



# PIERRE AVENIR

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCCELLIER »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION  
24-S1 du 1<sup>er</sup> semestre 2024 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2024

SCPI en liquidation dont BNP Paribas REIM France a été nommé liquidateur par l'assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2021.

## LE MOT DU LIQUIDATEUR

Au 30 juin 2024, sur les 192 lots initialement en portefeuille, 54 ont été cédés, soit près de 28 % des logements d'origine. Sur les 138 lots restant en portefeuille, 78 sont vacants. Une offre d'achat en bloc a été reçue pour les 15 logements de l'immeuble de Sète (6 lots loués et 9 vacants). Concernant le reste du patrimoine, une offre a été reçue et 5 promesses de vente ont été signées.

En comptabilisant les logements déjà cédés et ceux en cours de cession (sous promesse et sous offre de vente), près de 39 % du patrimoine d'origine de votre SCPI serait cédé. Au-delà de la cession du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 qui a donné lieu à une distribution d'acompte sur liquidation de 4 €/part, 2 cessions sont intervenues au 2<sup>ème</sup> trimestre et donneront lieu à une distribution supplémentaire de 11 €/part. Cette distribution constituera le 12<sup>ème</sup> acompte sur liquidation, portant le montant total versé depuis le début de la mise en liquidation de la SCPI à 260,95 €/part.



Domaine de l'Avenir - 25/27, rue François Douat - Villenave-d'Ornon (33)

## À L'AFFICHE CE SEMESTRE

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale ordinaire de Pierre Avenir, qui s'est tenue le 4 juin 2024, a pu valablement délibérer sur les résolutions présentées, le quorum requis ayant été atteint (28 %). L'ensemble des résolutions, dont le texte intégral figure en page 37 du rapport annuel 2023, a été adopté.

### Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense. Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l'année N-2 (soit 2023 pour des revenus perçus en 2025) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2023 pour des revenus perçus en 2025) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu et sont perçus à titre d'acompte l'année du versement des revenus ; l'année suivante l'ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d'impôt n°2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l'impôt prélevé à titre d'acompte. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) onglet « Documentation » ou sur appel au 01 55 65 23 55 (choix 2).

## PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2024

€ CAPITAL STATUTAIRE 48 384 920 €

NOMBRE DE PARTS 53 464

NOMBRE D'ASSOCIÉS 992

VALEUR VÉNALE<sup>1</sup> 36,2 M€

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE 192

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS CÉDÉS 54

NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE 138

PARIS<sup>2</sup> SOIT 28,3 %

RÉGION PARISIENNE<sup>2</sup> SOIT 47,4 %

AUTRES RÉGIONS<sup>2</sup> SOIT 24,3 %

NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION 74

### Indicateur de risque<sup>3</sup>



Plus faible

Plus élevé

<sup>1</sup> Valeur vénale au 31/12/2023 (non retraitée des cessions 2024).

<sup>2</sup> Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

<sup>3</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 sur une échelle allant 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.

Pour bénéficier de la dispense sur les revenus versés en 2025, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2024 :

- soit par mail à [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)

- soit par courrier à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients - 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.**



## LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

	<b>ACOMPTES SUR LIQUIDATION DU SEMESTRE</b> (1T + 2T 2024)	15,00 €/part		<b>NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS SUR LE SEMESTRE</b>	3
	<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE</b> (1T + 2T 2024)	1,00 €/part		<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE</b>	56
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »<sup>1</sup></b> (JANV.-JUN 2024)	47,3 %		<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 19/06/2024</b>	
			ACQUÉREUR	417,24 €/part	
			VENDEUR	380,00 €/part	

<sup>1</sup> Le TOF est impacté par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif.

## SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2020	2021	2022	2023	S1 2024	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
ANTONY (92) - Domaine de Berry	9		3	2			5	4
ANTONY (92) - Villa Améthyste	15				1		1	14
BOUGUENAI (44) - Domaine de la Gaudinière	13	1	3	3	1		8	5
CHAVILLE (92) - Les Hauts de Preverly	12							12
COMBS-LA-VILLE (77) - Domaine HELIOS (1 <sup>ère</sup> tranche)	4	3	1				4	
COMBS-LA-VILLE (77) - Domaine HELIOS (2 <sup>ème</sup> tranche)	5		2		2		4	1
COMBS-LA-VILLE (77) - Domaine HELIOS (3 <sup>ème</sup> tranche)	7		1	2	1	1	5	2
COMBS-LA-VILLE (77) - Domaine HELIOS (4 <sup>ème</sup> tranche)	7		1	2			3	4
LE RAINCY (93) - Villa Récamier	21		2				2	19
MÉRIGNAC (33) - Domaine de la Divona	23		5	4	3	1	13	10
PARIS 19 - ZAC Claude Bernard	28					1	1	27
SAINT-HERBLAIN (44800) - Résidence PRIMAVERA	7	4	1				5	2
SÈTE (34) - Résidence Valentina	15							15
VÉLIZY (78) - Résidence Alizé	7	1					1	6
VILLENAVE-D'ORNON (33) - Domaine de l'Aventin avenue F. Coin	19		1		1		2	17
<b>TOTAUX</b>	<b>192</b>	<b>9</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>54</b>	<b>138</b>
<b>Prix de cession net vendeur</b>		<b>2,23 M€</b>	<b>5,07 M€</b>	<b>4,09 M€</b>	<b>2,28 M€</b>	<b>0,92 M€</b>	<b>14,6 M€</b>	

## DÉTAIL DES ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)

Période de référence	2021	2022	2023	T1 2024	T2 2024	Total versé**
Comptes sur liquidation (par part)	133,00 €	73,95 €	39,00 €	4,00 €	11,00 €	260,95 €

\* Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.

\*\* Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.

## LA VIE DE LA SCPI

60 LOGEMENTS LOUÉS AU 30/06/2024

78 LOGEMENTS VACANTS AU 30/06/2024\*

59 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

\* Dont 74 logements sont neutralisés à la vente au 30/06/2024 en vue de leur cession.

L'engagement de détention des parts pour les associés a expiré le 30 juin 2022.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*\*

Moyenne annuelle 2023 1<sup>er</sup> semestre 2024

54,9 % 47,3 %

\*\* Le TOF est impacté par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif.

# LE CAPITAL

Au 30 juin 2024		Au 31 décembre 2023	
Nombre de parts	Nombres d'associés	Valeur de réalisation <sup>1</sup>	Valeur de reconstitution <sup>2</sup>
53 464	992	683,53 €/part	807,14 €/part

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

## MARCHÉ DES PARTS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024

Indicateurs du semestre				
<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE</b>	<b>VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)</b>	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 19/06/2024</b>		<b>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2024 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)</b>
56	21,4 K€	ACQUÉREUR 417,24 €/part	VENDEUR 380,00 €/part	179 SOIT 0,33 %

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

### Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/05/2024
Acompte du 1 <sup>er</sup> trimestre 2024, par part	0,50 €
DATE DE VERSEMENT	05/08/2024
Acompte du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2024, par part	0,50 €
<b>DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T + 2T 2024) PAR PART</b>	<b>1,00 €</b>
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 <sup>1</sup>	-

<sup>1</sup> 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](http://www.reim.bnpparibas.fr) et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.

## WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS LIVING ASSETS

Contactez-nous au 01 55 65 23 55  
Restez connecté en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, depuis notre site internet.



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.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le DIC. Les références à prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).

**Pierre Avenir, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (en liquidation)** - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 09-31 du 15/12/2009, actualisée le 21 juillet 2023.

**BNP PARIBAS REIM France** - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> 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 23 55 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)

