



# SCPI ACTUALITÉ

Bulletin trimestriel d'information 17-04 du 4<sup>e</sup> trimestre 2017  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018

## CAPITAL HABITAT, PIERRE AVENIR, PIERRE AVENIR 2 & PIERRE AVENIR 3



### LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e) associé(e),

Toute l'équipe de BNP Paribas REIM France vous souhaite ses meilleurs vœux pour l'année 2018. **Réussite et succès dans tous vos projets à venir !**

À l'occasion de cette nouvelle année, **découvrez le nouveau bulletin trimestriel des SCPI d'habitation.**

### LA VIE DES SCPI

#### • ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ANNUELLES :

Les assemblées générales annuelles des SCPI fiscales suivantes se dérouleront aux dates indiquées ci-dessous :

- Capital Habitat : **1<sup>er</sup> juin 2018**
- Pierre Avenir : **12 juin 2018**
- Pierre Avenir 2 : **12 juin 2018**
- Pierre Avenir 3 : **18 juin 2018**

Ces assemblées se dérouleront dans les locaux de votre société de gestion :

**167, quai de la bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.**

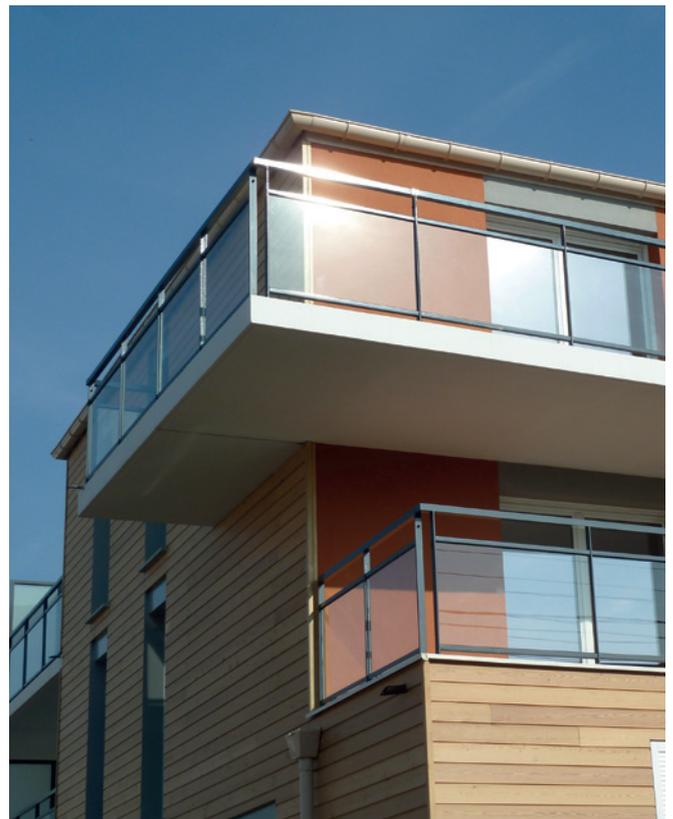
#### • IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI) 2018 DÉCLARATION FISCALE 2017 :

L'ISF est remplacé, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, par l'IFI. Il est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€. L'assiette de l'IFI est composée des biens immobiliers et des actions et parts de fonds immobiliers à hauteur de leur quote-part représentative de biens immobiliers, diminué de l'endettement.

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNPP REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations pour la déclaration fiscale 2017 au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 et sur votre Espace Associé.

#### • PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE (PFU) :

Le PFU s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur les revenus de capitaux mobiliers perçus par les personnes physiques résidentes en France. À partir de cette date, l'impôt sur le revenu est calculé par application de plein droit d'un taux forfaitaire de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit un prélèvement forfaitaire obligatoire de 30 %. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes. **Pour plus d'informations : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)**



SCPI Pierre Avenir 2 - CARRIÈRE-SOUS-POISSY - Les Allées de Seine - rue Saint Honoré



Retrouvez les actualités de votre SCPI et les informations relatives au fond sur le site BNP Paribas REIM France :

**[www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)**

Découvrez également votre espace associé et ses fonctionnalités.

# CAPITAL HABITAT

SCPI Résidentielle dite « Borloo »



**NOMBRE DE LOGEMENTS**

AU TOTAL\*  
**247**

EN RÉGION PARISIENNE\*  
**133**

EN PROVINCE\*  
**114**



**NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS\***

**217**

\*Au 31/12/2017.

## LA VIE DE LA SCPI

**11** LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2017

**4** CONGÉS REÇUS À EFFET DANS LES 3 MOIS À VENIR

**3** RÉSERVATIONS ENREGISTRÉES AU 31/12/2017

**202** LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

Concernant Capital Habitat, compte tenu des dates de fin d'engagement locatif des lots, 19 logements pour lesquels la date de fin d'engagement locatif va intervenir dans les 12 prochains mois, ne sont volontairement pas remis à la relocation, dans la perspective de les vendre vacants.

La vacance volontaire de logements impactera progressivement le taux d'occupation financier (TOF).

L'engagement de détention des parts pour les associés expirera en avril 2021.

## LA DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

**DATE DE PAIEMENT** 5/02/2018

**ACOMPTÉ DU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2017, PAR PART** 5,50 €

- » Dont revenus de capitaux mobiliers -
- » Prélèvements sociaux (17,2%) -
- » Prélèvements obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR\* et prélèvement sociaux (30,0%) -

\* Sauf cas de dispense justifié.

Rappel des distributions (en € / part)



## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Moyenne annuelle 2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	4 <sup>e</sup> trimestre 2017	Moyenne annuelle 2017
96,63 %	95,93 %	95,47 %	93,04 %	90,64 %	93,77 %

## LE CAPITAL

Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016		
Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation*	Valeur de reconstitution**
52 384	1 106	1 114	920,64 €/part	1 069,88 €/part

\* 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).

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

## LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au 4T 2017			Ordres en cours au 31 décembre 2017		
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	Dernier prix d'exécution (13/12/2017)	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
161	617 €	620,00 €	-	-	-

# PIERRE AVENIR

SCPI Résidentielle dite « Scellier »



**NOMBRE DE LOGEMENTS**

AU TOTAL\*  
**192**

À PARIS\*  
**28**

EN RÉGION PARISIENNE\*  
**87**

EN PROVINCE\*  
**77**



**NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS\***

**184**

\*Au 31/12/2017.

## LA VIE DE LA SCPI

**8** LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2017

**3** CONGÉS REÇUS À EFFET DANS LES 3 MOIS À VENIR

**4** RÉSERVATIONS ENREGISTRÉS AU 31/12/2017

**180** LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

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

## LA DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

**DATE DE PAIEMENT** 5/02/2018

**ACOMPTÉ DU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2017, PAR PART** 5,25 €

- » Dont revenus de capitaux mobiliers -
- » Prélèvements sociaux (17,2%) -
- » Prélèvements obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR\* et prélèvement sociaux (30,0%) -

\* Sauf cas de dispense justifié.

Rappel des distributions (en € / part)



## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Moyenne annuelle 2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	4 <sup>e</sup> trimestre 2017	Moyenne annuelle 2017
93,93 %	93,41 %	94,71 %	94,08 %	95,07 %	94,32 %

## LE CAPITAL

Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016		
Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation*	Valeur de reconstitution**
53 464	976	973	856,44 €/part	1 011,29 €/part

\* 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).

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

## LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au 4T 2017			Ordres en cours au 31 décembre 2017		
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	Dernier prix d'exécution (20/12/2017)	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
11	630	630,00 €	-	-	-

# PIERRE AVENIR 2

SCPI Résidentielle dite « Scellier »



**NOMBRE DE LOGEMENTS**

AU TOTAL\*  
**485**

À PARIS\*  
**7**

EN RÉGION PARISIENNE\*  
**181**

EN PROVINCE\*  
**297**



**NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS\***

**459**

\*Au 31/12/2017.

## LA VIE DE LA SCPI

**26** LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2017

**13** CONGÉS REÇUS À EFFET DANS LES 3 MOIS À VENIR

**6** RÉSERVATIONS ENREGISTRÉES AU 31/12/2017

**439** LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

L'engagement de détention des parts pour les associés expirera en juin 2023.

## LA DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

**DATE DE PAIEMENT** 5/02/2018  
**ACOMPTÉ DU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2017, PAR PART** 5,00 €

- » Dont revenus de capitaux mobiliers
- » Prélèvements sociaux (17,2%)
- » Prélèvements obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR\* et prélèvement sociaux (30,0%)

\* Sauf cas de dispense justifié.

Rappel des distributions (en € / part)



## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Moyenne annuelle 2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	4 <sup>e</sup> trimestre 2017	Moyenne annuelle 2017
95,55 %	94,78 %	95,37 %	93,26 %	94,75 %	94,54 %

## LE CAPITAL

Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016		
Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation*	Valeur de reconstitution**
109 692	1 857	1 859	806,94 €/part	953,00 €/part

\* 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).

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

## LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au 4T 2017			Ordres en cours au 31 décembre 2017		
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	Dernier prix d'exécution (20/12/2017)	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
20	556 €	555,56 €	33	0,03 %	-

# PIERRE AVENIR 3

SCPI Résidentielle dite « Scellier BBC »



**NOMBRE DE LOGEMENTS**

AU TOTAL\*  
**346**

EN RÉGION PARISIENNE\*  
**218**

EN PROVINCE\*  
**128**



**NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS\***

**331**

\*Au 31/12/2017.

## LA VIE DE LA SCPI

**15** LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2017

**9** CONGÉS REÇUS À EFFET DANS LES 3 MOIS À VENIR

**2** RÉSERVATIONS ENREGISTRÉES AU 31/12/2017

**318** LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

L'engagement de détention des parts pour les associés expirera en août 2024.

## LA DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

**DATE DE PAIEMENT** 5/02/2018  
**ACOMPTÉ DU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2017, PAR PART** 5,25 €

- » Dont revenus de capitaux mobiliers
- » Prélèvements sociaux (17,2%)
- » Prélèvements obligatoire à la source à titre d'acompte sur l'IR\* et prélèvement sociaux (30,0%)

\* Sauf cas de dispense justifié.

Rappel des distributions (en € / part)



<sup>1</sup> Dont 0,8984 € par part correspondant à un versement exceptionnel (non imposable) au titre d'une régulation d'impôts.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Moyenne annuelle 2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	4 <sup>e</sup> trimestre 2017	Moyenne annuelle 2017
97,38 %	96,90 %	96,48 %	95,56 %	96,96 %	96,48 %

## LE CAPITAL

Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016		
Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation*	Valeur de reconstitution**
94 915	1 976	1 976	817,09 €/part	964,40 €/part

\* 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).

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

## LE MARCHÉ DES PARTS

Transactions réalisées au 4T 2017			Ordres en cours au 31 décembre 2017		
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen	Dernier prix d'exécution (20/12/2017)	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
72	530 €	530,00 €	367	0,39 %	-

# FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

*Les parts des SCPI fiscales n'ont pas vocation à être cédées, sous peine de réintégration de l'avantage fiscal obtenu.*

*En outre, le bénéfice de l'avantage fiscal ne se transmettant pas à l'acheteur, celui-ci recherche uniquement le rendement financier.*

*Pour tout achat ou vente de parts, les mandats sont disponibles auprès de la société de gestion ou sur son site internet, dont les coordonnées, adresse et téléphone, figurent en bas de page.*

## ACHAT ET VENTE DE PART

Les ordres d'achat et de vente de parts sont exprimés par un mandat, disponible auprès des réseaux bancaires distributeurs, de la société de gestion ou sur son site internet ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), onglet "Télécharger la documentation", rubrique documentation commerciale de la SCPI). Le mandat d'achat doit comporter un prix maximum tous frais inclus (droit d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 4,8 % acquise à la société de gestion) et celui de vente un prix minimum (net de tous frais).

## MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

Le mandat est adressé directement à la société de gestion (BNP Paribas REIM France, 167 quai de la bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex), par courrier avec avis ou accusé de réception.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de transmission.

## CENTRALISATION ET HORODATAGE DES ORDRES

Pendant la période de confrontation, la société de gestion centralise et horodate l'ensemble des ordres en vue de la fixation du prix d'exécution et les enregistre après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription.

### Les SCPI ne garantissent pas la revente de leurs parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)), appeler le 01 55 65 23 55 ("Relation Clients" de BNP Paribas REIM France) ou s'adresser à leur conseiller.

Visas de l'AMF à la note d'information : SCPI 07-11 du 27/03/2007 (CH), 09-31 15/12/2009 (PA), 10-02 du 23/02/2010 (PA 2), 11-05 du 16/03/2011 (PA3), mises à jour en juillet 2014

### Société de Gestion BNP PARIBAS REIM France

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 - [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas](mailto:reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas)  
Visa AMF n° GP-070000031 du 1<sup>er</sup> juillet 2007 - Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation Clients) - Fax : 01 46 42 72 54

## REGISTRE DES ORDRES

Après enregistrement, les ordres valides sont inscrits par ordre de prix décroissant à l'achat et croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

## COUVERTURE DES ORDRES

Les acheteurs doivent assurer la couverture de leurs ordres, selon des modalités précisées sur les mandats. BNP Paribas REIM France ou l'intermédiaire restituera à l'acheteur l'éventuelle différence après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

## FIXATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution est le prix unique résultant d'une confrontation des ordres auquel peut être échangé le plus grand nombre de parts.

Le prix d'exécution est fixé le 2<sup>e</sup> mercredi du mois (Capital Habitat) ou le 3<sup>e</sup> mercredi du dernier mois du trimestre (Pierre Avenir, Pierre Avenir 2 et Pierre Avenir 3), à 12 heures. Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et valides au plus tard la veille, soit le mardi avant midi.

## TRANSACTION ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

## RÈGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au 1<sup>er</sup> jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

## PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est rendu public le jour même de son établissement, ainsi que les quantités échangées à ce prix. Ces informations sont disponibles sur le site internet de BNP Paribas REIM France ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)).

**Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités offertes à ces prix, sont consultables sur le site internet. Les dernières informations relatives à ces prix peuvent être obtenues auprès de la société de gestion, au 01 55 65 20 01 (choix 2).**

