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 2021

BILAN 2020

Le mot de la société de gestion

Dans ce contexte inédit, le patrimoine de votre SCPI et notamment sa forte granularité auront été des atouts d'atténuation des risques locatifs et sont gage de résilience.

Votre SCPI Pierre Avenir 2 est en phase active de gestion de son patrimoine et son activité a été soutenue tout au long de l'année, avec la relocation de 97 logements, dans un délai moyen de vacance entre deux locations de 47 jours et un taux de rotation particulièrement bas (22,6 %). La crise sanitaire aura eu pour effet d'impacter ces 2 indicateurs. Le taux d'occupation financier moyen de l'année s'est affiché quant à lui à 94 %.

En parallèle de la gestion locative, votre SCPI va progressivement entrer dans un nouveau cycle, celui de la pré-liquidation.



ZAC Claude Bernard – PARIS 19ème (75)

Chiffres clés 2020

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2020

VALEUR VÉNALE	89,4 M€
SOIT	814,64 €/part
VALEUR DE RÉALISATION	90,0 M€
SOIT	820,16 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION	106,3 M€
SOIT	968,69 €/part
VALEUR IFI	582,03 €/part

PATRIMOINE

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	485
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS AU 31/12/2020	451
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS (1)	34
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2020	94,0 %

(1) Dont 14 logements neutralisés, 13 en raison d'un sinistre sur l'actif de Lognes (77);

RÉSULTATS FINANCIERS 2020

PRODUITS IMMOBILIERS	4,0 M€
DONT LOYERS	3,6 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2,2 M€
SOIT	20,12 €/part
DISTRIBUTION	2,2 M€
SOIT	20,00 €/part
REPORT À NOUVEAU	6,65 €/part
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	4 mois

MARCHÉ DES PARTS 2020

VOLUME DES ÉCHANGES ANNUELS (2)	92,9 K€
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	154
PRIX MOYEN ANNUEL	
ACQUÉREUR	663,00 €/part
VENDEUR	603,00 €/part

(2) 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 2021

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 2021, ce sont 3 logements qui sont neutralisés à la location.

Pour autant, votre SCPI poursuit sa phase de gestion locative. Ainsi, 447 logements sur les 485 au total étaient loués au 31 mars 2021. Parmi les 38 logements vacants, 13 logements, localisés dans un même immeuble situé en région parisienne, ne peuvent être reloués en raison d'un sinistre dégâts des eaux. 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 relouables.

Au 1er trimestre 2021, le taux d'occupation financier est de 91,8 %. 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.

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS À FIN MARS 2021	447
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS À FIN MARS 2021 (1)	38
NOMBRE DE LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GLI	443
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER «ASPIM» DU 1T 2021	91,8 %

(1) Dont 17 logements neutralisés à la location au 31/03/2021 en vue de leur vente.

Marché des parts du 1er trimestre 2021

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	82
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 17/03/2021	
ACQUÉREUR	666,00 €/part
VENDEUR	606,56 €/part
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2021 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	5 SOIT 0,00 %

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2020 - Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2021

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 2020 s'établit à **582,03 €/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 vous ont également été 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 **9 juin 2021 à 14h30 à huis-clos**. 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.

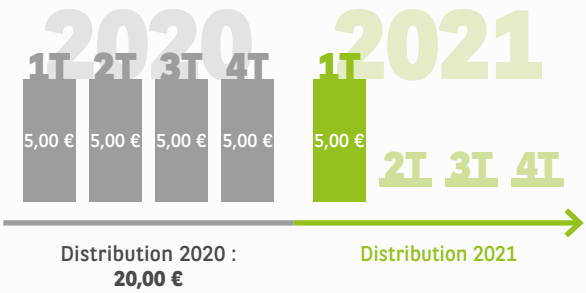
Distribution (pour une part de pleine jouissance)

Acompte trimestriel (€/part)

DATE DE PAIEMENT	05/05/2021
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2021, PAR PART	5,00 €
Dont revenus de produits financiers	-
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 (30%)	-

[1] *Sauf cas de dispense justifié.*

Rappel des distributions (en € / part)



Distribution 2020 : **20,00 €**

Distribution 2021

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 13 février 2010, actualisée en mars 2021.

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 : ww.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas

Les Ateliers Hiver - avril 2021