BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer avec d'autres produits.

PIERRE AVENIR 2

Société Civile de Placement Immobilier

Liquidateur : BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)
Site internet : www.reim.bnpparibas.fr
Appelez le : +33 (0) 1 55 65 23 55 pour de plus amples informations.
L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de BNP Paribas REIM France en ce qui concerne ce document d'informations clés.
BNP Paribas REIM France est agréée en France sous le n°GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et réglementée par l'AMF, agrément AIFM en date du 15 avril 2014.

Date de publication du document d'informations clés : 21 juillet 2023.

***Avertissement** : vous êtes sur le point d'acheter des titres d'un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.*

1. EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

Type :
Société civile de placement immobilier (SCPI) à capital fixe – En liquidation.

Objectifs :
La SCPI PIERRE AVENIR 2 est une SCPI résidentielle ayant permis aux souscripteurs sur le marché primaire de bénéficier, sous certaines réserves, du régime fiscal du dispositif Scellier conformément aux dispositions de l'article 199 septvicies, VIII du CGI.

Elle a pour objectif la détention, en vue de sa location, d'un patrimoine constitué d'immeubles neufs à usage d'habitation principale situés en France.

Les investissements ont été financés en fonds propres.

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.
Depuis le 30 juin 2023, BNP Paribas REIM France prend en compte les principales incidences négatives de ses investissements sur les facteurs de durabilité.

Date d'échéance du produit fixée statutairement : Février 2025.

L'assemblée générale extraordinaire du 20 juin 2022 a statué sur la non prorogation de la durée de la société et en conséquence a prononcé la dissolution anticipée de la société à compter du 20 juin 2022 et sa mise en liquidation amiable.

La SCPI avait pour objectif la distribution de revenus réguliers sous forme d'acomptes sur dividende trimestriels tout en permettant de bénéficier d'un avantage fiscal. En période de dissolution, l'objectif principal de la SCPI est désormais la distribution d'acomptes sur liquidation au fur et à mesure de la cession de son patrimoine. Le rendement des parts détenues ou DVM (Distribution sur Valeur de Marché) est déterminé sur la base du dividende versé au titre de l'année de référence éventuellement majoré des distributions de plus-values versées au titre de la même année de référence, rapporté à la moyenne des prix acheteurs sur le marché secondaire de l'année de référence.

Investisseurs de détail visés :
La SCPI s'adresse à tous types d'investisseurs ayant au minimum déjà eu une expérience des placements financiers, ayant la capacité de comprendre les risques et les spécificités liés au présent produit et ayant un objectif d'investissement de 4 ans. Ce produit ne s'adresse ni aux investisseurs dits US Person, comme définis dans la note d'information, ni à ceux qui recherchent une protection du capital. Il ne peut être résilié unilatéralement par le liquidateur.

2. QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

Indicateur de risque

1	2	**3**	4	5	6	7

+ faible ⟷ + élevé

L'indicateur de risque a été calculé en partant de l'hypothèse que le produit serait conservé pendant 15 années, afin de bénéficier du régime fiscal spécifique attaché à la conservation des parts. A cette durée minimum de détention, s'ajoute une période prévisionnelle de liquidation des actifs de 5 années qui pourra être prorogée.

N° ADEME : FR200182_03KLJL

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse, pour les nouveaux acheteurs que vous conserviez le produit durant 4 ans. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Risque de perte en capital : Le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Vous pourriez ainsi perdre votre capital. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la SCPI.

Risque de liquidité : Vous pouvez vendre vos titres de gré à gré ou les vendre par le biais du marché secondaire organisé par le liquidateur et dont le fonctionnement est décrit dans la note d'information. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou à un prix très décoté par rapport à la valeur de réalisation.

Risque de marché : Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de détention recommandée (4 ans), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix d'achat est plus important.

Scénarios de performance :

Investissement 10 000 €			
Scénarios		**1 an**	**4 ans (période de détention recommandée)**
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 960 €	8 903 €
	Rendement annuel moyen	**-10,4 %**	**-2,9 %**
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 331 €	10 033 €
	Rendement annuel moyen	**-6,7 %**	**+0,1 %**
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 674 €	11 575 €
	Rendement annuel moyen	**-3,3 %**	**+3,7 %**
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 919 €	12 770 €
	Rendement annuel moyen	**-0,8 %**	**+6,3 %**

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1 ou 4 ans (période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10 000 €.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

3. QUE SE PASSE-T-IL SI BNP PARIBAS REIM FRANCE N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. BNP Paribas REIM France est le liquidateur de la SCPI PIERRE AVENIR 2.
Une défaillance de BNP Paribas REIM France qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

4. QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Coûts au fil du temps :
Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupériez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) ;
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que 10 000 € sont investis.

Investissement 10 000 €		
Scénarios	**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 4 ans (période de détention recommandée)**
Coûts totaux	-1 060 €	-1 580 €
Incidence des coûts annuels (*)	-10,6 %	-3,4 %

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7,1 % avant déduction des coûts et de 3,7 % après cette déduction.
Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

N° ADEME : FR200182_03KLJL

Composition des coûts :

L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	-893 €	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement (il s'agit du montant maximal que vous paierez) ; ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	- €	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	- €	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité d'actifs immobiliers que nous achetons et vendons pour le compte de la SCPI.
	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	-168 €	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre investissement et les coûts présentés à la section II. Cette estimation se base sur les coûts réels constatés au cours de l'année écoulée.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	- €	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commissions d'intéressement	- €	L'incidence des commissions d'intéressement.

5. COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Durée de placement initialement recommandée : 15 ans.

La société étant désormais en liquidation depuis le 20 juin 2022, la durée de placement recommandée ne pourra pas être atteinte. La période de détention recommandée est dorénavant de 4 ans.

L'avantage fiscal dont bénéficie le porteur initial n'est pas transmissible aux potentiels acquéreurs successifs.

Il est néanmoins possible avant la fin de détention recommandée de 4 ans de vous retirer totalement ou partiellement de la SCPI en faisant une demande de cession de vos titres soit de gré à gré en trouvant un acquéreur par vous-même, soit directement sur le marché secondaire.

L'ensemble des conditions et modalités de cession est prévu au Chapitre II- Modalités de sortie de la note d'information de la SCPI. Le liquidateur ne garantit pas la revente des parts ni leur prix. Vous êtes donc soumis au risque de liquidité tel que détaillé ci-avant.

6. COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Si vous rencontrez des difficultés au niveau de la prestation délivrée ou du produit et que vous souhaitiez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez contacter la personne qui vous a vendu le produit ou nous contacter :

- Par téléphone au +33 (0) 1 55 65 23 55 ;
- Par courrier à l'adresse suivante :
  BNP Paribas REIM France, Secrétariat Général, 50 cours de l'île Seguin, CS 50280, 92650 Boulogne-Billancourt Cedex ;
- Par e-mail : reclamation.reim-france@realestate.bnpparibas

L'ensemble de la procédure se trouve sur la page mentions légales du site internet www.reim.bnpparibas.fr

7. AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

La documentation légale obligatoire et les documents de souscription sont disponibles sur www.reim.bnpparibas.fr et accessibles à tous gratuitement en français. Les données relatives aux performances passées sont accessibles pendant une durée de 10 ans.

Si vous souscrivez des parts de la SCPI en direct, préalablement à votre souscription, ces documents doivent vous être remis.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019. Les informations relatives à la finance durable sont accessibles sur le site internet https://reim.bnpparibas.com/fr/qui-sommes-nous/responsabilite-sociale-de-lentreprise

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par BNP Paribas REIM France ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir le Médiateur de l'AMF :

Médiateur de l'AMF - Autorité des marchés financiers
17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02
Accueil : +33 (0) 1 53 45 60 00

Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consultez le site www.amf-france.org rubrique médiation.

N° ADEME : FR200182_03KLJL