PIERRE AVENIR
RAPPORT ANNUEL 2020



INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros.
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY LES MOULINEAUX. RCS NANTERRE n° 300 794 278.
Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007.
Agrément AIFM en date 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
Conformément à la règlementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



LE DIRECTOIRE *(de gauche à droite)*

Guillaume DELATTRE
Membre du Directoire
Directeur Général Délégué en charge de l'Investissement, de l'Arbitrage et de l'Asset Management

Jean-Maxime JOUIS
Membre du Directoire
Directeur du Fund Management

Sigrid DUHAMEL
Président du Directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du Directoire
Directeur Général Délégué en charge des activités Finance et Corporate

Cyril de FRANCQUEVILLE
Membre du Directoire
Directeur Général Délégué en charge du Fund Management, du Fund Raising, du Développement et du Marketing

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Frédéric JANBON,** CEO BNP Paribas Asset Management

Vice-président
- **Nathalie CHARLES,** Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

Membres
- **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE,** Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal, BNP Paribas
- **Guillaume BRATEAU,** Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- **CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN,** Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif
- **Claire ROBOREL DE CLIMENS,** Global Head of Private and Alternative Investments BNP Paribas Wealth Management IFS Offering

LA SCPI

PIERRE AVENIR

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
Régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, L 214-24, L.214-86 et suivants, L214-114 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier.
Capital : 48 384 920 euros.
Siège social : 167, Quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.
Numéro d'immatriculation au RCS : 512 482 522 RCS Nanterre.
Visa AMF : SCPI n° 09-31 en date du 15 décembre 2009, note d'information actualisée en août 2015.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Patrick KONTZ**
  40600 – Biscarrosse

Vice-Président
- **Pierre LE BOULERE**
  56400 - Le Bono

Membres
- **Gilbert-Jean AUDURIER**
  78100 - Saint-Germain-en-Laye
- **Marie-Dominique BLANC-BERT**
  78000 – Versailles
- **Jean-Luc BRONSART**
  44250 - Saint-Brévin-les-Pins
- **Didier DESPEYROUX**
  77600 - Bussy-Saint-Georges
- **David FREDOUX**
  59118 – Wambrechies
- **Jacques MORILLON**
  91300 – Massy
- **Vincent VERLHAC**
  13006 - Marseille

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE
- **CONSTANTIN Associés**
  6, place de la Pyramide
  92908 Paris-La-Défense Cedex

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT
- **BEAS**
  6, place de la Pyramide
  92908 Paris-La-Défense Cedex

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION
- **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**
  167, quai de la Bataille de Stalingrad
  92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
- **CRÉDIT FONCIER EXPERTISE (contreseing)**
  19, rue des Capucines
  75001 Paris



SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 2

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020 6

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 7

LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE 8

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 10

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES 18

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 20

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 22

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 26 MAI 2021 33

GLOSSAIRE 35



Éditorial

Par Aline Gabriel
Fund Manager
Pierre Avenir

Nous ne connaissons pas encore le scenario de fin, mais nous pouvons déjà faire le constat que la pandémie de la Covid-19 aura donné toute sa place à l'habitat, avec un marché résidentiel français particulièrement résilient en cette année 2020. Après une année 2019 à son apogée, présentant un niveau record du nombre de transactions (plus d'un million), l'année 2020 aura tiré son épingle du jeu, se plaçant dans le top 3 des meilleures années en termes de volume des ventes et ce malgré deux confinements dont un premier qui aura entraîné un coup d'arrêt complet de l'activité.

Le patrimoine de votre SCPI et notamment sa forte granularité sont des atouts d'atténuation des risques locatifs et de résilience de sa performance.

Dans ce contexte inédit, l'activité de la SCPI Pierre Avenir s'est concentrée sur la gestion locative de son patrimoine tout en confortant les fondations de sa phase prochaine de liquidation.

Dans le rapport de gestion de 2019, nous vous annoncions la vente imminente des premiers logements à avoir respecté le délai de location lié au régime fiscal de votre SCPI.

"L'année 2020 aura permis de concrétiser la vente de 9 logements du patrimoine de Pierre Avenir."

Dans le détail, cela concerne 1 vente à Vélizy (78), 1 à Bouguenais (44), 3 à Combs-la-Ville (77) et 4 à Saint Herblain (44). Ce stade de pré-liquidation aboutira à la proposition de mise en dissolution de la SCPI lors de l'assemblée générale du 26 mai 2021, permettant une accélération du nombre des cessions mais également la distribution des produits des cessions réalisées.

Tout logement libéré par son locataire à l'échéance de ses 9 ans de location ou dans les 12 mois précédant cette échéance est volontairement conservé vacant. Les autres lots libérés au cours de cet exercice, n'entrant pas dans cette catégorie, ont été reloués. Ainsi, ce sont 17 logements qui ont été reloués, sur 32 qui ont fait l'objet d'un congé. Au 31 décembre 2020, sur les 183 logements en patrimoine, 154 étaient loués, 3 étaient vacants, proposés à la location et 26 logements étaient neutralisés à la location en prévision de leur cession future. Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2020 s'est affiché à 87,4 %. Le repli du taux d'occupation, suite à la neutralisation d'un nombre croissant de lots, engendrera mécaniquement un repli du résultat de la SCPI et, par conséquent, une diminution progressive des dividendes versés.

La crise sanitaire aura eu pour effet de ralentir significativement le taux de rotation qui est passé de 27,1 % en 2019 à 18,7 % en 2020, reflétant les incertitudes et l'attentisme des locataires.

Enfin, 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 par ailleurs 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.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2020

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	PIERRE AVENIR
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI SCELLIER
NOMBRE DE PARTS	53 464
CAPITAL	48 384 920 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	994

LES CHIFFRES-CLÉS

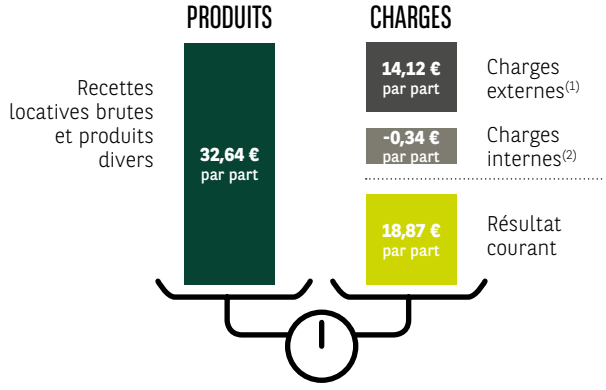
LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale	45,26	846,49 €
Valeur de réalisation	47,70	892,11 €
Valeur de reconstitution	56,17	1 050,65 €

LA DISTRIBUTION

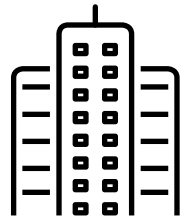
	Par Part
La distribution de l'exercice 2020 a été fixée à **19,00 € par part**.	
1er trimestre 2020	5,00 €
2e trimestre 2020	5,00 €
3e trimestre 2020	4,50 €
4e trimestre 2020	4,50 €

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



(1) Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.
(2) Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



183 Logements

157 Logements loués au 31 décembre 2020

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)(3)

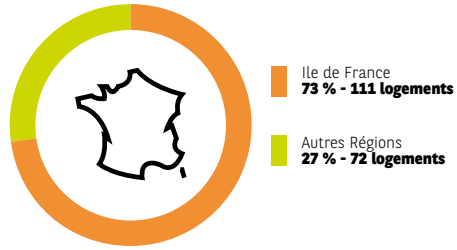
1er trimestre 2020	89,5 %
2e trimestre 2020	89,4 %
3e trimestre 2020	86,8 %
4e trimestre 2020	83,8 %
Moyenne annuelle 2020	87,4 %

(3) Définition du TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

CONTEXTE ET CHALLENGES

Nous observons une accélération des réglementations locales et internationales, y compris le nouveau règlement sur la finance durable (SFDR) et la taxonomie européenne.

Ces deux cadres réglementaires imposent que les sociétés de gestion adhèrent à partir de 2021 à des normes spécifiques pour mesurer et classer l'impact de leurs actifs. Cette approche permettra aux investisseurs de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement, sur la base d'orientations ESG[1] comparables d'un fonds à l'autre.

Pour BNP Paribas Real Estate Investment Management, cela signifie intégrer les enjeux ESG dans toutes nos activités, de la gestion des investissements de nos fonds à la gestion des actifs qui les composent.

En 2020, nous avons commencé à classer nos fonds selon une nouvelle segmentation basée sur des engagements ESG plus appropriés à la stratégie de chaque fonds ; nous avons fixé des objectifs concrets d'amélioration de la performance ESG pour chacun des fonds, défini un ensemble d'actions réalisables pour chacun des actifs les composant, et mis en œuvre des mécanismes de suivi et de reporting appropriés.

BNP Paribas REIM a défini plusieurs niveaux d'intégration des challenges ESG :

- A l'échelle du marché immobilier, nous participons à des groupes de travail lancés par des organismes de place pour faire progresser la mise en place de bonnes pratiques.
- En tant qu'organisation, nous adoptons une approche cohérente de l'intégration ESG dans tous les métiers, et participons activement à la sensibilisation et l'adhésion des collaborateurs aux initiatives ESG.
- Nos gestionnaires de fonds s'efforcent de mettre en œuvre une sélection de critères ESG dans tous les produits et collaborent avec les investisseurs pour développer des stratégies à long terme, offrant une performance continue.
- A l'échelle des actifs, nos équipes prennent en compte les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, tout en trouvant des solutions durables et rentables pour améliorer la performance extra-financière des actifs.

Enfin, l'évolution des objectifs climatiques internationaux et européens pousse le secteur immobilier à accélérer rapidement la décarbonisation.

C'est pourquoi BNP Paribas REIM collabore avec les parties prenantes pour définir des objectifs d'émissions mesurables, améliorer au maximum la performance environnementale des actifs, lancer de nouveaux fonds ESG et prouver la valeur à long terme des investissements durables.

Notre approche reflète les Principes de l'Investissement Responsable (PRI), dont nous sommes signataires, et affirme la conviction que l'investissement durable est un investissement intelligent. Nous considérons l'amélioration de la performance extra-financière de notre portefeuille comme une priorité à long terme, qui façonnera de plus en plus le secteur financier, stimulera le processus décisionnel des investisseurs et influera sur la performance des actifs.

Intégrer les problématiques ESG dans nos activités, via des objectifs ambitieux et mesurables, nous permet d'agir en tant qu'entreprise en communiquant clairement sur nos valeurs et en les alignant sur celles de nos parties prenantes, tant internes qu'externes.

Nehla KRIR, Directrice Développement Durable & RSE - BNP Paribas REIM,
Astrid CADELANO, Chargée de Développement RSE - BNP Paribas REIM France



[1] *ESG pour Environnement, Social et Gouvernance.*

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

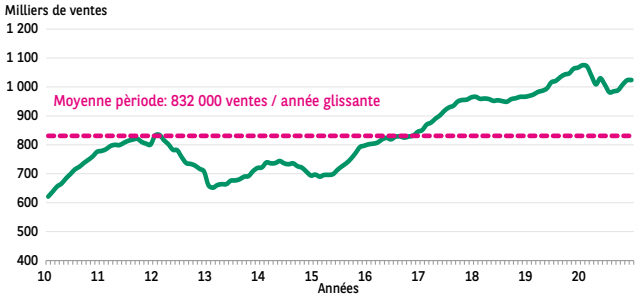
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La découverte de vaccins ainsi que la vaste campagne de vaccination suscitent un espoir certain face à la pandémie de la Covid-19. La défiance dont semble faire preuve une partie de la population à l'égard de ces vaccins pourrait toutefois constituer un obstacle à l'atteinte de l'immunité collective. D'un point de vue économique, après la récession historique de 2020 (-8,3 %), l'assouplissement des mesures sanitaires depuis juin 2020 encourage à prévoir un fort rebond de la croissance économique en France pour 2021 (+5,5 %). Bien que le rétablissement complet de l'activité s'annonce long, 2022 apparaît comme un horizon accessible pour un retour à la normale du fonctionnement de l'économie.
L'inflation devrait rester très modérée en 2021 (+0,6 %) comme en 2020 (+0,5 %), freinée à la fois par la faiblesse du prix des matières premières et par la progression des stocks des entreprises. Dans ce contexte, l'Indice de Référence des Loyers (IRL), utilisé pour réviser les loyers d'habitations, devrait légèrement progresser en 2021 (+0,3 % en moyenne annuelle), après une croissance substantiellement plus marquée en 2020 (+0,6 %). À compter de 2022 (+0,7 %), la progression de l'IRL est attendue en hausse graduelle jusqu'en 2025 (+1,4 %). Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins l'automne 2021, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Au 4ème trimestre 2020, et sur 12 mois glissants, 1 024 000 ventes furent enregistrées, soit une baisse de -4,0 % par rapport à l'année précédente, du fait de la crise sanitaire et des mesures de confinement qui en résultent. Néanmoins, le volume de ventes reste loin au-dessus de sa moyenne de long terme avec 832 000 ventes. L'année 2020 se classe deuxième meilleure année après 2019 quant aux nombre de transactions.

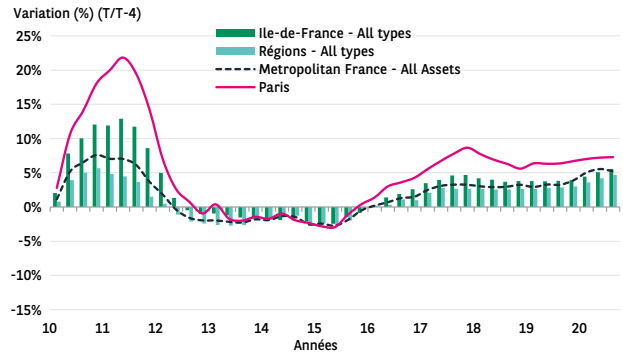
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

Selon les banquiers, l'année 2020 s'est traduite par un fort resserrement des critères d'octroi de crédit notamment suite au rapport du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF). Au 4ème trimestre 2020, les conditions d'octroi sont toujours strictes même si on observe un léger assouplissement. Du côté de la demande, cette dernière est repartie à la hausse. Sur l'année 2020, 275 milliards d'euros de prêts ont été octroyés soit +4,4 % de plus en comparaison à l'année précédente. La durée d'emprunt s'établit à 232,9 mois (soit 19,4 ans) en moyenne au 4ème trimestre 2020, soit un niveau sans précédent. Le rythme des renégociations reste à des niveaux plancher (soit 14 % des prêts aux particuliers). En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 se poursuit malgré la crise sanitaire. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de +6,4 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le 4ème trimestre 2019 et le 4ème trimestre 2020. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de +5,3 % à Paris, +6,3 % en Île-de-France et de +6,5 % en régions. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est légèrement plus marquée pour les maisons (+6,6 %) que pour les appartements (+6,3 %). Une première depuis 2016.
Les prix se situent au-dessus de 4 000 €/m² dans 6 villes. Paris en tête (10 770 €/m²) suivie par Lyon et Bordeaux respectivement 5 394 €/m² et 5 319 €/m². Les prix sont de 4 356 €/m² à Nantes, 4 331 €/m² à Rennes et 4 000 €/m² à Strasbourg. Il faut compter entre 3 000 €/m² et 4 000 €/m² pour les villes de Lille, Montpellier, Toulouse, Marseille, Caen et Orléans. Les autres villes se situent en dessous de 3 000 €/m². Le prix au m² le plus bas se situant à Limoges avec 1 938 €/m². Ces données mettent en lumière la hausse des prix avec une progression sur un an de +14,2 % à Lyon, +12,6 % à Rennes, +10,7 % à Nantes, +9,1 % à Marseille et +8,9 % à Montpellier.
Côté investissement, le montant global investi en immobilier résidentiel "pur" en France était de 4,7 milliards d'euros en 2020 selon ImmoStat, soit une hausse de 92 % par rapport à 2019. Les investissements en Île-de-France se sont attribués la part du lion, avec 86 % des montants engagés.

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

Depuis 2000, les loyers ont augmenté de façon hétérogène selon les villes. Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon arrivent en tête avec une augmentation d'environ +60 %, suivies par Nantes (environ +50 %). Sur les 12 derniers mois, les loyers sont stables dans 8 villes et en hausse dans 12 villes.
6 villes ont des loyers supérieurs à 13 €/m². C'est le cas de Paris, Lille, Bordeaux, Lyon, Montpellier et Marseille. Les autres villes se situent plutôt entre 11 €/m² et 13 €/m² à l'exception de Limoges, Clermont-Ferrand, Besançon et Châlons-en-Champagne où ils sont inférieurs.

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

En Île-de-France, au 4ème trimestre 2020 et sur 1 an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +6,1 % alors que ceux des maisons anciennes augmentent de +7,0 %. Les prix atteignent désormais 6 690 €/m² pour les appartements anciens et 335 600 € le lot pour les maisons anciennes.
Au 4ème trimestre 2020, les prix des appartements anciens à Paris ont augmenté en moyenne de +5,3 % sur un an et s'établissent désormais à 10 770 €/m². On observe un fléchissement de la hausse annuelle qui s'établissait à +7,0 % un an auparavant. Cette augmentation annuelle des prix concerne 19 des 20 arrondissements parisiens. Selon les avant-contrats des notaires, le prix moyen au m² devrait s'établir autour de 10 600 €/m² en avril 2021, soit une baisse de -0,4 % sur 3 mois.

MARCHÉ DU NEUF

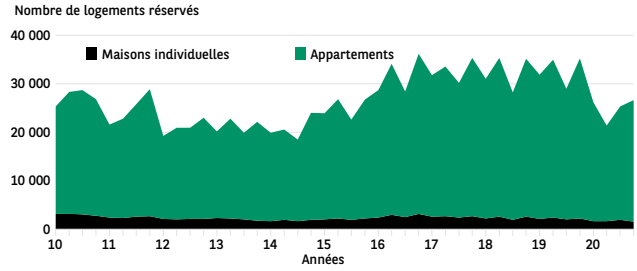
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Sur les 12 mois de l'année 2020, 381 293 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de -13,7 % par rapport à la même période en 2019. Le nombre de permis de construire atteint son plus bas niveau depuis 2016. En ce qui concerne les mises en chantier, sur les 12 derniers mois, 306 763 logements ont été commencés soit une baisse de -12,6 % par rapport à la même période au 4ème trimestre 2019. Cela s'explique en partie par la hausse des prix du foncier et l'anticipation des élections municipales qui devaient avoir lieu en mars 2020. La crise sanitaire est également un facteur explicatif puisqu'entre mars et mai 2020 les autorisations et les mises en chantier ont baissé de -40 % par rapport à la même période l'année dernière. Toutefois, ces résultats ne peuvent être imputés qu'a la crise sanitaire puisque la baisse amorcée depuis le 1er trimestre 2018 semble être plus structurelle que conjoncturelle.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

Le nombre de logements réservés en 2020 est en baisse de -24 % par rapport à l'année précédente (99 515 unités vs 131 036 unités). Nous observons toutefois, un rebond des réservations au cours du 3ème trimestre 2020 puis du 4ème trimestre 2020

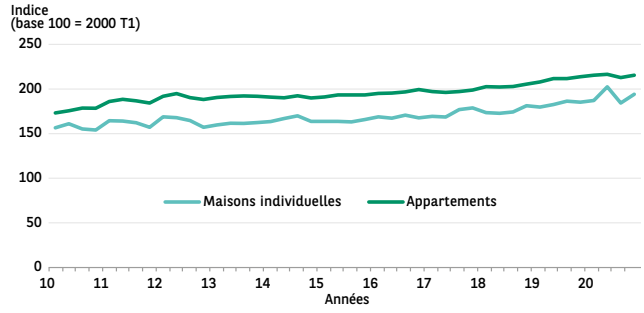
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

Par ailleurs, la baisse a autant touché les accédants (-7,8 %) que les investisseurs (-12,3 %), qui se sont partagés le marché, avec chacun 50 % des logements réservés.
Au 4ème trimestre 2020, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 330 €/m², et est en hausse de +0,8 % par rapport au 4ème trimestre 2019. Force est de constater que la crise sanitaire a mis un coup de frein important à la dynamique haussière des prix. Néanmoins, ces derniers ont bien résisté dans un contexte où la demande reste importante comparée à l'offre disponible. Au 4ème trimestre 2020, le prix moyen des maisons neuves s'établit à 294 582 € soit une hausse de +4,8 % sur un an après un passage à vide au 3ème trimestre 2020. La tendance reste donc toujours à la hausse. Après la phase haussière entre 2011 et fin 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis. Cependant, on observe depuis le début 2020 une légère hausse de ces derniers en ce qui concerne les appartements. Au 4ème trimestre 2020, les délais d'écoulement sont de 10,9 mois pour les appartements et 11,4 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



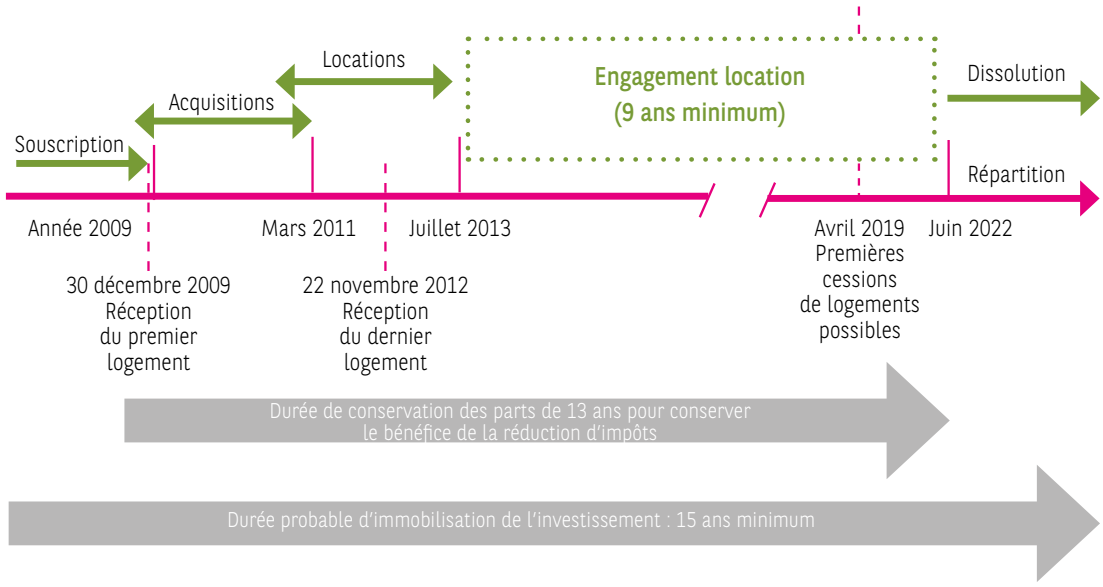
Source : SOeS, ECLN

LE RAPPORT
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI Pierre Avenir est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif Scellier et précisé par l'article 199 septvicies VIII du Code Général des Impôts, modifié par la loi de finances rectificative pour 2008.
La SCPI Pierre Avenir a investi dans des logements en état futur d'achèvement afin de faire bénéficier ses souscripteurs d'une réduction d'impôt sur le revenu, à hauteur de 25 % du montant investi (dans la limite d'un plafond annuel d'investissement de 300 000 €), étalée sur neuf ans, par parts égales.
Comme précisé dans le schéma d'investissement ci-dessous, l'avantage fiscal a été acquis dès la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2009. Au terme de cette période de souscription, la SCPI s'est portée acquéreur de programmes neufs, à construire ou en cours de construction, livrés dans les semestres suivants. Les premiers lots ont ainsi été réceptionnés et loués en 2010.
En contrepartie, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant neuf ans à compter de la date à laquelle l'ensemble des lots du patrimoine de la SCPI a été loué pour la première fois. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué pour la 1ère fois en juillet 2013, l'engagement de détention des parts pour ses associés expirera fin juin 2022.

LE CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA SCPI



LE PATRIMOINE

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir est composé de 183 logements répartis sur 12 sites.
Les expertises immobilières réalisées en fin d'année 2020 concluent à une valeur vénale de 45 257 000 € en retrait (-2,64 %) par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2019, la valeur s'établissait à 46 483 000 €. Cette évolution négative résulte exclusivement de l'évolution à la baisse du nombre des logements évalués, du fait des premières cessions intervenues. A périmètre constant, la valeur vénale de votre patrimoine s'est légèrement appréciée (+2,09 %).

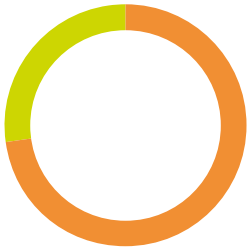
Cette variation de la valeur du patrimoine de la SCPI a concerné la majeure partie des actifs. Les hausses les plus conséquentes ont été constatées pour les logements détenus dans les immeubles de Paris 19e (75) (+6,0 %) et Bouguenais (44) (+2,8 %). Des hausses de valeur entre 1 % et 2 % ont été enregistrées pour les logements situés dans les 2 résidences d'Antony (92), à Chaville (92), Vélizy (78), Combs-la-Ville (77) ou encore Villenave d'Ornon (33). Les immeubles qui ont marqué des hausses supérieures à 1 % représentent 65,7 % de la valeur vénale d'acquisition de la SCPI.

Seul l'actif de Sète (34) a enregistré une baisse de sa valeur (-1,0 %).
Les valeurs de réalisation et de reconstitution suivent les mêmes tendances que la valeur vénale, et ce en raison de l'évolution du périmètre en 2020. L'évolution des valeurs dites représentatives de la SCPI est résumée dans le tableau ci-contre, après prise en compte des autres actifs et des dettes.

	2019 (en milliers d'euros)	Soit, par part	2020 (en milliers d'euros)	Soit, par part	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	46 753,13	874,48 €	47 696,01	892,11 €	2,02 %
Valeur de reconstitution	55 223,23	1 032,90 €	56 171,93	1 050,65 €	1,72 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DES VALEURS VENALES)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



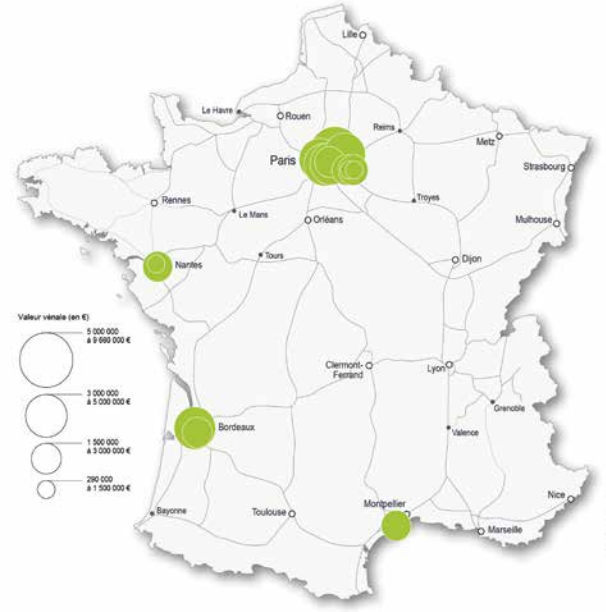
- Ile de France : **73 %**
- Autres Régions **27 %**

FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



- 92 (Haut-de-Seine) : **33,8 %**
- 75 (Paris) : **29,4 %**
- 77 (Seine-et-Marne) : **16,4 %**
- 93 (Seine-Saint-Denis) : **14,6 %**
- 78 (Yvelines) : **5,8 %**

RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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. C'est dans ce cadre que votre SCPI a arbitré les premiers logements de son patrimoine. Ainsi, au cours de l'année 2020, les 9 premiers logements de la SCPI ont été vendus.
Ci-dessous le tableau de synthèse des cessions des logements :

Immeubles	Nb de lots à l'origine	Terme de l'engagement locatif du 1er lot	Terme de l'engagement locatif du dernier lot	Lots cédés en 2020	Nb de lots restant à céder	Nb de lots vacants neutralisés à la location en prévision de leur cession	Prix HD des cessions réalisées au 31/12/2020 par rapport à la valeur d'acquisition AEM*
PARIS (75) - ZAC Claude Bernard – 128 bis à 132 boulevard MacDonald	28	05/12/20	16/07/21	-	28	4	
LE RAINCY (93) - VILLA RECAMIER – 73/75, boulevard du Midi	21	25/02/21	01/12/21	-	21	2	
ANTONY (92) - DOMAINE de BERNY – 120, avenue Aristide Briand	9	01/10/19	15/02/20	-	9	3	
ANTONY (92) - VILLA AMETHYSTE – 113, avenue de la Division Leclerc / 6, rue du Pont	15	05/10/21	14/05/22	-	15	0	
MERIGNAC (33) - DOMAINE DE LA DIVONA – 44, avenue François Mitterrand	23	16/04/21	01/10/21	-	23	3	
CHAVILLE (92) - LES HAUTS DE PREVERLY – 368, avenue Roger Salengro	12	04/01/22	01/07/22	-	12	-	
BOUGUENAIS (44) - DOMAINE de la GAUDINIERE – 7/11, rue des indes – 1/15, allée de la Jaguère	13	20/01/20	10/06/20	1	12	6	24,1 %
VILLENAVE D'ORNON (33) - DOMAINE DE L'AVENTIN –25/27, rue François Douat	19	25/02/21	01/12/21	-	19	1	
SETE (34) - RESIDENCE VALENTINA – 11, rue du Jardin des Fleurs	15	25/01/21	24/11/21	-	15	1	
VELIZY (78) - RESIDENCE ALIZE – 31/33, avenue Louis Breguet	7	07/06/20	01/08/20	1	6	2	2,9 %
COMBS-LA-VILLE (77) - DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 3e tranche	7	01/08/20	01/11/20	-	7	1	
COMBS-LA-VILLE (77) - DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 4e tranche	7	01/08/20	01/10/20	-	7	1	
SAINT HERBLAIN (44) - RESIDENCE PRIMAVERA – ZAC des Tilleuls – 38, boulevard du Tertre	7	10/10/19	19/05/20	4	3	1	-8,7 %
COMBS-LA-VILLE (77) - DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 2e tranche	5	15/02/20	01/09/20	-	5	-	
COMBS-LA-VILLE (77) - DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 1ère tranche	4	02/04/19	06/05/19	3	1	1	-8,7 %
15 programmes	**192**			**9**	**183**	**26**	**-4,3 %**

** AEM : acte en main.*

Les 9 ventes réalisées ont permis à la SCPI de percevoir un montant net vendeur de 2,23 millions d'euros. Ces cessions ont été actées en moyenne à un prix supérieur de 3,1 % aux valeurs vénales 2019.
Le produit des cessions perçu est net de fiscalité pour la SCPI. Dans l'hypothèse où les prix de vente génèrent une plus-value immobilière soumise à l'impôt, son prélèvement s'effectue au moment de la vente, par le notaire.

Au 31 décembre 2020, ce sont 26 logements qui sont neutralisés à la location. Parmi ces logements, 14 sont présentés à la vente dont 2 logements sont actuellement sous promesse de vente et 4 logements sous offre d'achat, devant normalement donner lieu prochainement à la signature d'une promesse de vente.

LA SITUATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2020 – TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Le taux d'occupation financier du patrimoine en 2020 a diminué et s'établit à 87,4 % en moyenne sur l'année.
La situation locative de la SCPI est mécaniquement impactée par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif imposé par le régime fiscal de la SCPI. Ainsi, le taux d'occupation a baissé progressivement et régulièrement au cours de l'année 2020. Au fur et à mesure de la neutralisation des lots à la location, en prévision de leur vente, le taux d'occupation va poursuivre sa diminution. Il n'aura, très vite, plus de réelle signification.
Le taux d'occupation retraité des lots "neutralisés" s'élève, au 31 décembre 2020, à 99,0 %.
Le taux de rotation moyen annuel est en 2020 de 18,7 %, particulièrement bas. Quant au délai moyen de relocation des 17 logements reloués au cours de l'année, il s'élève à 76 jours, après retraitement du délai nécessaire à la réalisation des travaux de remise en état des appartements le nécessitant.

La variation des loyers de relocation par rapport aux loyers de sortie est de -0,5 %.

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Moyenne annuelle 2020
Pierre Avenir	92,3 %	89,5 %	89,4 %	86,8 %	83,8 %	87,4 %

** Définition TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*

Au 31 décembre 2020, 154 logements étaient loués. Outre les lots volontairement conservés vacants en prévision de leur cession, 3 lots étaient vacants contre 7 au 31 décembre 2019. Les 3 lots vacants sont répartis comme précisé dans le tableau ci-après :

Immeubles	Date de livraison	Surface (en m²)	Nb de lots à l'origine	Lots cédés en 2020	Nb de lots restant à céder	Loués	Vacants	Neutralisés	Label*
PARIS (75) - ZAC Claude Bernard – 128 bis à 132 boulevard MacDonald	16/11/2011	1 618	28	-	28	24	-	4	-
LE RAINCY (93) - VILLA RECAMIER – 73/75, boulevard du Midi	25/01/2012	1 133	21	-	21	18	1	2	THPE
ANTONY (92) - DOMAINE de BERNY – 120, avenue Aristide Briand	06/07/2010	864	9	-	9	6	-	3	RT 2005
ANTONY (92) VILLA AMETHYSTE – 113, avenue de la Division Leclerc / 6, rue du Pont	07/08/2012	865	15	-	15	14	1	-	RT 2005
MERIGNAC (33) - DOMAINE DE LA DIVONA – 44, avenue François Mitterrand	14/02/2012	1 168	23	-	23	20	-	3	THPE
CHAVILLE (92) - LES HAUTS DE PREVERLY – 368, avenue Roger Salengro	22/11/2012	651	12	-	12	12	-	-	H&E
BOUGUENAIS (44) DOMAINE de la GAUDINIERE – 7/11, rue des indes – 1/15, allée de la Jaguère	08/12/2010	1 156	13	1	12	6	-	6	THPE
VILLENAVE D'ORNON (33) DOMAINE DE L'AVENTIN –25/27, rue François Douat	14/12/2011	1 009	19	-	19	17	1	1	H&E
SETE (34) - RESIDENCE VALENTINA – 11, rue du Jardin des Fleurs	18/11/2011	809	15	-	15	14	-	1	RT 2005
VELIZY (78) - RESIDENCE ALIZE – 31/33, avenue Louis Breguet	05/05/2011	576	7	1	6	4	-	2	RT 2005
COMBS-LA-VILLE (77) - DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 3e tranche	08/07/2011	688	7	-	7	6	-	1	BBC
COMBS-LA-VILLE (77) - DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 4e tranche	08/07/2011	538	7	-	7	6	-	1	BBC
SAINT HERBLAIN (44) RESIDENCE PRIMAVERA – ZAC des Tilleuls – 38, boulevard du Tertre	31/05/2010	551	7	4	3	2	-	1	RT 2005
COMBS-LA-VILLE (77) - DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 2e tranche	13/10/2010	501	5	-	5	5	-	-	BBC
COMBS-LA-VILLE (77) - DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 1ère tranche	30/12/2009	398	4	3	1	-	-	1	BBC
15 programmes		**12 525**	**192**	**9**	**183**	**154**	**3**	**26**	

**Label : BBC : Bâtiment Basse Consommation ; THPE : Très Haute Performance Énergétique ; RT 2005 : Réglementation Thermique 2005 ; H&E : Habitation et Environnement ; HPE : Haute Performance Énergétique.*

LES TRAVAUX

En 2020, un montant de 90 439 € TTC de travaux a été réalisé, en baisse de 21,0 % par rapport à l'an passé. Cette dépense représente toutefois 5,2 % des loyers quittancés au cours de l'année 2020.
Ces travaux se répartissent entre les travaux de rénovation des appartements libérés, avant leur relocation, les travaux d'entretien et les appels de fonds des syndics de copropriété. Les premiers ont notamment concerné 8 logements, dont notamment 3 appartements à Paris (19e), 1 maison à Combs-La-Ville (77) et 1 appartement à Chaville (92).
Les appels de fonds des syndics de copropriété ont représenté une dépense de 14 859 € au titre de l'exercice, en hausse de 23,4 % par rapport à 2019.

SINISTRE

Un sinistre ouvert dans le cadre de l'assurance dommage-ouvrage est actuellement en cours sur la résidence Claude Bernard à Paris 19e. Ce sinistre est lié à des désordres dans les réseaux de chauffage engendrant des dégâts des eaux. Les causes de ce sinistre ont été résolues et une procédure auprès de l'assurance afin d'obtenir réparation du préjudice financier subi est en cours. Des négociations, en vue de la signature d'un accord transactionnel ont été engagées sans qu'un accord ne puisse être trouvé, l'indemnisation proposée ne compensant que très partiellement les pertes financières de la SCPI. En conséquence, la procédure se poursuit dans l'objectif d'être indemnisé à hauteur du préjudice subi par la SCPI.

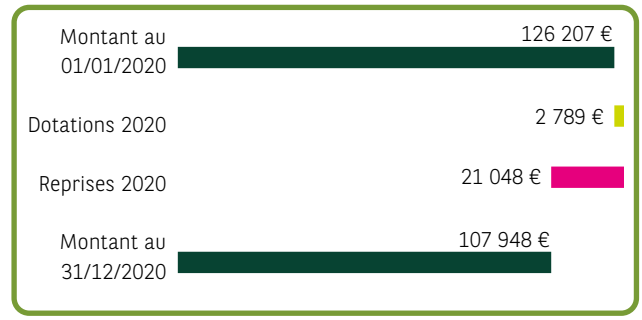
PERCEPTION DES LOYERS
PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Cette assurance, souscrite en juillet 2014, auprès de Fidelidade - Interassurance (assureur) permet de couvrir les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre.
Le coût de la GLI en 2020 est de 47 233 € pour une couverture au 31 décembre 2020 de 147 locataires, soit plus de 95 % des locataires présents dans le patrimoine. Le montant total des impayés couverts par la GLI au 31 décembre 2020 s'élève à 74 030 €, montant qui n'est donc pas provisionné dans les comptes de la SCPI. À noter, un décalage d'environ un trimestre est à prendre en compte entre les montants dus et les versements par l'assurance.
La GLI permet également à la SCPI de réaliser une économie des frais de contentieux (avocats, huissiers...).

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI et présentant un impayé, conduisent en 2020 à une dotation de la provision pour créances douteuses de 2 789 €.



Le montant de la provision au 31 décembre 2020 est le fait de 45 locataires. Parmi ces 45 dossiers 22 présentent une provision inférieure à 500 € et 6 dossiers, une provision de 5 000 € ou plus. Parmi les principaux contentieux, seule 1 provision concerne un locataire encore présent. Le montant provisionné correspondant est de 10 356 €. Des procédures ont été initiées afin que ces montants soient recouvrés.
Les reprises, d'un montant total de 21 048 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 17 dossiers "impayés" soit directement auprès des débiteurs soit grâce à une procédure d'indemnisation auprès de la Préfecture.
Au titre de l'exercice 2020, aucun montant n'a été passé en perte.
Les frais de contentieux (frais de conseils et huissiers principalement) liés aux recouvrements de ces créances locataires se sont élevés à 18 720 €.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2020

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
COMBS-LA-VILLE (77) Domaine Hélios – 3e tranche	22 317 €	(1 dossier – locataire parti)
MERIGNAC (33) Domaine de la Divona	21 505 €	(2 dossiers – locataires partis)
LE RAINCY (93) Villa Recamier	12 959 €	(3 dossiers – locataires partis)
Autres	51 164 €	
TOTAL	**107 947 €**	

**Montant provisionné en totalité en créances douteuses au 31 décembre 2020, les montants impayés pris en charge par la GLI ne sont pas provisionnés*

Les procédures judiciaires ne sont certes pas simples à l'égard des débiteurs qui ont libéré leur logement, mais leur libération marque la fin de la croissance de la dette.

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Pierre Avenir au titre de l'exercice 2020 est de 1 008 643 €, en baisse de 45 140 €, soit -4,3 %, par rapport à l'exercice précédent.
Cette baisse s'explique en partie par la diminution des loyers (-96 843 €, soit -5,3 %) liée à la cession de 9 logements courant 2020 et au recul du taux d'occupation compte tenu de la neutralisation de certains lots dans la perspective de leur vente. En parallèle, les charges immobilières ont été mieux maîtrisées que l'an passé (-20 552 €, soit -3,9 %) et l'impact résultat net des impayés et recouvrements passe de -25 075 € en 2019 à -461 € en 2020, soit un impact positif sur le résultat de +24 614 €.
Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2020 :

- 666 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 1 007 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

Rapporté à une part, le résultat 2020 a représenté 18,87 €, contre 19,71 € en 2019. La distribution de l'exercice a été fixée à 19,00 € par part. Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, un prélèvement sur le report à nouveau de 0,13 € par part sera ainsi opéré. Le report à nouveau s'établirait à 258 276 €, soit 4,83 € par part, après affectation du résultat 2020.

DISTRIBUTION 2020 (par part)

Distribution courante (Revenus fonciers)

19,00 €

Dont revenus de capitaux mobiliers (par part)

Néant

Votre SCPI n'a, à ce stade, effectué aucun versement au titre des cessions de logements intervenues en 2020. Il est prévu qu'un premier versement intervienne, sous réserve de la validation de la mise en liquidation par les associés, au cours du 2ème trimestre 2021.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2020 (NOMINAL DE LA PART : 905 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
48 384 920 €	53 464	994

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2020

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
221	620 €

Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de la SCPI Pierre Avenir est soumis à l'obligation de conserver ses parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage obtenu. En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur. Ceci explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire et les prix pratiqués, sensiblement décotés par rapport à la valeur de réalisation.
Le dernier prix d'exécution s'est établi à 616,58 € par part au 16 septembre 2020.

ORDRES EN COURS AU 31/12/2020

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)
Néant	-	-

CAPITAL

DATE DE CRÉATION : MAI 2009

Date	Capital nominal	Montant en euros des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT en euros des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31 décembre
31/12/2016	48 384 920 €	-	53 464	973	-	-
31/12/2017	48 384 920 €	-	53 464	976	-	-
31/12/2018	48 384 920 €	-	53 464	987	-	-
31/12/2019	48 384 920 €	-	53 464	986	-	-
31/12/2020	48 384 920 €	-	53 464	994	-	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions et les retraits (en € HT)
2016	59	NS	161	NS	2 294 €
2017	166	NS	-	-	3 952 €
2018	289	0,54 %	-	-	6 598 €
2019	73	NS	-	-	1 768 €
2020	221	0,41 %	-	-	5 485 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	610,00 €	602,00 €	589,00 €	605,33 €	620,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	670,00 €	661,00 €	647,00 €	664,65 €	681,00 €
Dividende versé au titre de l'année	21,50 €	21,00 €	21,00 €	21,00 €	19,00 €
Rendement de la part en %*	3,21 %	3,18 %	3,24 %	3,16 %	2,79 %
Report à nouveau cumulé par part	6,24 €	7,34 €	6,25 €	4,97 €	4,83 €

**Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.*

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont notamment appelés à s'exprimer sur la nomination de deux membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages. Les associés seront appelés à se prononcer sur le renouvellement du commissaire aux comptes titulaire et sur la candidature d'un expert externe en évaluation pour un mandat débutant le 1er janvier 2022.
Concernant l'assemblée générale extraordinaire, les associés seront appelés à statuer sur la mise en dissolution anticipée de la SCPI.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.
Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.



ANTONY - Villa Améthyste - 113 avenue de la Division Leclerc

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Revenus [1]										
-Recettes locatives brutes [2]	34,63	99,74 %	34,59	99,23 %	35,11	98,60 %	34,25	99,72 %	32,51	99,59 %
-Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
-Autres produits	0,09	0,26 %	0,27	0,77 %	0,50	1,40 %	0,10	0,28 %	0,13	0,41 %
Total produits	**34,72**	**100,00 %**	**34,86**	**100,00 %**	**35,61**	**100,00 %**	**34,34**	**100,00 %**	**32,64**	**100,00 %**
Charges (1)										
Commission de gestion	4,27	12,30 %	4,17	11,96 %	4,16	11,68 %	4,06	11,83 %	3,96	12,14 %
Autres frais de gestion	0,84	2,42 %	0,83	2,38 %	1,33	3,73 %	0,95	2,77 %	0,73	2,22 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,81	5,21 %	2,43	6,97 %	2,84	7,98 %	2,14	6,23 %	1,76	5,39 %
Charges locatives non récupérées	7,54	21,72 %	7,62	21,86 %	7,12	19,99 %	7,28	21,19 %	7,67	23,50 %
Sous-total charges externes	**14,46**	**41,65 %**	**15,05**	**43,17 %**	**15,45**	**43,39 %**	**14,43**	**42,02 %**	**14,12**	**43,25 %**
Amortissements nets										
Patrimoine							0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,04	0,12 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [3]	-1,10	-3,17 %	0,08	0,23 %	0,25	0,70 %	0,20	0,59 %	-0,34	-1,05 %
Sous-total charges internes	**-1,06**	**-3,05 %**	**0,08**	**0,23 %**	**0,25**	**0,70 %**	**0,20**	**0,59 %**	**-0,34**	**-1,05 %**
Total charges	**13,40**	**38,59 %**	**15,13**	**43,40 %**	**15,70**	**44,09 %**	**14,63**	**42,61 %**	**13,77**	**42,20 %**
Résultat courant	**21,32**	**61,41 %**	**19,73**	**56,60 %**	**19,91**	**55,91 %**	**19,71**	**57,39 %**	**18,87**	**57,80 %**
Variation du report à nouveau	-0,18	-0,52 %	-1,27	-3,64 %	-1,09	-3,06 %	-1,29	-3,76 %	-0,13	-0,41 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement	21,50	61,92 %	21,00	60,24 %	21,00	58,97 %	21,00	61,15 %	19,00	58,21 %
Revenus distribués après prélèvement	21,50	61,92 %	21,00	60,24 %	21,00	58,97 %	21,00	61,15 %	19,00	58,21 %

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) Les recettes locatives correspondent aux loyers nets de charges récupérées.
(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes	Montants TTC	6 274,91	52 218,03	4 444,91	0,00	0,00	1 830,00
	Nombre Factures	7					
	% des achats de l'exercice	0,99 %	8,27 %	0,70 %	0,00 %	0,00 %	0,29 %
Dettes litigieuses	Montants TTC	77 214,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77 214,00
	Nombre Factures	1					
	% des achats de l'exercice	12,23 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	12,23 %
Total	**Montants TTC**	**83 488,91**	**52 218,03**	**4 444,91**	**0,00**	**0,00**	**79 044,00**
	Nombre Factures	**8**					
	% des achats de l'exercice	**13,22 %**	**8,27 %**	**0,70 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**12,52 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2020 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes	Montants TTC	181 695,06	0,00	1 150,21	14 373,50	12 808,63	153 362,72
	Nombre Factures	576					
	% du CA de l'exercice	10,12 %	0,00 %	0,06 %	0,80 %	0,71 %	8,54 %
Créances litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montants TTC**	**181 695,06**	**0,00**	**1 150,21**	**14 373,50**	**12 808,63**	**153 362,72**
	Nombre Factures	**576**					
	% du CA de l'exercice	**10,12 %**	**0,00 %**	**0,06 %**	**0,80 %**	**0,71 %**	**8,54 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2020 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)

	€uro
Valeur comptable des immeubles	45 988 387,93
Valeur comptable des participations	-
Valeur nette des autres actifs	2 439 009,24
VALEUR COMPTABLE	**48 427 397,17**
SOIT POUR UNE PART :	**905,79 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	45 257 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur nette des autres actifs	2 439 009,24
VALEUR DE RÉALISATION	**47 696 009,24**
SOIT POUR UNE PART :	**892,11 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)

Valeur de réalisation	47 696 009,24
Frais d'acquisition	3 122 733,00
Commission de souscription	5 353 184,63
VALEUR DE RECONSTITUTION	**56 171 926,87**
SOIT POUR UNE PART :	**1 050,65 €**

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Au 31/12/2019	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2020
Fonds collectés	53 464 000,00	-	53 464 000,00
+ Divers/Autres Réserves	-	-	-
- Achats d'immeuble	-48 279 348,40	-	-48 279 348,40
- Engagements sur construction	-	-	-
+ Cession d'immeubles	-	2 391 853,74	2 391 853,74
+/- Values sur cessions d'actif	-	-215 799,26	-215 799,26
- Acompte liquidation		-	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-5 079 080,00	-	-5 079 080,00
- Autres Immobilisations Corporelles	-100 893,27	-	-100 893,27
SOLDE	**4 678,33**	**2 176 054,48**	**2 180 732,81**

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin Lendrevie, Risk Manager, et Florence Tranchant, RCCI de BNP Paribas REIM France

RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF ("AIFM")

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France ("REIM France") est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologies du groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de BNP Paribas REIM France sont :

- **L'exhaustivité du contrôle interne :** il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels :** une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches,** notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle :** elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures.** Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;
- **L'existence de systèmes de contrôle,** comprenant des contrôles permanents (dits de 1er niveau et 2e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3e niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).**

LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.
Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle interne, en particulier de la gestion des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée, et du dispositif de Contrôle Permanent. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- D'établir le plan des contrôles dit "majeurs" qui sont matérialisés sous la forme de "Point de Surveillance Fondamentaux". Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas ;
- D'alerter de manière anticipée le directoire sur la maîtrise des risques de BNP Paribas REIM France.

Pour chaque contrôle "PSF", il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlés ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont formalisés dans

une grille spécifique à chaque contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante des opérationnels conformément au dispositif de BNP Paribas.
La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne ("CCI") se tenant à une fréquence a minima semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

- **La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :**

Sous la responsabilité du Responsable de la gestion des risques (ou Risk Manager) indépendant des équipes opérationnelles, cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.
Afin de garantir son indépendance, le Risk Manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :
1. S'assure du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assure une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques ;
3. Rend compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne ("CCI") dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2020 de votre SCPI.

- **La fonction Conformité :**

Placée sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ("RCCI"), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :
1. La protection des intérêts du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité de marché.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le Code de Conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.
Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.
Ses principales missions sont les suivantes :
1. Contrôle et évalue la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
2. Assure des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
3. Rend compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France et du Comité de Contrôle Interne ("CCI").

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont réalisés a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consistent à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et fait des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :
- Des missions d'assurance donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le Groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNERATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.
La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2020, comme preneurs de risque.
BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette directive, à savoir :
- **la gouvernance :** les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- **la nature et la complexité de l'activité de la société de gestion :** BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet,
- **le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.
Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2020 a représenté 14 332 079 € pour un effectif moyen de 174 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 28 % (22 % en rémunération fixe et 54 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de la SCPI Pierre Avenir, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité 2020.

L'année 2020 a été difficile pour chacun de nous. Votre conseil fait le vœu qu'aucun de vous n'ait été touché par la pandémie.

Nous arrivons dans le 3ème et dernier cycle de notre SCPI qui est le début de la liquidation que la société de gestion vous propose de voter lors de l'assemblée générale extraordinaire.
Le premier cycle était la constitution du patrimoine et le second la location des appartements.

Le taux d'occupation moyen s'établit à 87,4 %.

Le taux de rotation moyen s'établit à 18,7 %, taux bas par rapport aux années précédentes, résultant vraisemblablement du confinement pendant l'année.

La valeur du patrimoine à périmètre constant a augmenté de 2,09 %.

La valeur de réalisation, c'est à dire la valeur du patrimoine résultant des expertises à laquelle on ajoute les liquidités et retranche les dettes, s'élève à 892,11 € par part.

Cette valeur est censée représenter ce que l'on pourrait toucher par part (hors frais du liquidateur) au terme de la liquidation sous réserve que les prix de vente reflètent les valeurs d'expertises.

Nous constatons que 10 ans après avoir souscrit des parts de la SCPI à un prix de 1 000 euros par part, les prévisions laissent à penser que nous ne récupérerons pas notre investissement (hors avantage fiscal).

Sous réserve de votre approbation de la douzième résolution prononçant la dissolution anticipée de votre SCPI, le conseil de surveillance sera très attentif et accompagnera par ses avis le liquidateur dans l'intérêt des associés.

La dissolution anticipée de la SCPI permettra la mise en vente des actifs ayant rempli leurs obligations fiscales et de redistribuer le capital aux associés.

Un appartement ne peut être vendu que s'il a été loué au moins 9 ans.
Une disposition de l'administration fiscale autorise qu'un appartement ayant été loué au moins 8 ans et qui se libérerait peut ne pas être reloué. C'est dans ce schéma que nous nous inscrivons, conscients du fait que ces appartements ne produiront plus de loyers mais qu'ils pourront donc être vendus libres, un appartement libre se vendant plus cher qu'un appartement occupé.

Sous réserve d'un vote favorable à la dissolution de la SCPI, le conseil de surveillance a demandé à la société de gestion d'entreprendre dès que possible les premières démarches pour effectuer les accords collectifs.
La procédure des accords collectifs, obligatoire quand un propriétaire vend plus de 10 appartements au lot par lot dans le même immeuble, demande un formalisme rigoureux.
La réunion d'information obligatoire des locataires peut être effectuée avant que le dernier appartement loué ne l'ait été pendant 9 ans.

Cette procédure une fois effectuée permet de donner un congé pour vente au locataire 6 mois avant la fin du bail, faute de quoi, s'il ne part pas de lui-même son bail est automatiquement reconduit pour 6 ans.

Au fur et à mesure des ventes, un acompte sur liquidation trimestriel devrait être versé.

Vous avez à voter pour le renouvellement de 2 membres du conseil de surveillance. Les 2 membres sortants sont Monsieur FREDOUX David et Monsieur KONTZ Patrick (Président sortant du conseil) qui sollicitent leur renouvellement. 3 nouveaux candidats se présentent à vos suffrages.

Au terme de notre rapport, nous remercions la société de gestion, le commissaire aux comptes et l'ensemble des intervenants, qui malgré les difficultés, ont fait preuve de professionnalisme et de constance pour mener à bien leur mission.

Nous n'avons pas d'autres observations à formuler et vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

Pour le conseil de surveillance.
Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance



Domaine de l'Aventin avenue F. Coin
2531 rue F. Douat - VILLENAVE D'ORNON (33)

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE AVENIR

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE AVENIR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit
Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance
Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.
C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.
Comme précisé dans la note "Règles générales et évaluations" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.
Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.
Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.
Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 30 avril 2021

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Virginie GAITTE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier, nous avons été avisés de la convention suivante qui a été passée au cours de l'exercice.

Convention conclue avec la société
BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

L'article 18 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour la fonction ci-après, la société de gestion reçoit :

- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actifs de 1,5 % HT maximum (1,80 % TTC) du prix de vente hors droits de l'immeuble. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 33 416 euros HT (soit 40 099 euros TTC).

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société
BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

L'article 18 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices, une commission de gestion de 10 % HT maximum assise sur les produits locatifs hors taxe encaissés et les produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 176 490 euros HT (soit 211 788 euros TTC).

Paris-La Défense, le 30 avril 2021

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Virginie GAITTE

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**45 988 387,93**	**45 257 000,00**	**48 380 241,67**	**46 483 000,00**
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	45 988 387,93	45 257 000,00	48 380 241,67	46 483 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-**	**-**	**-**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres, parts et actions des entités contrôlées	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres, parts et actions	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	**45 988 387,93**	**45 257 000,00**	**48 380 241,67**	**46 483 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	**-**	**-**	**-**	**-**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**27 305,31**	**27 305,31**	**28 483,15**	**28 483,15**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	27 305,31	27 305,31	28 483,15	28 483,15
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES	**1 524 840,60**	**1 524 840,60**	**723 912,77**	**723 912,77**
Locataires et comptes rattachés	171 496,57	171 496,57	106 525,32	106 525,32
Locataires douteux	102 849,63	102 849,63	130 396,83	130 396,83
Dépréciations des créances douteuses	-107 947,72	-107 947,72	-126 207,60	-126 207,60
Autres créances	1 358 442,12	1 358 442,12	613 198,22	613 198,22
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	43 500,00	43 500,00	43 500,00	43 500,00
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-	-	-
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	-	-	-	-
Débiteurs divers	1 314 942,12	1 314 942,12	569 698,22	569 698,22
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**2 261 708,06**	**2 261 708,06**	**722 262,89**	**722 262,89**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 261 708,06	2 261 708,06	722 262,89	722 262,89
TOTAL III	**3 813 853,97**	**3 813 853,97**	**1 474 658,81**	**1 474 658,81**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**	**-**	**-2 700,00**	**-2 700,00**
DETTES	**-1 353 827,35**	**-1 353 827,35**	**-1 200 722,26**	**-1 200 722,26**
Dettes financières	-132 958,00	-132 958,00	-147 705,00	-147 705,00
Dettes d'exploitation	-199 380,89	-199 380,89	-170 209,61	-170 209,61
Dettes diverses	-1 021 488,46	-1 021 488,46	-882 807,65	-882 807,65
Dettes fiscales	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-77 214,00	-77 214,00	-115 821,00	-115 821,00
Locataires créditeurs	-35 064,83	-35 064,83	-26 403,17	-26 403,17
Associés, dividendes à payer	-250 703,25	-250 703,25	-289 429,04	-289 429,04
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-658 506,38	-658 506,38	-451 154,44	-451 154,44
TOTAL IV	**-1 353 827,35**	**-1 353 827,35**	**-1 203 422,26**	**-1 203 422,26**
V - COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	178 994,46	178 994,46	1 680,00	1 680,00
Produits constatés d'avance	-200 011,84	-200 011,84	-2 789,00	-2 789,00
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	**-21 017,38**	**-21 017,38**	**-1 109,00**	**-1 109,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**48 427 397,17**	**-**	**48 650 369,22**	**-**
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	**-**	**47 696 009,24**	**-**	**46 753 127,55**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**48 384 920,00**	**-**	**-**	**48 384 920,00**
Capital souscrit	48 384 920,00	-	-	48 384 920,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	**-**	**-**	**-**	**-**
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	5 079 080,00	-	-	5 079 080,00
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-5 079 080,00	-	-	-5 079 080,00
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**-**	**-**	**-**	**-**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**-**	**-**	**-**	**-**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-**	**-**	**-215 799,26**	**-215 799,26**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**-**
REPORT À NOUVEAU	**334 410,23**	**-68 961,01**	**-**	**265 449,22**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-68 961,01**	**68 961,01**	**-7 172,79**	**-7 172,79**
Résultat de l'exercice	1 053 782,99	-1 053 782,99	1 008 643,21	1 008 643,21
Acomptes sur distribution	-1 122 744,00	1 122 744,00	-1 015 816,00	-1 015 816,00
TOTAL GÉNÉRAL	**48 650 369,22**	**-**	**-222 972,05**	**48 427 397,17**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS IMMOBILIERS	**1 823 814,20**	**1 948 931,00**
LOYERS	**1 734 174,07**	**1 831 016,96**
PRODUITS ANNEXES	**3 749,32**	**-**
Produits annexes	3 749,22	-
Autres produits de gestion courante	0,10	-
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**7 128,75**	**-**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	**-**	**-**
REPRISES DE PROVISIONS	**21 048,38**	**29 240,53**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	21 048,38	29 240,53
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	**57 713,68**	**88 673,51**
Taxes locatives	29 533,68	31 559,49
Charges locatives	28 180,00	57 114,02
CHARGES IMMOBILIÈRES	**564 538,67**	**616 050,19**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**57 713,68**	**88 673,51**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	29 533,68	31 559,49
Charges locatives	28 180,00	57 114,02
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**93 999,88**	**114 430,03**
Entretiens, réparations	93 999,88	114 430,03
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**410 036,61**	**388 999,46**
SERVICES EXTÉRIEURS	**152 608,46**	**139 733,83**
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	102 587,71	86 733,07
Primes d'assurance	50 020,75	53 000,76
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**70 355,57**	**60 580,13**
Commissions et honoraires	62 325,56	55 210,29
Frais de contentieux	7 190,01	4 917,84
Publicité, insertions	840,00	452,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**187 072,58**	**188 685,50**
Impôts fonciers	175 408,44	176 190,99
Taxes locatives	5 150,14	3 130,51
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	6 514,00	9 364,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**2 788,50**	**23 947,19**
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles	-	-
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition	-	-
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	2 788,50	23 947,19
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	**-**	**-**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**1 259 275,53**	**1 332 880,81**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS D'EXPLOITATION	**40 099,64**	**-**
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	40 099,64	-
CHARGES D'EXPLOITATION	**298 042,99**	**283 520,83**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**251 887,72**	**217 249,04**
Commission de gestion	211 788,08	217 249,04
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	40 099,64	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**15 921,18**	**14 890,51**
Services extérieurs	**15 921,18**	**14 890,51**
Honoraires	14 956,63	14 064,35
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	487,86	354,21
Cotisations et contributions	476,69	471,95
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**30 234,09**	**51 381,28**
Frais de tenue de conseils et assemblées	29 443,61	33 188,95
Pertes sur créances irrécouvrables	-	16 192,04
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	790,48	2 000,29
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	**-**	**-**
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	**-**	**-**
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-
Provisions pour travaux spécifiques	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-257 943,35**	**-283 520,83**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	**-**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**7 106,00**	**5 123,01**
Produits exceptionnels	7 106,00	5 123,01
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-205,03**	**700,00**
Charges exceptionnelles	-205,03	700,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**7 311,03**	**4 423,01**
TOTAL DES PRODUITS	**1 871 019,84**	**1 954 054,01**
TOTAL DES CHARGES	**862 376,63**	**900 271,02**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**1 008 643,21**	**1 053 782,99**

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI PIERRE AVENIR AU 31 DÉCEMBRE 2020

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2020 a été marquée par l'émergence de la pandémie de la Covid-19 et ses lourdes conséquences sur l'activité économique en France et dans le monde. Le maché résidentiel français s'est montré particulièrement résilient, le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir n'a subi aucun impact direct en 2020.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1er juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, abrogé par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.
L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.
Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et aux difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.
Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.
Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.
Au 31/12/2020, 14 des 15 actifs ont fait l'objet d'une visite pour leurs expertises, le 15ème ayant fait l'objet d'une actualisation.
La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- l'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine,
- la date de construction de l'immeuble,
- la situation juridique (local isolé ou en copropriété),
- la situation géographique,
- l'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles),
- les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droits.
La valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités contôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe "Evaluation des immobilisations locatives". Cette valeur est inscrite dans la colonne "Valeurs estimées", nette des dettes.

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.
Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 2 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déductions du dépôt de garantie, à hauteur de 100 % à l'exception des locataires sous GLI.

PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts, la rémunération de la société de gestion se calcule comme suit : 10 % HT des recettes locatives, augmentées des produits financiers nets.
Dans le cadre de la réalisation de la vente ou de l'échange d'un actif ou d'un droit immobilier, la société de gestion percoit une commission d'arbitrage assise sur le prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la SCPI, au taux de 1,5 % HT (soit 1,8 %TTC).

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	48 222 506,50			2 382 038,68	45 840 467,82
Frais d'acquisitions	56 841,90			1 653,15	55 188,75
Agencements	100 893,27			8 161,91	92 731,36
Immobilisations en cours	0,00				0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	0,00				0,00
Constructions sur sol d'autrui	0,00				0,00
Total immobilisations brutes	**48 380 241,67**	**0,00**	**0,00**	**2 391 853,74**	**45 988 387,93**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	0,00				0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0,00				0,00
Total immobilisations nettes	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total général	**48 380 241,67**	**0,00**	**0,00**	**2 391 853,74**	**45 988 387,93**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31/12/2020		Au 31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitation	45 988 387,93	45 257 000,00	48 380 241,67	46 483 000,00
Total général	**45 988 387,93**	**45 257 000,00**	**48 380 241,67**	**46 483 000,00**

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Néant.

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Fonds de roulement syndics	27 305,31	28 483,15
Total	**27 305,31**	**28 483,15**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	132 958,00	147 705,00
Autorisation de Débit banque		
Total	**132 958,00**	**147 705,00**

Détail des immobilisations financières

Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2020
Appels de charges syndics et ADB	566 283,83
Remboursement commission property manager	
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	43 500,00
Débiteurs divers	355 172,85
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	19 632,13
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Property Manager - Avances de trésorerie sur immeubles	373 853,31
Total	**1 358 442,12**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2020
Appels de charges locataires	566 283,83
Fournisseurs d'immobilisations	77 214,00
Dettes fiscales	
Qote part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	35 064,83
Associés / Dividendes à payer	250 703,25
Indemnités GLI reçues	56 114,19
Remboursement suite sinistre	28 492,98
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	7 392,25
Créditeurs divers	223,13
Property manager - solde trimestre à devoir	
Total	**1 021 488,46**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est 48 384 920,00 € divisé en 53 464 parts.

Variation du capital

Solde au 31 décembre 2019	**48 384 920,00**
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 décembre 2020	**48 384 920,00**

Prime d'émission ou de fusion

Solde au 31 décembre 2019	**5 079 080,00**
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 décembre 2020	**5 079 080,00**

Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion

Solde au 31 décembre 2019	**5 079 080,00**
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 décembre 2020	**5 079 080,00**

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019			**0,00**
Sous-Total des lots vendus			**-215 799,26**
COMBS LA VILLE (77380), Domaine HELIOS, Tranche 1	3 logements	-93 629,43	
VELIZY VILLACOUBLAY (78140), Résidence Alizé	1 logement	-31 975,33	
BOUGUENNAIS (44340), Domaine de la Gaudinière	1 logement	39 057,18	
SAINT HERBLAIN (44800), Primavera	4 logements	-129 251,68	
Sous-Total des distributions de plus-value de cessions			**0,00**
Distribution plus-value			
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020			**-215 799,26**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Bénéfice net 2019	1 053 782,99
Report à nouveau 2018	334 410,23
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**1 388 193,22**
PGR	
Dividende versé	-1 122 744,00
REPORT À NOUVEAU 2020	**265 449,22**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	17 270,54	18 020,83
Conseil de surveillance, remboursement de frais	1 007,00	4 042,33
Conseil de surveillance, assurance	666,07	625,78
Jetons de présence	10 500,00	10 500,01
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	0,00	16 192,04
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	0,00	0,00
Autres charges de gestion courante	790,48	2 000,29
Total	**30 234,09**	**51 381,28**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits annexes		
Indemnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	188,50	
Travaux refacturés		
Contribution additionelle		
Indemnités assurances	3 560,72	
Indemnités diverses		
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	0,10	
Total	**3 749,32**	**0,00**

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Détail des transferts de charges immobilières		
Frais divers remontés	7 128,75	
en + ou - values de cession		
Total	**7 128,75**	**-**

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Détail des transferts de charges d'exploitation		
Commissions d'arbitrage remontées	40 099,64	
en + ou - values de cession		
Total	**40 099,64**	**-**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Produits financiers
Néant au 31/12/2020.

Charges financières
Néant au 31/12/2020.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits exceptionnels	**7 106,00**	**5 123,01**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	1 158,00	2 177,00
Dégrèvements de taxes sur les locaux vacants	5 948,00	2 946,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers		0,01
Charges exceptionnelles	**-205,03**	**700,00**
Pénalités, amendes fiscales	-205,03	700,00
Charges diverses	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**7 311,03**	**4 423,01**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage sur cessions d'actifs immobiliers:	40 099,64
Commissions de souscription:	0,00
Commissions de gestion:	211 788,08

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	0,00
Créances locataires et comptes rattachés	94 392,02
Créances fiscales	0,00
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	0,00
Total	**94 392,02**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	140 887,95
Locataires avoirs à établir	24 376,83
Dettes fiscales	0,00
Intérêts courus sur emprunts	0,00
Total	**165 264,78**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2020
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	126 207,61	2 788,50	21 048,38	0,00	107 947,73
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges					
Provisions pour grosses réparations	0,00		0,00		0,00
Total	**126 207,61**	**2 788,50**	**21 048,38**	**0,00**	**107 947,73**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Promesses d'achats Néant

Engagements reçus

Promesses de ventes
BOUGUENNAIS - 1 appartement lot n° 13 298 000,00
COMBS LAVILLE - Domaine Helios tranche 4 - 1 appartement lot n°65 245 000,00

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.
Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surface habitable m²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2019	Valeurs vénales 2020
LOGEMENTS PARIS									
75019 PARIS ZAC CLAUDE BERNARD	23/12/2009	1 618	28	8 850 000	8 611	0	8 858 611		
TOTAL LOGEMENTS PARIS		**1 618**	**28**	**8 850 000**	**8 611**	**0**	**8 858 611**	**9 110 000**	**9 660 000**
LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE									
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	30/12/2009	100	1	296 023	0	0	296 023		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	30/12/2009	501	5	1 479 000	4 425	0	1 483 425		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	25/06/2010	688	7	1 970 650	0	0	1 970 650		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	16/12/2010	538	7	1 777 017	1 435	0	1 778 452		
78140 VELIZY VILLACOUBLAY RESIDENCE ALIZE	23/12/2010	496	6	1 938 500	1 722	0	1 940 222		
92160 ANTONY DOMAINE DE BERNY	15/04/2010	864	9	4 330 839	1 435	18 207	4 350 481		
92160 ANTONY VILLA AMETHYSTE	26/01/2010	865	15	3 860 700	2 033	4 194	3 866 927		
92370 CHAVILLE LES HAUTS DE PREVERLY	16/06/2010	651	12	3 695 052	8 775	24 831	3 728 657		
93340 LE RAINCY LA VILLA RECAMIER	05/10/2010	1 133	21	5 355 000	3 468	0	5 358 468		
TOTAL LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE		**5 836**	**83**	**24 702 781**	**23 294**	**47 232**	**24 773 307**	**24 043 000**	**23 163 000**
LOGEMENTS PROVINCE									
33140 VILLENAVE D'ORMON DOMAINE DE L'AVENTIN	29/06/2010 15/10/2010	1 009	17 2	2 844 775	11 781	14 636	2 871 192		
33700 MERIGNAC DOMAINE DE LA DIVONA	03/03/2011	1 168	23	3 726 313	4 401	0	3 730 714		
34000 SETE RESIDENCE VALENTINA	15/10/2010	809	15	2 477 860	3 421	5 689	2 486 970		
44340 BOUGUENNAIS DOMAINE DE LA GAUDINIERE	15/06/2010	1 073	12	2 661 252	2 998	21 162	2 685 412		
44800 SAINT HERBLAIN PRIMAVERA	15/03/2010	218	3	577 487	683	4 012	582 182		
TOTAL LOGEMENTS PROVINCE		**4 277**	**72**	**12 287 687**	**23 283**	**45 499**	**12 356 470**	**13 330 000**	**12 434 000**
TOTAL GÉNERAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		**11 731**	**183**	**45 840 468**	**55 189**	**92 731**	**45 988 388**	**46 483 000**	**45 257 000**

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cession à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 26 MAI 2021

ORDRE DU JOUR

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et fixation du capital au 31 décembre 2020,
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2020,
- Renouvellement du commissaire aux comptes titulaire,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Nomination de 2 membres du conseil de surveillance.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

- Dissolution anticipée de la société, constat de la désignation de la société de gestion en qualité de liquidateur, pouvoirs et fixation du siège de la liquidation,
- Rémunération du liquidateur,
- Confirmation du mandat des membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2020.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2020	1 008 643,21 €
Majoré du report à nouveau	265 449,22 €
Résultat distribuable	**1 274 092,43 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2020	**1 015 816,00 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**258 276,43 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 19 euros.
Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1er trim 2020	2e trim 2020	3e trim 2020	4e trim 2020
Pour un trimestre entier	5,00 €	5,00 €	4,50 €	4,50 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- Valeur comptable 48 427 397,17 €
  soit 905,79 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- Valeur de réalisation 47 696 009,24 €
  soit 892,11 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- Valeur de reconstitution 56 171 926,87 €
  soit 1 050,65 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler Constantin & Associés, en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.
L'assemblée générale prend acte du non renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant, et en application de l'article L.823-1 du code de commerce, du non remplacement de celui-ci.

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :
Il y a cette année cinq candidatures pour deux postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les deux candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur David FREDOUX,
- Monsieur Patrick KONTZ,
- Madame Marie-José DUTEURTRE,
- Monsieur Christian LEFEVRE,
- Monsieur Alain SENANEDSCH.

Ces deux candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2023.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation, la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES (JLL) immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 444 628 150, qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1er janvier 2022 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2026.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, approuve ledit rapport décide de ne pas proroger la durée de la société et prononce la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable à l'issue de la présente assemblée générale ou, à défaut de quorum, à l'issue de l'assemblée générale convoquée en 2ème lecture (le 9 juin 2021) conformément aux dispositions statutaires et aux articles 1844-7 et 1844-8 du Code civil.
La société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention "Société en liquidation", ainsi que le nom du liquidateur devra figurer sur les actes et documents destinés aux tiers.
L'assemblée générale extraordinaire prend acte de la fin des fonctions de la société de gestion à compter de l'entrée en dissolution de la société et de la désignation conformément à l'article 29 des statuts, de BNP Paribas REIM France en qualité de liquidateur de la société, pour la durée de la liquidation, laquelle a déclaré accepter ses fonctions.
Le Liquidateur qui représente la société pendant le cours de la liquidation est investi des pouvoirs les plus étendus pour procéder à la liquidation de la société, la représenter en justice, achever les opérations sociales en cours, réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible entre les associés proportionnellement à leurs droits respectifs.
L'assemblée générale extraordinaire fixe le siège de la liquidation au 167 quai de la Bataille de Stalingrad à Issy-les-Moulineaux (92130).

TREIZIÈME RÉSOLUTION

A compter de la dissolution, l'assemblée générale décide de reconduire en faveur du Liquidateur, la rémunération qui était allouée à la société de gestion comme suit :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, 10 % HT (12 % TTC au taux en vigueur en janvier 2021) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société.

La société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ses recettes.

- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers une commission de cession d'actif de 1,25 % HT au maximum (1,50 % TTC au taux en vigueur en janvier 2021) du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la société constatée par acte notarié.
- sur le marché des parts, une rémunération de 4 % hors taxes, soit actuellement (taux en vigueur en janvier 2021) 4,80 % toutes taxes comprises, assise sur le montant net de la transaction,
- en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert, d'un montant de 35 € hors taxes, soit actuellement (taux en vigueur en janvier 2021) 42 € toutes taxes comprises, par dossier, avec un maximum de perception de 100 € hors taxes, soit actuellement (taux en vigueur en janvier 2021) 120 € toutes taxes comprises, par transaction, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de confirmer les mandats des membres du conseil de surveillance, en fonction à la date de la présente assemblée, pour toute la durée de la liquidation.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - PIERRE AVENIR

10E RÉSOLUTION – 2 POSTES À POURVOIR – 5 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge du candidat*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
FREDOUX David	48	300	Renouvellement	0	Médecin radiologue Gérant de SCI professionnelles médicales Membre du CA de France Imagerie Territoires
KONTZ Patrick	66	20	Renouvellement	28	Retraité de la Gendarmerie Président sortant du conseil de surveillance
DUTEURTRE Marie José	67	33	Nouveau	17	Professeur retraitée de mathématiques en lycée
LEFEVRE Christian	70	25	Nouveau	5	Responsable de Centre de Banque Privée BNP Paribas Ingénieur financier CARDIF Assurance Chargé de cours Centre de Formation de la profession bancaire Investisseur et Bailleur privé Membre de divers conseils de surveillance de SCPI
SENANEDSCH Alain	71	178	Nouveau	5	Directeur général d'une société internationale de formation. Consultant international Président et membres de plusieurs conseils de surveillance de SCPI

** A la date de l'AG. ** Nombre de parts détenues au 1er avril 2021 par le candidat. *** Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidats au conseil de surveillance de PIERRE AVENIR est disponible sur le site internet de la société de gestion.*

GLOSSAIRE

ARBITRAGE
Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES
Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES
Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

DISTRIBUTION
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, les revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d'une SCPI peut également comporter des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Depuis le 1er janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.
A compter du 1er janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8 %. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2 % à compter de cette même date. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN
Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.
A compter du 1er janvier 2017, le Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement".

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total de loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ
Le **prix d'exécution** (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.
Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (**prix acheteur**) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.
Le **rendement acheteur** est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au **prix de souscription**, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.
Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.
Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE
La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparait dans l'état du patrimoine sous le terme de "valeurs bilantielles". Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.
En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.
Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION
À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION
La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.
Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

Crédits photographiques : Ooshot - EverPhotoShoot - Bruno Des Gayets - Thomas Gogny - Libre Comme l'Art - Agence Meero - BNP Paribas REIM France - Mise en page : Ateliers HIVER - Impression : DEJALINK - mai 2021

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille 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

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE

Contacts

Téléphone : 01 55 65 23 55
Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : Domaine Helios - rue du petit chêne - 2e tranche - Combs-La-Ville (77)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change