BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR 2

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 1ER TRIMESTRE 2022

BILAN 2021

Le mot de la société de gestion

Au cours de l'année, l'activité de votre SCPI s'est concentrée sur la gestion locative tout en confortant les fondations de sa phase prochaine de liquidation.

Ce stade de pré-liquidation aboutira à la proposition de mise en dissolution de la SCPI lors de l'assemblée générale d'arrêté des comptes 2021, permettant une accélération du nombre des cessions, mais également la distribution des produits des cessions qui pourraient être réalisée prochainement.

Parallèlement, la gestion locative s'est poursuivie avec 86 logements relоués au cours de l'année et un taux d'occupation moyen de 92,1 %. Le repli du taux d'occupation par rapport aux années précédentes est lié à la neutralisation volontaire des logements à la location et ce en prévision de leur cession.



11bis, rue Parmentier - 92420 L'HAY LES ROSES

Chiffres clés 2021

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2021

VALEUR VÉNALE	94,4 M€
SOIT	860,68 €/part
VALEUR DE RÉALISATION	94,7 M€
SOIT	863,22 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION	111,9 M€
SOIT	1 019,80 €/part
VALEUR IFI	599,32 €/part

RÉSULTATS FINANCIERS 2021

PRODUITS IMMOBILIERS	4,4 M€
DONT LOYERS	3,5 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1,9 M€
SOIT	17,04 €/part
DISTRIBUTION	2,2 M€
SOIT	20,00 €/part
REPORT À NOUVEAU	3,67 €/part
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	2,2 mois

PATRIMOINE

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	485
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS AU 31/12/2021	435
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS	10
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2021	92,1 %

MARCHÉ DES PARTS 2021

VOLUME DES ÉCHANGES ANNUELS (1)	90,1 K€
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	147
PRIX MOYEN ANNUEL	
ACQUÉREUR	673,00 €/part
VENDEUR	613,00 €/part

(1) *Sur la base du prix d'exécution vendeur.*

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :
www.reim.bnpparibas.fr

LE PREMIER TRIMESTRE 2022

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. Au 31 mars 2022 ce sont 45 logements qui sont neutralisés à la location. Parmi ces logements, un logement est actuellement sous promesse de vente.

La stratégie de cession mise en place jusqu'au 31 mars 2022 était la vente de logements lot par lot, vacant et en l'état. Pour ce faire, les logements vacants étaient confiés à des agences immobilières qui les présentaient à la vente.

Depuis cette date, la société de gestion a mis fin à la commercialisation à l'unité des actifs du patrimoine de Pierre Avenir 2 afin de se concentrer sur la vente dite en bloc du portefeuille. La commercialisation des actifs sous cette nouvelle forme sera privilégiée jusqu'à fin juillet 2022.

En parallèle, les «accords collectifs» sont actuellement mis en place pour les immeubles dans lesquels la SCPI détient plus de 10 logements. Ce processus donne la possibilité aux locataires en place qui le souhaitent de se porter acquéreur du logement qu'ils occupent.

En parallèle, votre SCPI poursuit sa phase de gestion locative. Ainsi, 419 logements sur les 484 au total étaient loués au 31 mars 2022. Parmi les 20 logements vacants devant faire l'objet d'une relocation, 13 logements localisés dans un même immeuble situé en région parisienne ne peuvent être reloués en raison d'un sinistre. Ce dernier qui résulte de graves défauts d'étanchéité est pris en charge par l'assurance dommage ouvrage. Il 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 que les appartements soient vendables.

Au 1er trimestre 2022, le taux d'occupation financier est de 87,5 %. 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.

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS À FIN MARS 2022 (1)	419
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS À FIN MARS 2022	65
NOMBRE DE LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GLI	415
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM» DU 1T 2022	87,5 %

(1) *Dont 45 logements neutralisés à la location au 31/03/2022 en vue de leur vente*

Marché des parts du 1er trimestre 2022

NOMBRES DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	100
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU AU 16/03/2022	
ACQUÉREUR	700,00 €/part
VENDEUR	637,52 €/part
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	20 SOIT 0,02 %

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2021 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2022

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

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
   - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait* ;
   - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution* ;
   - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2021 s'établit à **599,32 €/part** pour la SCPI Pierre Avenir 2.

Attention : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

Les déclarations fiscales sont disponibles depuis fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : **www.reim.bnpparibas.fr.** Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

**Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.*

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Avenir 2 se tiendra le **2 juin 2022 à 14h30**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1ère réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI

Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site **www.reim.bnpparibas.fr/documentation**. Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site **www.reim.bnpparibas.fr.** Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

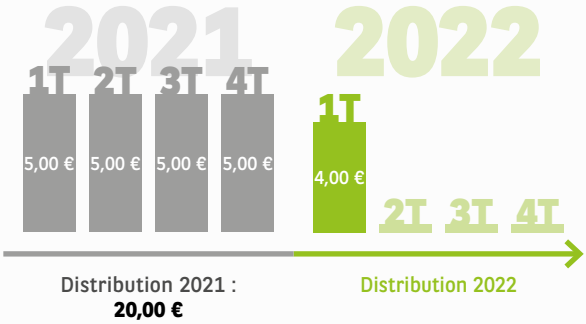
Distribution (pour une part de pleine jouissance)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/05/2022
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2022, PAR PART	4,00 €
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	-
Prélèvements obligatoires à la source à titre d'acompte sur l'IR[1] et prélèvements sociaux (12,8 %)	-

[1] Sauf cas de dispense justifié.

Rappel de distribution (€/part)



Distribution 2021 : **20,00 €**

Distribution 2022

Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, depuis notre site internet.

SCPI PIERRE AVENIR 2

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.

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la Société de Gestion (www.reim.bnpparibas.fr) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).

Pierre Avenir 2, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information SCPI n° 10-02 en date du 23 février 2010, actualisée au 1er janvier 2022.

BNP PARIBAS REIM FRANCE - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.
50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Les Ateliers Hiver - mai 2022