BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

20-S2 du 2ème semestre 2020 - Valable du 1er janvier au 30 juin 2021

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le Marché résidentiel en France

Si le marché résidentiel en France était à son apogée en 2019 avec un niveau record du nombre de transactions, la crise sanitaire devrait au final provoquer sur l'année 2020 une baisse de la dynamique transactionnelle de l'ordre de -6 % à -8 %. Le volume de transactions se maintient largement au-dessus de sa moyenne décennale (environ 830 000 transactions). Le marché résidentiel se montre ainsi particulièrement résilient face à la crise sanitaire et l'année 2020 se place dans le top 3 des meilleures années en termes de volume de ventes. La baisse du volume de transactions se reflète, de façon raisonnable, dans la dynamique des prix qui ralentit peu à peu. Au 3e trimestre 2020, et sur un an, les prix ont toutefois progressé de +5,1 % en France. L'année 2021 devrait se montrer plus incertaine avec un léger ajustement à la baisse des valeurs sur le court terme mais nous ne nous attendons en aucun cas à un retournement de marché. Le pouvoir d'achat immobilier reste très bien orienté à +15,4 % par rapport à sa moyenne de long terme. Un élément majeur qui montre les bons fondamentaux du marché résidentiel et qui, par ailleurs, viendra soutenir la demande à court et moyen terme, face à une offre qui se raréfie en raison du ralentissement du marché de la construction et de la baisse des nouveaux programmes de logement (376 700 logements construits en 2020, -6,9 % sur un an).

Votre SCPI

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 premiers logements de son patrimoine. Ainsi, 9 premiers logements ont pu être cédés au au 31 décembre 2020 – 1 à Vélizy (78), 1 à Bouguenais (44), 3 à Combs-la-Ville (77) et 4 à Saint Herblain (44).

Au 31 décembre 2020 ce sont 26 logements qui sont neutralisés à la location. Parmi ces logements, 14 sont présentés à la vente dont 2 logements sont actuellement sous promesse de vente et 4 logements sous offre d'achat, laquelle devant normalement donner lieu prochainement à la signature d'une promesse de vente.

En parallèle, votre SCPI poursuit sa phase de gestion locative. Ainsi, 154 logements étaient loués au 31 décembre 2020. Au 2e semestre 2020, le taux d'occupation financier est de 85,3 %. Au fur et à mesure de la neutralisation des lots à la location, en prévision des ventes, le taux d'occupation va mécaniquement diminuer et n'aura, très vite, plus de réelle signification.

Au regard de la crise sanitaire, il est important de noter que nous n'avons pas constaté de difficulté majeure dans le recouvrement des loyers à ce stade. Votre SCPI bénéficie, en outre, d'une assurance pour loyer impayé. Cette assurance permet à la SCPI de se garantir contre les aléas de la vie de ses locataires, qui pourraient engendrer des incidents de règlement de loyer de la part de ces derniers.

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2020

CAPITAL STATUTAIRE	48 384 920 €
NOMBRE DE PARTS	53 464
NOMBRE D'ASSOCIÉS	994
VALEUR VÉNALE[1]	46,48 M€
NOMBRE DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	192
NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS	9
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	183
À PARIS[2]	21,3 %
EN RÉGION PARISIENNE[2]	51,2 %
EN PROVINCE[2]	27,5 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	26

[1] Valeur vénale au 31/12/2019 (non retraitée des cessions 2020).

[2] Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Avenir est prévue le **26 mai 2021 à 10h00**.

Déclaration fiscale 2020 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2021

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2020, au cours du deuxième trimestre 2021, par courrier et sur votre Espace Associé.

E-convocation

Nous vous rappelons que tous les associés ont désormais la possibilité d'être convoqués et de voter par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site internet www.reim.bnpparibas.fr, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :

www.reim.bnpparibas.fr

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

DISTRIBUTIONS DU SEMESTRE
(3T + 4T 2020) — 9,00 €/PART

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »
(JUIL.-DEC. 2020) — 85,3 %

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE — 76

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 16/09/2020*
ACQUÉREUR — 677,00 €/PART
VENDEUR — 616,58 €/PART

** La dernière confrontation avec échange de parts date du 16/09/2020, au cours de laquelle 76 parts ont été échangées.*

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2S 2020	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
PARIS 19 - ZAC Claude Bernard	28			28
LE RAINCY (93) - Villa Récamier	21			21
ANTONY (92) - Domaine de Berny	9			9
ANTONY (92) - Villa Améthyste	15			15
MERIGNAC (33) - Domaine de la Divona	23			23
CHAVILLE (92) - Les Hauts de Preverly	12			12
BOUGUENAIS (44) - Domaine de la Godinière	13	1	1	12
VILLENAVE D'ORNON (33) - Domaine de l'Aventin avenue F. Coin	19			19
SETE (34) - Résidence Valentina	15			15
VELIZY (78) - Résidence Alizé	7	1	1	6
COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (3ème tranche)	7			7
COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (4ème tranche)	7			7
SAINT HERBLAIN (44800) - Résidence PRIMAVERA	7	4	4	3
COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (2ème tranche)	5			5
COMBS LA VILLE (77) - Domaine HELIOS (1ère tranche)	4	3	3	1
TOTAUX	**192**	**9**	**9**	**183**

LA VIE DE LA SCPI

29 LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2020[1]

154 LOGEMENTS LOUÉS AU 31/12/2020

147 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

L'engagement de détention des parts pour les associés expirera en juillet 2022.

[1] Dont 26 logements neutralisés au 31/12/2020 en vue de leur cession.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Moyenne annuelle 2019	1er semestre 2020	2ème semestre 2020	Moyenne annuelle 2020
92,3 %	89,4 %	85,3 %	87,4 %

LE CAPITAL

Au 31 décembre 2020	
Nombre de parts	Nombres d'associés
53 464	994

Au 31 décembre 2019	
Valeur de réalisation[2]	*Valeur de reconstitution*[3]
874,48 €/part	1 032,90 €/part

[2] Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués de dettes).

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

MARCHÉ DES PARTS DU 2ÈME SEMESTRE 2020

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 16/09/2020		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
76	47 K€	677,00 €/PART	616,58 €/PART	221 SOIT 0,41 %

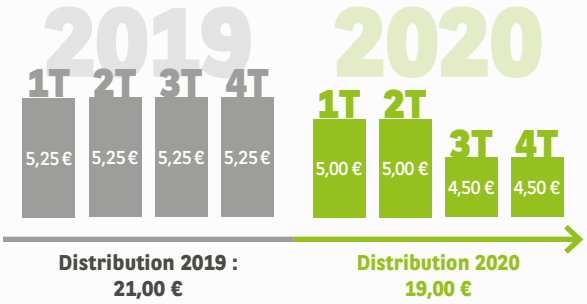
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

ACOMPTE DU 3E TRIMESTRE 2020, PAR PART	4,50 €
Date de versement	05/11/2020
ACOMPTE DU 4E TRIMESTRE 2020, PAR PART	4,50 €
Date de versement	05/02/2021
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T+4T 2020)	9,00 €
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	-
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8 %) à titre d'acompte sur l'IR[1]	-

[1] *Sauf cas de dispense justifié.*

Rappel de distribution (€/part)



FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur www.reim.bnpparibas.fr et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.
Toute information complémentaire peut être obtenue au siège de la société ou aux guichets des sièges, succursales et agences en France des établissements fondateurs : BNP Paribas : 16, boulevard des Italiens, 75009 Paris / Crédit du Nord et ses filiales - Siège social : 28, place Rihour, 59000 Lille
Pierre Avenir, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information SCPI n° 09-31 en date du 15 décembre 2009, actualisée en août 2015.

BNP PARIBAS REIM FRANCE - société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM.
Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.
167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex
Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

Mise en page : Les Ateliers Hiver - janvier 2021