	BBC
MONTPELLIER (34) - Green Village - 57, rue de la Laïcité	25/04/2013	19	9	-	10	Copropriété	BBC
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) - Issy Seine - 18, rue de la Galiote	08/07/2013	10	8	-	2	Copropriété	BBC
HERBLAY (95) - 200, rue Hélène Boucher (bât. C)	08/11/2012	22	9	-	13	Copropriété	BBC
CHÂTILLON (92) - 73, avenue de Paris - 1, rue Léonard Mafrand	29/03/2013	9	5	-	4	Copropriété	BBC
LOGNES (77) - Le Clos des Censiers 2, boulevard de la Malvoisine	20/06/2013	18	2	-	16**	Copropriété	BBC
ST-GRÉGOIRE (35) - Le Domaine du Canal - 2, rue des Sources	17/12/2012	17	8	-	9	Copropriété	BBC
CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78) - 613, rue Saint Honoré	25/09/2013	21	17	-	4	Copropriété	BBC
TOULOUSE (31) - 5, rue Louise Weiss	07/06/2013	19	13	-	6	Copropriété	BBC
IRIGNY (69) - Résidence de la Tour - Grande Roue	27/06/2013	23	12	-	11	Copropriété	BBC
WASQUEHAL (59) - Les Canotiers - 24, rue Voltaire	20/12/2012	-	-	-	-	Pleine-propiété	BBC
TOURS (37) - Le Clos Saint Nicolas - 5, rue Hélène Lazareff	02/04/2013	20	12	-	8	Copropriété	BBC
PERSAN (95) - Cœur de Ville - 2, rue Pasteur	04/07/2013	14	8	-	6	Copropriété	BBC
LYON 6 (69) - Villa Bellecombe - 22, rue de la Viabert	26/04/2013	13	5	-	8	Copropriété	BBC
CROIX (59) - 293, rue Ogiers	18/01/2013	-	-	-	-	Copropriété	BBC
TOULOUSE (31) - Les Magnolias - 5, rue Simone Boudet	31/10/2012	18	11	-	7	Copropriété	RT2005
BORDEAUX (33) - Nova Green - 18bis, rue Premeynard	14/12/2012	20	9	-	11	Copropriété	BBC
FLOIRAC (33) - Résidence Néroli ZAC des Quais - 3, rue des Gondoles	24/05/2013	20	13	-	7	Copropriété	BBC
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de Palaiseau - 1, rue du Clos Tonnerre	29/05/2013	10	5	-	5	Copropriété	BBC
PARIS 19 (75) - ZAC Claude Bernard - 152/158, boulevard Macdonald	26/09/2012	7	5	2	0	Copropriété	BBC
MÉRIGNAC (33) - Domaine de la Divona - 44, avenue François Mitterrand	14/02/2012	1	1	-	0	Copropriété	THPE
TOTAL		416	239	2	175		

* Label : BBC : Bâtiment Basse Consommation ; THPE : Très Haute Performance Énergétique ; RT 2005 : Réglementation Thermique 2005.

** 14 logements sont neutralisés à Lognes en raison d'un sinistre en cours.

En 2023, le taux de rotation locative de votre SCPI est de 24,1 %, relativement stable par rapport à 2022 où il s'établissait à 21,4 %.

Au cours de l'exercice, 1 entrée et 84 sorties de locataires ont été enregistrées sur le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 2.

L'actif de Lognes (77), qui représente 3,4 % en valeur vénale (4,4 % en valeur historique) du total du patrimoine de votre SCPI, affiche le taux d'occupation le plus bas au 31 décembre 2023, à 10,9 %. Il présente 16 lots neutralisés. Une partie de ces logements neutralisés l'est en raison d'un sinistre pris en charge par la garantie dommage-ouvrage. Ce sinistre, suivi dans le cadre d'une expertise judiciaire, concerne la SCPI Pierre Avenir 2 mais également d'autres copropriétaires et la copropriété elle-même.

La prise en charge est toujours en cours, les travaux concernant le clos et couvert devraient être finalisés au printemps 2024. Des devis ont été demandés pour les travaux en parties privatives qui commenceront dès réception et dès la fin des travaux en partie

commune, vers l'été 2024. Ce sinistre est suivi avec une grande attention par votre société de gestion qui met tout en œuvre afin qu'il soit remédié à ces désordres dans les meilleurs délais et de sorte à permettre la mise sur le marché des appartements concernés.

TRAVAUX

En 2023, il a été réalisé pour 230 137 € de travaux, contre 117 764 € en 2022. Ces dépenses, en hausse, représentent 9,1 % des loyers quittancés au cours de l'année 2023.

Ces montants ont financé :

- Des appels de fonds des syndics de copropriété pour 45 454 € ;
- Des travaux de rénovation des appartements avant leur relocation pour 14 143 € ;
- Des travaux d'entretien courant du patrimoine.

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour mémoire, l'assurance GLI (Garantie Loyer Impayé) souscrite à compter de juillet 2014 auprès d'Interassurance – Fidelidade couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre.

Le coût de la GLI en 2023 pour la SCPI est de 72 937 € (94 354 € en 2022), pour une couverture de 224 locataires au 31 décembre 2023, contre 343 fin 2022, soit plus de 98 % des locataires en place. Tous les nouveaux locataires sont pris en charge par l'assurance GLI dans la mesure où leur dossier est validé en amont, à la fois par la société de gestion et par l'assurance.

Le montant total des impayés couverts par la GLI s'élève à 72 085 € au 31 décembre 2023, montant non provisionné dans les comptes de la SCPI. À noter, un décalage d'environ un trimestre est à prendre en compte entre les montants dus et les versements par l'assurance.

La GLI permet, par ailleurs, à la SCPI de réaliser une économie des frais de contentieux (avocats, huissiers...).

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Pierre Avenir 2 au titre de l'exercice 2023 s'établit à 1 005 K€, en baisse de -564 K€ ou -35,9 % par rapport à 2022.

Cette baisse s'explique par une diminution des loyers (-655 K€ par rapport à 2022) en lien avec la diminution du taux d'occupation.

En parallèle, les charges immobilières ont marqué un repli comparativement à 2022 (-427 K€) et ce malgré l'augmentation des charges de commissions et honoraires. Ces charges concernent principalement les dépenses liées à la mise en place des « accords collectifs ».

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, des frais ont été engagés en 2023 :

- 4 376 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

Rapporté à une part, le résultat 2023 a représenté 9,16 €, contre 14,30 € en 2022. La distribution de l'exercice a été fixée à 8,00 € par part, en diminution de 4,00 €, par rapport à 2022.

Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale, le report à nouveau s'élèvera ainsi à 782 556,84 €, soit 7,13 € par part après affectation du résultat 2023.



DISTRIBUTION 2023 (PAR PART)

DISTRIBUTION COURANTE (REVENUS FONCIERS)

8,00 €

DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS (PAR PART)

-

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2023 (nominal de la part : 905 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
99 271 260 €	109 692	1 873

Transactions réalisées en 2023	
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen de la part
80	597,77 €

Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de Pierre Avenir 2 est soumis à l'obligation de conserver les parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage fiscal obtenu.

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Suite à la mise en dissolution de la SCPI, le produit des cessions de logements a été distribué aux associés sous la forme d'acomptes sur liquidation. Le premier versement a été réalisé le 5 mai 2023. Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI en juin 2022, 104,00 € par part ont été versés aux associés à titre d'acomptes sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 5 février 2024 de 41,00 € par part au titre des cessions du 4^{ème} trimestre 2023).

Date de paiement	Montant de l'acompte sur liquidation en €/part
05/05/2023	8,00 €
05/08/2023	19,00 €
05/11/2023	36,00 €
05/02/2024	41,00 €
TOTAL	104,00 €



Par ailleurs, en cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur ce qui explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire et les prix pratiqués, très décotés par rapport à la valeur de réalisation.

Le dernier prix d'exécution s'est établi à 591,07 € par part au 20 septembre 2023.

Ordres en cours au 31/12/2023		
Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
1 541	1,40 %	-

CAPITAL

Date de création : février 2010						
Date	Capital nominal en euros	Montant en euros des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT en euros des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31 décembre
31/12/2019	99 271 260 €	-	109 692	1 864	-	-
31/12/2020	99 271 260 €	-	109 692	1 868	-	-
31/12/2021	99 271 260 €	-	109 692	1 870	-	-
31/12/2022	99 271 260 €	-	109 692	1 871	-	-
31/12/2023	99 271 260 €	-	109 692	1 873	-	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en € HT)
2019	96	NS	33	NS	2 244 €
2020	154	NS	27	NS	3 663 €
2021	147	NS	100	NS	3 605 €
2022	282	0,26 %	175	NS	1 634 €
2023	80	NS	1 541	NS	1 913 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	600,00 €	603,00 €	613,00 €	613,94 €	597,77 €
Prix acheteur moyen correspondant	659,00 €	663,00 €	673,00 €	674,11 €	656,35 €
Dividende versé au titre de l'année	20,00 €	20,00 €	20,00 €	12,00 €	8,00 €
Rendement de la part en % ⁽¹⁾	3,03 %	3,02 %	2,97 %	1,78 %	1,19 %
Report à nouveau cumulé par part	6,53 €	6,65 €	3,67 €	5,97 €	7,13 €

⁽¹⁾ Pour les années 2019 à 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 à 2023, au taux de distribution tel que défini par les nouvelles normes ASPIM 2022 (division du dividende brut par le prix moyen acheteur de l'année précédente).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les associés sont notamment appelés à s'exprimer sur l'approbation des comptes annuels, du rapport du conseil de surveillance et des rapports du commissaire aux comptes.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.



ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes ⁽¹⁾	32,90	99,82 %	32,83	99,99 %	32,28	100,00 %	28,92	99,99 %	22,95	99,99 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers ⁽²⁾	0,06	0,18 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL REVENUS	32,96	100,00 %	32,83	100,00 %	32,28	100,00 %	28,92	100,00 %	22,95	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,96	12,01 %	3,97	12,10 %	3,92	12,14 %	3,46	11,97 %	4,43	19,31 %
Autres frais de gestion ⁽³⁾	0,55	1,67 %	0,57	1,74 %	0,46	1,43 %	0,77	2,67 %	0,94	4,11 %
Entretien du patrimoine	1,74	5,28 %	1,10	3,35 %	1,78	5,51 %	1,07	3,70 %	2,10	9,15 %
Charges locatives non récupérées	7,46	22,63 %	7,46	22,72 %	9,28	28,75 %	9,31	32,21 %	8,40	36,59 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	13,71	41,60 %	13,10	39,91 %	15,44	47,83 %	14,62	50,55 %	15,87	69,17 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres ⁽⁴⁾	-0,17	-0,52 %	-0,39	-1,18 %	-0,20	-0,63 %	0,03	0,09 %	-0,13	-0,55 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-0,17	-0,52 %	-0,39	-1,18 %	-0,20	-0,63 %	0,03	0,09 %	-0,13	-0,55 %
TOTAL CHARGES	13,54	41,08 %	12,71	38,73 %	15,24	47,21 %	14,64	50,64 %	15,75	68,62 %
Résultat courant	19,42	59,25 %	20,12	61,26 %	17,04	52,79 %	14,28	49,36 %	7,20	31,38 %
Variation du report à nouveau	0,57	1,73 %	0,12	0,36 %	-2,98	-9,22 %	2,30	7,95 %	2,30	10,02 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Avant prélèvement libératoire	20,00	60,68 %	20,00	60,92 %	20,00	61,96 %	12,00	41,49 %	8,00	34,86 %
Après prélèvement libératoire	20,00	60,68 %	20,00	60,92 %	20,00	61,96 %	12,00	41,49 %	8,00	34,86 %

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

⁽²⁾ Commissions de souscriptions et de cessions, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels.

⁽³⁾ Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges.

⁽⁴⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises et augmentées des créances irrécouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2023 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes						
Montant TTC	292 214,14	70 601,17	8 891,94	0,00	0,00	283 322,20
Nombre de factures	15					
% des achats de l'exercice	18,68 %	4,51 %	0,57 %	0,00 %	0,00 %	18,11 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre de factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
MONTANT TTC	292 214,14	70 601,17	8 891,94	0,00	0,00	283 322,20
NOMBRE DE FACTURES	15					
% DES ACHATS DE L'EXERCICE	18,68 %	4,51 %	0,57 %	0,00 %	0,00 %	18,11 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2023 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes						
Montant TTC	356 934,30	0,00	678,17	25 157,58	20 321,49	310 777,06
Nombre de factures	756					
% du CA de l'exercice	12,23 %	0,00 %	0,02 %	0,86 %	0,70 %	10,65 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre de factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
MONTANT TTC	356 934,30	0,00	678,17	25 157,58	20 321,49	310 777,06
NOMBRE DE FACTURES	756					
% DU CA DE L'EXERCICE	12,23 %	0,00 %	0,02 %	0,86 %	0,70 %	10,65 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2023 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros	Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur nette comptable des immobilisations	78 776 139,37	Valeur vénale (expertise)	80 980 000,00
Valeur nette des autres actifs	1 040 326,88	Valeur nette des autres actifs	1 040 326,88
VALEUR COMPTABLE	79 816 466,25	VALEUR DE RÉALISATION	82 020 326,88
SOIT POUR UNE PART	727,64	SOIT POUR UNE PART	747,73
Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)			
Valeur de réalisation	82 020 326,88		
Frais d'acquisition	5 587 620,00		
Commission de souscription (9,53 %)	9 228 514,80		
VALEUR DE RECONSTITUTION	96 836 461,68		
SOIT POUR UNE PART	882,80		

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Au 31/12/2022	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2023
Fonds collectés	109 692 000,00	-	109 692 000,00
+ Divers/Autres Réserves	-	-	-
- Achats d'immeubles	-99 395 138,54	-	-99 395 138,54
- Engagements sur construction	-	-	-
+ Cessions d'immeubles	143 827,22	11 855 499,41	11 999 326,63
+/- Values sur cessions d'actifs	35 267,58	-244 977,63	-209 710,05
- Acomptes sur liquidation	-	-	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-10 420 740,00	-	-10 420 740,00
- Autres Immobilisations Corporelles	-	-	-
SOLDE	55 216,26	11 610 521,78	11 665 738,04



Contrôle interne et gestion des risques

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de contrôle permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

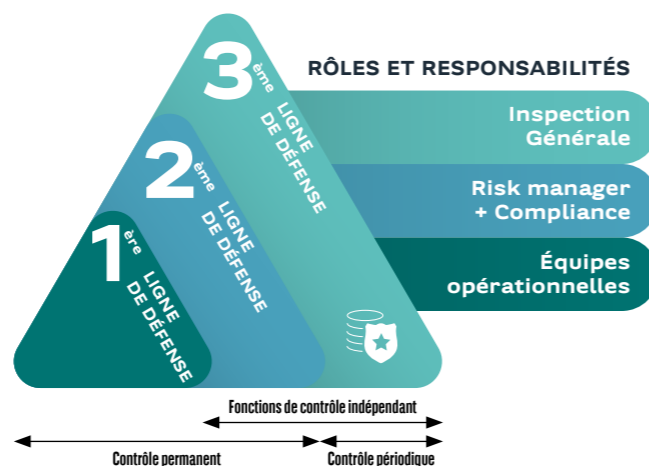
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est de d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures,...).

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence a minima semestrielle.



LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

■ La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel (hors risques de non-conformité) :

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et de celles du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2023.

■ La fonction conformité :

Placée sous la responsabilité du Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de BNP Paribas REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3ème niveau) est réalisé a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations, et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de BNP Paribas REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un Fund Manager de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCV, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite Sustainable Finance Disclosure (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % de la rémunération variable totale de la société).

Rapport du conseil de surveillance



Xavier-François DECROcq

Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport. Il s'est réuni à deux reprises au cours de l'année 2023 afin d'examiner la situation locative et l'avancement de la liquidation du patrimoine immobilier de notre SCPI et les prévisions de résultat financier. Le liquidateur a mis à sa disposition tous documents et informations nécessaires.

VOTRE SCPI FISCALE

La durée de votre SCPI, créée le 16 février 2010, a été fixée statutairement à 15 ans, soit jusqu'au 16 février 2025. La SCPI est en liquidation depuis 2022, la prorogation de son terme au-delà de 2025 sera vraisemblablement à envisager. Elle totalise 485 appartements, qu'elle a pris l'engagement de louer pendant au minimum 9 ans.

En contrepartie du bénéfice du régime fiscal Scellier, nous nous sommes également engagés à une détention des parts pendant 9 ans. Cet engagement a été échu le 20 juin 2023.

LE PATRIMOINE

Aujourd'hui, le patrimoine de la SCPI est constitué de 416 logements répartis dans 22 immeubles. Sur l'exercice 2023, le taux d'occupation financier a baissé pour s'établir en moyenne à 65,9 %. Cette diminution du taux d'occupation financier reflète la neutralisation des appartements en vue de leur vente.

En effet, dans la perspective de vendre les logements libres de toute occupation, notre SCPI a neutralisé la relocation des lots pour lesquels un congé a été notifié par le locataire à l'échéance des 9 années obligatoires de location ou dans les douze mois précédant cette échéance de 9 ans.

Tout au long de l'année, le conseil de surveillance a été très attentif et a accompagné par ses avis le liquidateur dans l'intérêt des associés. Au fur et à mesure des ventes, un acompte de liquidation sera versé.

Les appartements situés dans le 19^{ème} arrondissement de Paris sont soumis à un plafonnement des loyers sur 20 ans. La cession avant ce terme entraînera une décote significative du prix de vente. Pour limiter cet effet négatif pour notre patrimoine, le conseil s'est dit favorable à ce que le liquidateur poursuive ses échanges avec la mairie dans le but d'alléger les contraintes de location et étudie diverses formules de cession.

LA GESTION LOCATIVE

Le conseil s'informe régulièrement et suit avec la plus grande attention le sinistre technique sur l'immeuble de Lognes (77). La valeur historique des biens détenus par votre SCPI sur l'immeuble de Lognes s'élève à 4,35 M€. Au total, 16 des 18 appartements que votre SCPI possède sont vacants sans possibilité de les louer. Une procédure « dommage-ouvrage » a été engagée afin que les dommages soient réparés et que la SCPI soit indemnisée du préjudice lié à ce sinistre. Le conseil a noté que des premières indemnités ont été versées. Elles permettent d'engager des travaux de rénovation de l'enveloppe du bâtiment.

En 2023, l'assurance GLI, a été poursuivie. Compte-tenu d'un environnement économique sensible, une politique de prudence est privilégiée et justifie le maintien de l'assurance GLI pour 2024. Son montant au titre de l'année 2023 est de 73 K€ et permet de couvrir plus de 98 % des locataires.

La provision pour créances douteuses s'élève à 223 K€ au 31 décembre 2023, en légère baisse par rapport à 2022.

LA GESTION LOCATIVE

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à fin 2023 font ressortir une valeur de réalisation de 82 020 K€, soit 747,73 € par part, en sensible diminution (-14,34 %) par rapport à fin 2022, principalement due à la vente de lots dans l'année. La valeur de reconstitution s'établit, quant à elle, à 892,53 € par part.

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2023

Au cours de sa séance du mois de mars 2024, votre conseil a pris connaissance et examiné attentivement les comptes de l'exercice 2023 arrêtés par votre liquidateur. Le résultat de l'exercice s'élève à 1 005 K€, soit 9,16 € par part, en baisse de 35 % par rapport à 2022.

Cette baisse s'explique par la baisse des loyers consécutive de la neutralisation des appartements en vue de leur vente libre de toute occupation. Nous adhérons à la proposition du liquidateur de fixer la distribution à hauteur de 8,00 € par part.

LE MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution moyen vendeur au cours de l'année 2023 est de 597,77 €.

Les échanges ont été faibles en 2023, seulement 80 parts.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le conseil émet un avis favorable à chacune des résolutions qui sont présentées et recommande aux associés de les adopter.

Pour le conseil de surveillance :

Le Président

Xavier-François DECROcq

Président du conseil de surveillance

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE AVENIR 2,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE AVENIR 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI PIERRE AVENIR 2 à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 15 mai 2024

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT qui a été désignée en qualité de liquidateur unique de la SCPI :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, une rémunération du liquidateur à hauteur de 10 % HT (12 % TTC au taux en vigueur en janvier 2023) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société. Au titre de l'exercice 2023, cette commission s'élève à 253 881,22 euros HT (soit 304 657,47 euros TTC).
- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actifs de 1,25 % HT (1,50 % TTC au taux en vigueur en janvier 2023) du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la société constatée par acte notarié, payable en une fois à la signature des actes de ventes ou d'échanges. Au titre de l'exercice 2023, cette commission s'élève à 151 216,56 euros HT (soit 181 459,87 euros TTC).

Paris-La Défense, le 15 mai 2024

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

Comptes annuels de l'exercice 2023

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	87 395 811,91	80 980 000,00	99 251 311,32	95 040 000,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	87 395 811,91	80 980 000,00	99 251 311,32	95 040 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-8 619 672,54	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-8 619 672,54	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	78 776 139,37	80 980 000,00	99 251 311,32	95 040 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	60 868,75	60 868,75	63 159,23	63 159,23
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	60 868,75	60 868,75	63 159,23	63 159,23
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	2 977 338,25	2 977 338,25	1 936 294,03	1 936 294,03
Locataires et comptes rattachés	478 543,20	478 543,20	599 428,10	599 428,10
Locataires douteux	223 079,07	223 079,07	239 361,17	239 361,17
Dépréciations des créances douteuses	-223 074,07	-223 074,07	-237 043,58	-237 043,58
Autres créances	2 498 790,05	2 498 790,05	1 334 548,34	1 334 548,34
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	346 904,25	346 904,25	747,50	747,50
Fournisseurs, avoirs à recevoir	36 419,26	36 419,26	3 789,16	3 789,16
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	-	-	-	-
Débiteurs divers	2 115 466,54	2 115 466,54	1 330 011,68	1 330 011,68
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	6 336 931,89	6 336 931,89	977 261,50	977 261,50
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	6 336 931,89	6 336 931,89	977 261,50	977 261,50
TOTAL III	9 375 138,89	9 375 138,89	2 976 714,76	2 976 714,76
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-8 344 200,17	-8 344 200,17	-2 275 855,85	-2 275 855,85
Dettes financières	-158 073,80	-158 073,80	-229 771,43	-229 771,43
Dettes d'exploitation	-511 546,04	-511 546,04	-368 883,29	-368 883,29
Dettes diverses	-7 674 580,33	-7 674 580,33	-1 677 201,13	-1 677 201,13
Dettes fiscales	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-129 667,68	-129 667,68	-219 640,58	-219 640,58
Locataires créditeurs	-45 934,54	-45 934,54	-327 623,42	-327 623,42
Associés, dividendes à payer	-5 583 110,53	-5 583 110,53	-274 380,69	-274 380,69
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-1 915 867,58	-1 915 867,58	-855 556,44	-855 556,44
TOTAL IV	-8 344 200,17	-8 344 200,17	-2 275 855,85	-2 275 855,85
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	12 290,10	12 290,10	12 290,10	12 290,10
Produits constatés d'avance	-2 901,94	-2 901,94	-2 901,94	-2 901,94
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	9 388,16	9 388,16	9 388,16	9 388,16
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	79 816 466,25	-	99 961 558,39	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	82 020 326,88	-	95 750 247,07

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	99 271 260,00	-	-	99 271 260,00
Capital souscrit	99 271 260,00	-	-	99 271 260,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	-	-	-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	-	-	-	-
Prime d'émission ou de fusion	10 420 740,00	-	-	10 420 740,00
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-10 420 740,00	-	-	-10 420 740,00
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	-	-	-11 407 968,00	-11 407 968,00
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-	-	-8 619 672,54	-8 619 672,54
Écarts de réévaluation	-	-	-8 619 672,54	-8 619 672,54
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	35 267,58	-	-244 977,63	-209 710,05
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	402 721,39	252 309,42	-	655 030,81
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	252 309,42	-252 309,42	127 526,03	127 526,03
Résultat de l'exercice	1 568 613,42	-1 568 613,42	1 005 062,03	1 005 062,03
Acomptes sur distribution	-1 316 304,00	1 316 304,00	-877 536,00	-877 536,00
TOTAL GÉNÉRAL	99 961 558,39	-	-20 145 092,14	79 816 466,25

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
PRODUITS IMMOBILIERS	2 971 524,49	4 015 252,19
Loyers	2 517 236,64	3 171 830,69
Produits annexes	37,68	-
Produits annexes	-	-
Autres produits de gestion courante	37,68	-
Transferts de charges immobilières	33 450,36	227,20
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprises de provisions	19 987,27	10 454,73
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	19 987,27	10 454,73
Charges remboursées par les locataires	-	-
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
Charges facturées	400 812,54	832 739,57
Taxes locatives	50 269,85	60 193,72
Charges locatives	350 542,69	772 545,85

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 558 217,82	1 985 493,26
Charges ayant leur contrepartie en produits	400 812,83	832 739,57
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	50 269,85	60 193,72
Charges locatives	350 542,98	772 545,85
Charges d'entretien du patrimoine locatif	230 137,32	117 764,33
Entretiens, réparations	230 137,32	117 764,33
Travaux refacturables	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Services extérieurs	238 771,55	399 314,51
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	160 378,70	300 085,58
Primes d'assurance	78 392,85	99 228,93
Autres services extérieurs	174 433,56	196 427,21
Commissions et honoraires	160 558,03	180 540,45
Frais de contentieux	13 875,53	15 886,76
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	508 044,80	426 007,55
Impôts fonciers	427 386,46	407 635,04
Taxes locatives	25 393,34	12 598,56
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	55 265,00	5 773,95
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6 017,76	13 240,09
Dotations aux amortissements des constructions sur sol d'autrui	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	6 017,76	13 240,09
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	1 413 306,67	2 029 758,93
PRODUITS D'EXPLOITATION	181 459,87	3 285,00
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	181 459,87	3 285,00
CHARGES D'EXPLOITATION	589 704,53	464 430,95
Commissions de la société de gestion	486 117,34	379 594,89
Charges d'exploitation de la société	51 058,00	18 485,17
Services extérieurs	51 058,00	18 485,17
Honoraires	45 663,06	16 027,62
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	4 314,88	1 079,94
Cotisations et contributions	1 080,06	1 377,61

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Impôts et taxes	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
Tva non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	52 529,19	66 350,89
Frais de tenue de conseils et assemblées	52 501,16	55 598,56
Pertes sur créances irrécouvrables	-	10 752,33
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	28,03	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-408 244,66	-461 145,95
PRODUITS FINANCIERS	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-0,02	-0,44
Charges exceptionnelles	-0,02	-0,44
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,02	0,44
TOTAL DES PRODUITS	3 152 984,36	4 018 537,19
TOTAL DES CHARGES	2 147 922,33	2 449 923,77
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	1 005 062,03	1 568 613,42

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI PIERRE AVENIR 2 AU 31 DÉCEMBRE 2023

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2023, l'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l'investissement immobilier. Suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2022 de ne pas proroger la durée de vie de la société, et par conséquent sa mise en liquidation, les actifs ont été dépréciés.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, abrogé par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2022 de ne pas proroger la durée de vie de la Société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité de l'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2023 sont établis en valeur liquidative.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives ; en conséquence des dépréciations ont été constatées pour les immeubles présentant une moins value latente à la clôture. Dans le cas inverse, aucune réévaluation positive n'a été constatée pour les plus values latentes constatées en fin d'exercice.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Évaluation des immobilisations locatives

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par notre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

En 2023 100% des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation. La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,

- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités contrôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe "Evaluation des immobilisations locatives". Cette valeur est inscrite dans la colonne « valeurs estimées », nette des dettes.

Plan prévisionnel d'entretien

Le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. « Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Aucune provision pour gros entretien n'a été constatée au 31/12/2023 : les actifs ayant tous moins de dix ans, les charges d'entretien sont majoritairement prises en charges par la garantie décennale.

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 2 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Rémunération du liquidateur

À compter du 20 juin 2022, l'assemblée générale a nommé la société de gestion en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation. Elle a décidé de fixer la rémunération, à compter de la dissolution, de la manière suivante :

- Commission de gestion : pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, 10 % HT (12 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société.

- Commission de cession d'actifs immobiliers : pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actif de 1,25 % HT (1,5 % TTC) du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société constatée par acte notarié.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2022	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	99 002 669,32	-	-	-11 836 370,91	87 166 298,41
Frais d'acquisitions	217 570,00	-	-	-19 128,50	198 441,50
Agencements	31 072,00	-	-	-	31 072,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	99 251 311,32	0,00	0,00	-11 855 499,41	87 395 811,91
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Provision pour dépréciation des actifs	-	8 619 672,54	-	-	8 619 672,54
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	99 251 311,32	-8 619 672,54	0,00	-11 855 499,41	78 776 139,37
TOTAL GÉNÉRAL	99 251 311,32	-8 619 672,54	0,00	-11 855 499,41	78 776 139,37

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	78 776 139,37	80 980 000,00	99 251 311,32	95 040 000,00
TOTAL	78 776 139,37	80 980 000,00	99 251 311,32	95 040 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	78 776 139,37	80 980 000,00	99 251 311,32	95 040 000,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Néant.

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022	Détail des dettes financières	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Fonds de roulement syndics	60 868,75	63 159,23	Emprunts contractés par la SCPI	-	-
			Dépôts de garantis versés	158 073,80	229 771,43
			Autorisation de Débit banque	-	-
TOTAL	60 868,75	63 159,23	TOTAL	158 073,80	229 771,43

Détail des immobilisations financières

Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des diverses créances	31/12/2023	Détail des dettes diverses	31/12/2023
Appels de charges syndics et ADB	743 088,59	Acomptes sur charges refacturées	743 072,38
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	383 323,51	Fournisseurs d'immobilisations	129 667,68
Débiteurs divers	1 309 880,43	Dettes fiscales	-
Compte Marché des parts	1,04	Quote part Indivisaire à reverser	-
Créances fiscales	-	Locataires créditeurs	45 934,54
Quote part Indivisaire à recevoir	-	Associés / Dividendes à payer	5 583 110,53
Charges avancées sur sinistres	62 496,48	Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Charges avancées en attente de remboursement	-	Compta d'attente marché des parts	-
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-	Créditeurs divers	1 172 795,20
TOTAL	2 498 790,05	TOTAL	7 674 580,33

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est 99 271 260,00 € divisé en 109 692 parts.

VARIATION DU CAPITAL

VARIATION DU CAPITAL		PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION OU DE FUSION	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	99 271 260,00	SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	10 420 740,00
Mouvements de l'exercice	-	Mouvements de l'exercice	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	99 271 260,00	SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	10 420 740,00
PRIME D'ÉMISSION OU DE FUSION		PRIME D'ÉMISSION OU DE FUSION	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	10 420 740,00	SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	10 420 740,00
Mouvements de l'exercice	-	Mouvements de l'exercice	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	10 420 740,00	SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	10 420 740,00

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	0,00
Sous-Total des des acomptes sur liquidation	11 407 968,00
03/2023 - Acompte liquidation n°1 - 8,00 € / part	877 536,00
06/2023 - Acompte liquidation n°2 - 19,00 € / part	2 084 148,00
09/2023 - Acompte liquidation n°3 - 36,00 € / part	3 948 912,00
12/2023 - Acompte liquidation n°4 - 41,00 € / part	4 497 372,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	11 407 968,00

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	35 267,58
Sous-Total des lots vendus	-244 977,63
BLOS - ZAC Rives Blones - RENNES (Chantepie)	87 800,14
GREG - Domaine du Canal - RENNES (Saint-Gregoire)	96 012,26
IRIG - Place de l'Europe - IRIGNY	25 948,27
MER2 - Domaine de la Divona - MERIGNAC	-3 851,30
NICO - Le clos St Nicolas - TOURS	-8 974,91
OGIE - Rue des Ogiers - CROIX	15 688,20
PERS - Rue Pasteur - PERSAN	-47 602,62
PRES - Green Village - MONTPELLIER	-35 305,93
VIAB - Villa Bellecombe - LYON 6 ^{ème}	239 810,40
WASQ - Rue Voltaire - WASQUEHAL	-614 502,14
Sous-Total des distributions de plus-value de cessions	-
Distribution plus-value	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	-209 710,05

NB: les montants négatifs correspondants à des moins values et les montants positifs à des plus values sur cessions.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022

Bénéfice net 2022	1 568 613,42
Report à nouveau 2022	402 721,39
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	1 971 334,81
Dividende versé	-1 316 304,00
REPORT À NOUVEAU 2023	655 030,81

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	33 130,03	36 337,55
Conseil de surveillance, remboursement de frais	4 376,40	2 882,88
Conseil de surveillance, assurance	-5,27	1 378,13
Jetons de présence	15 000,00	15 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	10 752,33
Autres charges de gestion courante	28,03	-
TOTAL	52 529,19	66 350,89

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	31/12/2023	31/12/2022
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	-	-
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	-	-
Travaux refacturés	-	-
Contribution additionnelle	-	-
Indemnités assurances / sinistre	-	-
Indemnités diverses	-	-
Indemnités de déspecialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	37,68	-
TOTAL	37,68	-

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Frais divers remontés en + ou - values de cession	33 450,36	227,20
TOTAL	33 450,36	227,20

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	181 459,87	3 285,00
TOTAL	181 459,87	3 285,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Produits financiers

Néant au 31/12/2023.

Charges financières

Néant au 31/12/2023.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Au 31/12/2023 Au 31/12/2022

Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes locaux vacants reçus	-	-
Produits divers	-	-
TOTAL	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	-
Charges diverses	-0,02	-0,44
TOTAL	-0,02	-0,44
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,02	0,44

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP PARIBAS REIM France	
Commissions sur cessions d'actifs immobiliers	181 459,87
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion	304 657,47

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	36 419,26	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	325 828,26
Créances locataires et comptes rattachés	311 155,12	Locataires avoirs à établir	4 483,14
Créances fiscales	-	Dettes fiscales	-
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	-	Intérêts courus sur emprunts	-
TOTAL	347 574,38	TOTAL	330 311,40

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2023
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	237 043,58	6 017,76	19 987,27	0,00	223 074,07
Dépréciation des créances diverses	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	237 043,58	6 017,76	19 987,27	0,00	223 074,07

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Au 31/12/2023, la SCPI Pierre Avenir 2 a signé 12 promesses de ventes qui auront lieu au cours de l'exercice 2024.

Immeuble BLOS	4 promesses de vente	Immeuble IRIG	1 promesse de vente
Immeuble CHON	1 promesse de vente	Immeuble IRIS	1 promesse de vente
Immeuble FLOI	1 promesse de vente	Immeuble NICO	1 promesse de vente
Immeuble FRER	1 promesse de vente	Immeuble PRES	2 promesses de vente

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date de livraison	Surface habitable en m ²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
								2022	2023
PARIS									
PARIS 75019 PARIS 152 à 158 Bld Mac Donald ZAC Claude Bernard	16/12/2010	329	7	1 830 000	4 904		1 834 904		
TOTAL PARIS		329	7	1 830 000	4 904	0	1 834 904	2 370 000	2 120 000
RÉGION PARISIENNE									
78300 CARRIERE SOUS POISSY Les Allées de Seine - 613 rue Saint Honoré	14/10/2011	1 083	21	4 061 738	8 940		4 070 678		
92320 CHATILLON 73 avenue de Paris	29/07/2011	642	9	4 058 000	3 468		4 061 468		
95220 HERBLAY 214 rue Hélène Boucher	29/03/2011	1 339	22	4 400 000			4 400 000		
92130 ISSY LES MOULINEAUX Issy Seine - 16 rue de la Galote	16/12/2010	660	10	4 504 289			4 504 289		
92420 L'HAY-LES-ROSES Les Jardins d'Iris - 11 bis rue Parmentier	24/05/2011	2 432	40	8 997 290	7 953	31 072	9 036 315		
77185 LOGNES Le Clos des Cerisiers - 2 bvd Malvoisine	19/04/2011	1 062	18	4 283 384	62 819		4 346 203		
91420 MORANGIS Le Clos de Louans - 2 rue Barbara	09/12/2011	1 882	35	7 391 628	7 699		7 399 328		
91120 PALAISEAU Les Terrasses de la butte Chaumont	22/03/2012	681	10	2 692 097	37 619		2 729 717		
95340 PERSAN Cœur de Ville - 2 rue Pasteur	27/12/2011	882	14	3 203 522	5 805		3 209 327		
TOTAL REGION PARISIENNE		10 663	179	43 591 948	134 305	31 072	43 757 325	42 730 000	40 130 000
PROVINCE									
33000 BORDEAUX Résidence Nova Green 18 bis rue Premeynard	28/12/2010	951	20	3 296 640	6 369		3 303 009		
35135 CHANTEPIE (RENNES) Résidence Bella Vista - 1 Place Rosa Parks	25/05/2011	1 798	32	4 885 216	5 892		4 891 108		
59170 CROIX 293 rue des Ogiers	23/12/2011								
33270 FLOIRAC Résidence Nérolis - 520 Rue Jules Guesde	20/10/2011	1 021	20	2 968 000	5 023		2 973 023		
69450 IRIGNY Résidence de la Tour - Place de l'Europe	19/10/2011	1 044	23	3 642 932	5 558		3 648 489		
69006 LYON Villa Bellecombe - 22 Rue de la Viabert	31/05/2011	648	13	2 686 594	2 928		2 689 522		
69008 LYON 64-68 Avenue du Général Frère	05/12/2011	1 430	28	5 570 900	4 844		5 575 744		
33700 MERIGNAC Domaine de la Divona 44 avenue François Mitterrand	03/03/2011	64	1	204 968	225		205 194		
34000 MONTPELLIER Green Village - 57 rue de la Laïcité	15/11/2011	1 185	19	4 488 021	3 754		4 491 775		
35760 SAINT-GREGOIRE (RENNES) Le Domaine du Canal - 2 rue des Sources	25/05/2011	1 023	17	2 882 071	4 128		2 886 200		
31000 TOULOUSE Résidence Néapolis - 5 rue Louise Weiss	15/11/2011	1 222	19	3 976 570	3 767		3 980 337		
31000 TOULOUSE Les Magnolias - 5 rue Simone Boudet	29/12/2011	1 066	18	3 517 437	11 003		3 528 440		
37100 TOURS Le Clos Saint Nicolas 5 rue Hélène Lazareff	29/11/2011	1 140	20	3 625 000	5 742		3 630 742		
59270 WASQUEHAL Les Canotiers - 24 rue Voltaire	11/04/2011								
TOTAL PROVINCE		12 592	230	41 744 350	59 233	0	41 803 583	49 940 000	38 730 000
TOTAL GENERAL		23 584	416	87 166 298	198 442	31 072	87 395 812	95 040 000	80 980 000

(1) Ces montants comprennent notamment les droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cession à venir.

La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.



ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023 sur la base des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport du liquidateur et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,

- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2023,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Pouvoirs pour formalités.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport du liquidateur, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2023.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2023	1 005 062,03 €
Majoré du report à nouveau	655 030,81 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	1 660 092,84 €

Affecté comme suit :

DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2023	877 536,00 €
Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes	
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	782 556,84 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 8 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1 ^{er} trim 2023	2 ^{ème} trim 2023	3 ^{ème} trim 2023	4 ^{ème} trim 2023
Pour un trimestre entier	2 €	2 €	2 €	2 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur comptable 79 816 466,25 €
soit 727,64 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur de réalisation 82 020 326,88 €
soit 747,73 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur de reconstitution 96 836 461,68 €
soit 882,80 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation JONES LANG LASALLE EXPERTISES qui lui a été présentée par le liquidateur. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

Glossaire

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, les revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d'une SCPI peut également comporter des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8%. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2% à compter de cette même date. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement

de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont «les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement».

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

Le TOF « ASPIM » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de «valeurs bilantielles». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION

À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



Responsable de l'information financière

Bertrand ALFANDARI

Photo de couverture

Les Terrasses de la Commanderie - 64 av. du Général Frère - Lyon 8^{ème} (69)

Crédits photographiques

Ooshot - DP Multimédia - L'image contemporaine - EverPhotoShoot - Meero - Frédérique Toulet - Architecte DPA - Vincent Fillon - Ooshot-Xavier Alexandre PONS - DR BNP Paribas Real Estate - Denys Nevozhai (Unsplash)

Création et mise en page

Ateliers HIVER - mai 2024

N° ADEME : FR200182_03KLJL



10-31-3162

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.reim.bnpparibas.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change