PIERRE AVENIR 2
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 2

Société Civile de Placement Immobilier
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 : 99 271 260 euros
Siège social : 167, Quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.
Numéro d'immatriculation au RCS : 520 008 442 RCS Nanterre.
Visa AMF : SCPI n°10 -02 en date du 13 février 2010, note d'information actualisée en juillet 2014.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Xavier-François DECROCQ**
  75016 - Paris

Vice-Président
- **Alain SENANEDSCH**
  92380 - Garches

Membres
- **Claude ANDING**
  69670 - Vaugneray
- **Daniel BALMISSE**
  92370 - Chaville
- **Jean-Pierre BARBELIN**
  52000 - Chaumont
- **Marie-Dominique BLANC-BERT**
  78000 - Versailles
- **Jean-Luc BRONSART**
  44250 - Saint-Brévin-les-Pins
- **Christophe DUBOIS**
  92310 - Sèvres
- **Christine VASSEUR**
  78420 - Carrières-sur-Seine

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT
- **Jean-Marc BASTIER**
  114, rue Marius Aufan
  92532 Levallois-Perret

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION
- **JONES LANG LASALLE**
  40/42, rue de la Boétie
  75008 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 DU 9 JUIN 2021 33

GLOSSAIRE 35



Éditorial

Par Aline Gabriel
Fund Manager
de la SCPI Pierre Avenir 2

Nous ne connaissons pas encore le scenario de fin, mais nous pouvons déjà faire le constat que la pandémie de la Covid-19 aura redonné toute sa place à l'habitat, avec un marché résidentiel français particulièrement résilient en cette année 2020. Après une année 2019 à son apogée, avec un niveau record du nombre de transactions (plus d'un million), l'année 2020 aura tiré son épingle du jeu – elle est dans le top 3 des meilleures années en termes de volume de ventes – et ce malgré 2 confinements dont un premier ayant provoqué un coup d'arrêt complet.

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

Dans ce contexte inédit, l'activité de la SCPI Pierre Avenir 2 s'est concentrée sur la gestion locative de son portefeuille de logements.

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

Chaque fois qu'un logement est libéré par son locataire à l'échéance de ses 9 ans de location, ou dans les 12 mois la précédant, il devient cessible. En conséquence, il ne sera volontairement pas remis en location et ceci dans la perspective de sa vente en l'état, vacant, au terme de son engagement locatif. C'est notamment le cas d'un premier logement situé à Mérignac dont la date de fin d'engagement locatif interviendra en milieu d'année 2021. Les échéances des engagements locatifs liés au dispositif fiscal Scellier interviendront progressivement entre juillet 2021 et juin 2023. Pour autant, cela ne signifie pas que le patrimoine de votre SCPI sera cédé dans ce même calendrier. La stratégie de sa cession restera à définir dans les mois à venir.

L'activité locative de l'année 2020 aura été soutenue avec la relocation de 97 logements. Sur le même exercice, 119 locataires ont libéré leur logement. Ce sont, en conséquence, 451 logements qui sont loués au 31 décembre 2020, sur un total de 485. Le taux d'occupation financier moyen de l'année s'affiche à 94 %, en retrait par rapport à celui de l'an passé, légèrement supérieur à 95 %. Malgré cela, les loyers quittancés sur l'année sont restés à un niveau équivalent à celui de 2019.

La crise sanitaire aura eu pour effet d'impacter 2 indicateurs de gestion. Le premier – le taux de rotation – a baissé, passant de 25,7 % en 2019 à 22,6 % en 2020. C'est une bonne nouvelle pour les revenus locatifs de votre SCPI. Le second concerne le délai de relocation. Il passe à 47 jours en 2020, contre 40 jours en 2019. Les contraintes sanitaires ont, sans surprise, un peu rallongé les délais de relocation.

Notre point d'attention continue de porter sur les logements situés à Lognes (77). 13 lots sont actuellement neutralisés en raison d'un sinistre résultant de graves défauts d'étanchéité et engendrant des dommages collatéraux, tant sur les parties communes que dans les appartements. Ce sinistre pris en charge par la garantie dommage-ouvrage est suivi avec une grande attention tant par le syndic de la copropriété que par votre société de gestion.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2020

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	PIERRE AVENIR 2
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI SCELLIER
NOMBRE DE PARTS	109 692
CAPITAL	99 271 260 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 868

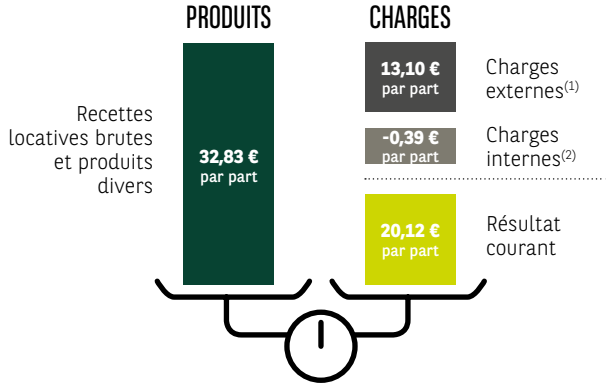
LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale	89,36	814,64 €
Valeur de réalisation	89,97	820,16 €
Valeur de reconstitution	106,26	968,69 €

LA DISTRIBUTION

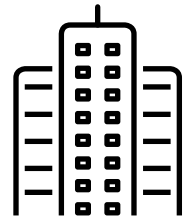
	Par Part
La distribution de l'exercice 2020 a été fixée à **20,00 € par part**.	
1er trimestre 2020	5,00 €
2e trimestre 2020	5,00 €
3e trimestre 2020	5,00 €
4e trimestre 2020	5,00 €

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



485 Logements

451 Logements loués au 31 décembre 2020

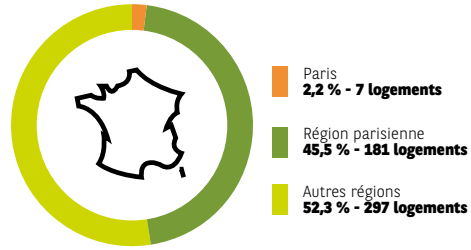
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)(3)

1er trimestre 2020	94,2 %
2e trimestre 2020	94,1 %
3e trimestre 2020	94,7 %
4e trimestre 2020	93,1 %
Moyenne annuelle 2020	94,0 %

(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

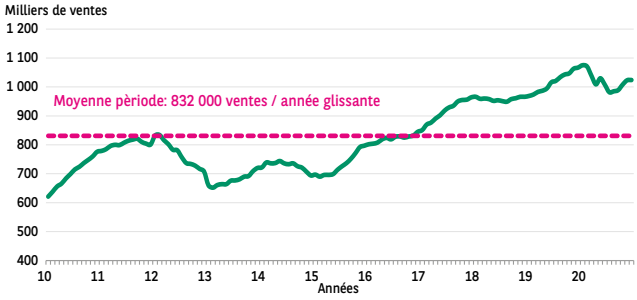
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

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 qui est de 832 000 ventes. L'année 2020 se classe deuxième meilleure année après 2019 quant aux nombre de transactions.

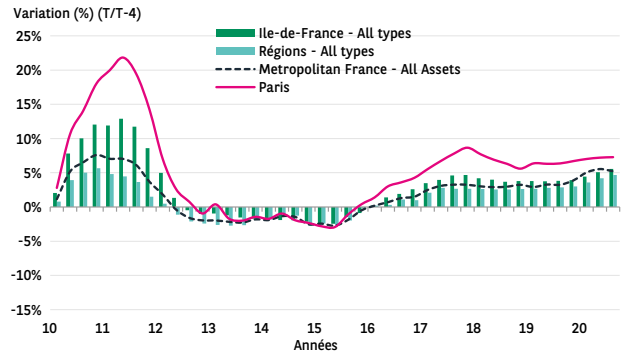
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



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

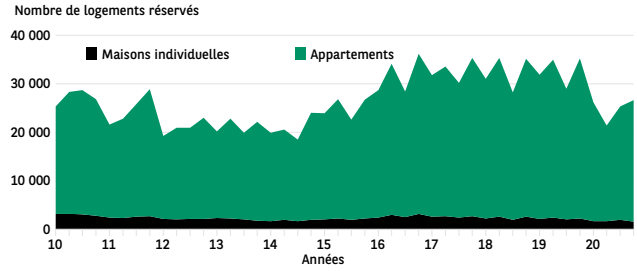
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

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

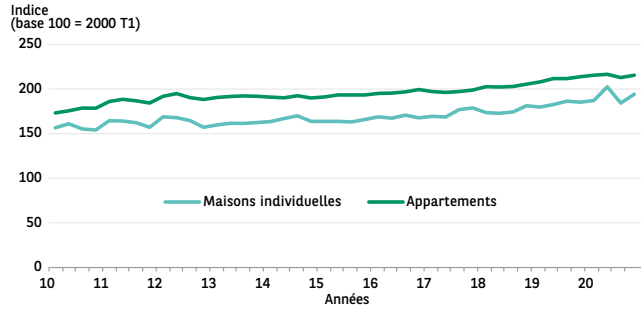
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



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



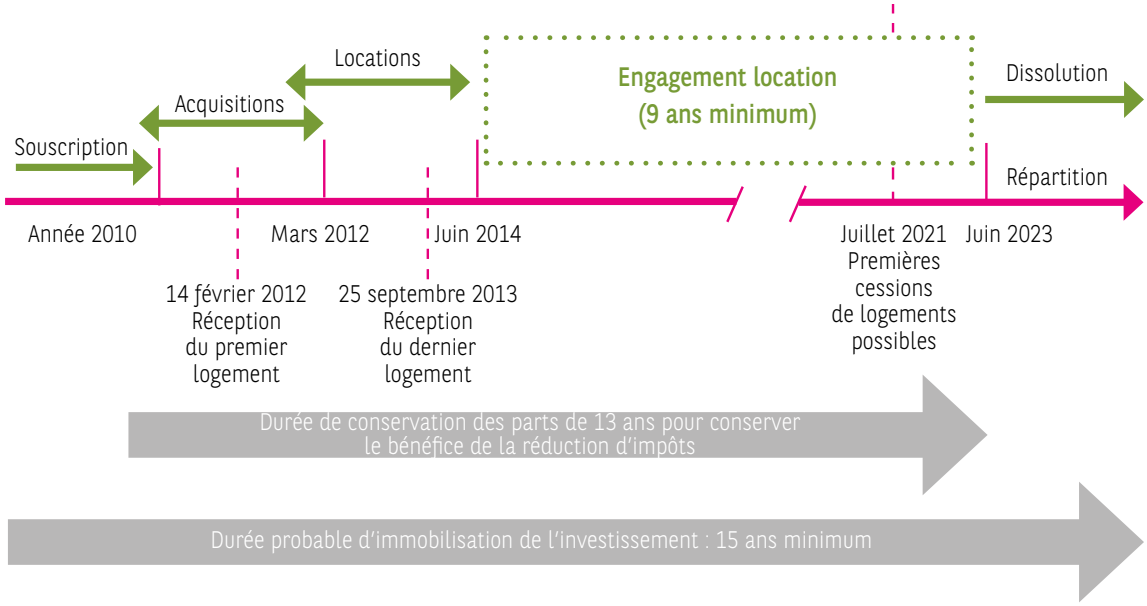
Source : SOeS, ECLN

LE RAPPORT
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

Pierre Avenir 2 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 (loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008).
La SCPI Pierre Avenir 2 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-après, l'avantage fiscal a été acquis dès la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2010. 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 2012.
En contrepartie de cet avantage fiscal, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant la période d'engagement de location pris par la SCPI, soit neuf ans à compter de la date à laquelle l'ensemble des appartements de son patrimoine a été loué pour la première fois. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué pour la première fois en juin 2014, l'engagement de détention des parts pour ses associés expirera le 20 juin 2023.

LE CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA SCPI



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Le patrimoine de votre SCPI Pierre Avenir 2 est composé de 485 lots répartis sur 24 immeubles, pour une surface habitable totale de 27 385 m².
Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Pierre Avenir 2 à la fin de l'année 2020 ont fait ressortir une valeur vénale de 89 360 000 € contre 88 770 000 € à la fin de l'année 2019 (soit +0,7%). Cette légère progression des valeurs vénales est variable suivant les marchés et les performances locatives de chaque actif.
Les variations positives les plus significatives concernent les immeubles suivants :

- Issy-les-Moulineaux (92), qui a vu sa valeur croître de +7,6 % ;
- L'Hay-les-Roses (94), où la valeur de l'actif a marqué une progression de +6,5 % ;
- Toulouse Néapolis (31), qui après des années baissières, voit sa valeur augmenter de +6,4 % ;
- 10 autres immeubles marquent des augmentations de valeurs comprises entre +0,7 % et +5,6 %.

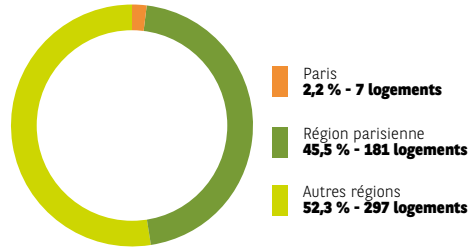
Les immeubles pour lesquels une hausse est constatée représentent 58,9 % de la valeur d'acquisition du patrimoine de votre SCPI.
Deux immeubles, que sont Saint-Grégoire (35) et Chantepie (35), ont des valeurs qui sont restées stables comparativement à 2019.
A contrario, les valeurs vénales de 9 immeubles marquent des retraits. Certaines sont très peu significatives, comme par exemple l'actif de Carrières-sous-Poissy (78) (-0,3 %) ou encore Wasquehal (59) (-0,7 %). D'autres le sont davantage comme celle de Croix (59) (-4,9 %) ou Persan (95) (-4,8 %).
La valeur la plus impactée est celle de l'actif de Lognes qui marque une baisse de -18,1 %.. Cet immeuble connaît une situation particulière – cf point spécifique dans le rapport – qui explique à la fois sa situation locative et sa faible liquidité dans la situation actuelle.
Plus globalement, les valeurs vénales des immeubles ont suivi les tendances des marchés locaux dans lesquels ils sont implantés.
La valeur de réalisation s'établit à 820,16 € par part, en très légère progression par rapport à 2019, soit +0,68 %.
L'évolution des valeurs dites représentatives de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous 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	89 362,09	814,66 €	89 965,19	820,16 €	+0,68 %
Valeur de reconstitution	105 545,73	962,20 €	106 257,36	968,69 €	+0,67 %

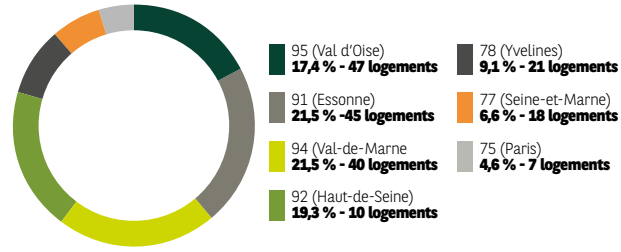
RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 2 est réparti, à parts quasiment égales, entre Paris/région parisienne et les autres régions :

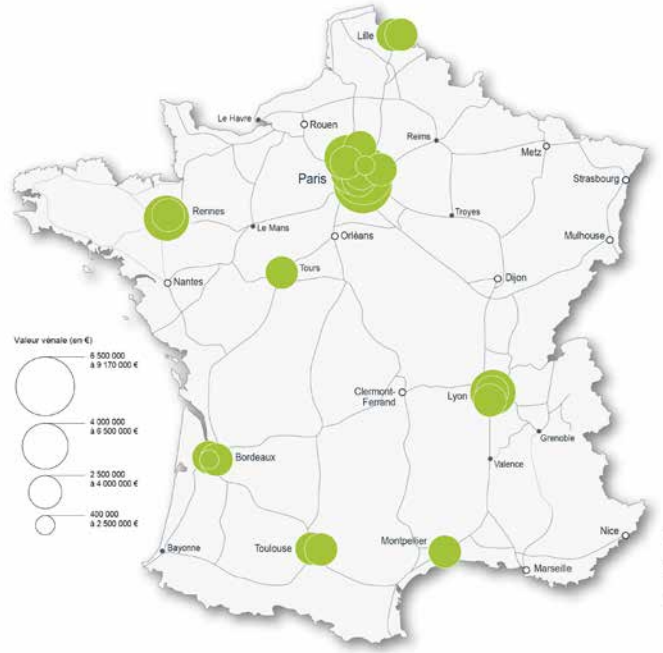
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN ÎLE-DE-FRANCE



RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



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

Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice écoulé est de 94,0 % contre 95,1 % l'année précédente, soit en léger retrait, retracé dans le tableau ci-dessous :

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Moyenne annuelle 2020
Pierre Avenir 2	95,1 %	94,2 %	94,1 %	94,7 %	93,1 %	94,0 %

** Définition TOF : division du montant total des loyers facturés et indemnités d'occupation facturées 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*



Les Terrasses de Palaiseau (91)

Au 31 décembre 2020, la situation locative par site est la suivante :

Immeubles	Date de livraison	Nb de logements	Loués	Vacants	Neutralisés	Régime de propriété	Labels*
MERIGNAC (33) - Domaine de la Divona 44, av François Mitterand	14/02/2012	2	1	-	1	Copropriété	THPE
PARIS 19 - (75) - ZAC Claude Bernard 152/158, bd Macdonald	26/09/2012	7	7	-	-	Copropriété	BBC
TOULOUSE (31) - Les Magnolias 5, rue Simone Boudet	31/10/2012	18	15	3	-	Copropriété	RT2005
HERBLAY (95) 200, rue Hélène Boucher (bât. C)	08/11/2012	22	19	3	-	Copropriété	BBC
BORDEAUX (33) - Nova Green 18, bis rue Premeynard	14/12/2012	20	20	-	-	Copropriété	BBC
ST GREGOIRE (35) - Le Domaine du Canal 2, rue des Sources	17/12/2012	26	25	1	-	Copropriété	BBC
WASQUEHAL (59) - Les Canotiers 24, rue Voltaire	20/12/2012	18	17	1	-	Pleine-propriété	BBC
CROIX (59) – 293, rue Ogiers	18/01/2013	22	22	-	-	Copropriété	BBC
CHATILLON (92) - 73, avenue de Paris 1, rue Léonard Mafrand	29/03/2013	9	9	-	-	Copropriété	BBC
TOURS - (37) - Le Clos Saint Nicolas 5, rue Hélène Lazareff	02/04/2013	21	21	-	-	Copropriété	BBC
CHANTEPIE - (35) - Résidence Bella Vista 1, Place Rosa Parks	05/04/2013	41	41	-	-	Copropriété	BBC
MONTPELLIER - (34) - Green Village 57, rue de la Laïcité	25/04/2013	20	19	1	-	Copropriété	BBC
LYON 6 - (69) - Villa Bellecombe 22, rue Viabert	26/04/2013	18	18	-	-	Copropriété	BBC
FLOIRAC (33) - Résidence Néroli ZAC des Quais - 3, rue des Gondoles	24/05/2013	20	19	1	-	Copropriété	BBC
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de Palaiseau 1, rue du Clos Tonnerre	29/05/2013	10	7	3	-	Copropriété	BBC
TOULOUSE (31) - 5 rue Louise Weiss	07/06/2013	19	18	1	-	Copropriété	BBC
L'HAY LES ROSES (94) - Les Jardins d'Iris 11bis/11ter, rue Gustave Parmentier	12/06/2013	40	40	-	-	Copropriété	BBC
LOGNES (77) - Le Clos des Cerisiers 2, bd de la Malvoisine	20/06/2013	18	5	-	13	Copropriété	BBC
IRIGNY (69) - Résidence de la Tour - Grande Roue	27/06/2013	24	24	-	-	Copropriété	BBC
LYON 8ème - (69) - Les Terrasses de la Commanderie 64, avenue du Général Frère	01/07/2013	28	27	1	-	Copropriété	BBC
PERSAN (95) - Cœur de Ville 2, rue Pasteur	04/07/2013	16	16	-	-	Copropriété	BBC
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) - Issy Seine 18, rue de la Galiote	08/07/2013	10	10	-	-	Copropriété	BBC
MORANGIS - (91) - Le Clos du Parc 2/4, rue Barbara	25/07/2013	35	33	2	-	Copropriété / AFUL	BBC
CARRIERES-SOUS-POISSY (78) 613, rue Saint Honoré	25/09/2013	21	18	3	-	Copropriété	BBC
TOTAL		**485**	**451**	**20**	**14**		

** Label : BBC : Bâtiment Basse Consommation ; THPE : Très Haute Performance Énergétique ; RT 2005 : Réglementation Thermique 2005.*

En 2020, le taux de rotation locative de votre SCPI est de 22,6 %, en baisse par rapport à 2019 où il s'établissait à 25,7 %.
Au cours de l'exercice, 97 entrées et 103 sorties de locataires ont été enregistrées sur le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 2. Le délai de relocation moyen s'est légèrement accru : il est de 47 jours en 2020, contre 40 jours en 2019 et 45 jours en 2018.
La crise sanitaire a eu 2 impacts majeurs sur la situation locative de votre SCPI : une légère augmentation du délai de relocation et en parallèle une baisse du "turn over". Ces 2 impacts s'expliquent par les mouvements locatifs rendus quasiment impossibles pendant le premier confinement, retardant par conséquent les départs prévus de certains locataires et les entrées des nouveaux. Par ailleurs, au regard de la situation et des grandes incertitudes qu'elle peut entraîner pour certains foyers, certains projets de déménagement ont été reportés voire annulés. En fonction de l'évolution du contexte global, la première moitié de l'année 2021 pourrait se poursuivre dans la lignée de 2020 ; la deuxième moitié pourrait connaître un phénomène de report des projets 2020 sur 2021.
L'actif de Lognes (77), qui représente 3,1 % en valeur vénale (4,4 % en valeur historique) du total du patrimoine de votre SCPI, affiche le taux d'occupation le plus bas au 31 décembre 2020, à 27 %. Il présente 13 lots neutralisés en raison d'un sinistre pris en charge par la garantie dommage-ouvrage. Ce sinistre, suivi dans le cadre d'une expertise judiciaire, concerne à la fois la SCPI Pierre Avenir 2 mais également d'autres copropriétaires et la copropriété elle-même. Ce sinistre est suivi avec une grande attention par votre société de gestion qui met tout en œuvre afin qu'il soit remédié à ces désordres dans les meilleurs délais et que les appartements soient relouables. La remise du rapport de l'expert judiciaire est l'élément nécessaire et incontournable (i) à la prise de décision du juge sur le partage des responsabilités, (ii) à la mise en œuvre des réparations des causes du sinistre et de ses conséquences. Pour ce faire, l'ensemble des devis doit être remis et un retour doit être effectué par toutes les parties prenantes, dont la copropriété. Au cours de l'année 2020, une grande partie des devis nécessaires a pu être adressée à l'expert afin que ce dernier soit en mesure de remettre ses conclusions.
En revanche, d'autres actifs se sont montrés très performants comme Châtillon (92), Lyon 6ème (69) ou Chantepie (35) avec des taux d'occupation avoisinant les 100 %. Ces ajustements permettent d'atteindre un taux d'occupation financier moyen annuel 2020 de 94,0 %.
Par ailleurs, votre SCPI va entrer dans un nouveau cycle. Tout logement qui se rendrait vacant dès lors que la date de fin d'engagement locatif interviendrait dans les 12 prochains mois, ne sera volontairement pas remis à la location, dans la perspective de sa vente, vacant. C'est le cas d'un premier logement situé à Mérignac, dont la date de fin d'engagement locatif interviendra en milieu d'année 2021.

LES TRAVAUX

En 2020, il a été réalisé pour 120 125 € de travaux contre 190 997 € en 2019. Cette dépense, en forte diminution, représente 3,3 % des loyers quittancés au cours de l'année 2020.
Ces montants ont financé :

- des travaux de rénovation des appartements avant leur relocation pour 62 972 €. 9 lots en ont bénéficié (notamment 3 à Herblay (95) et 2 à Morangis (91)) ;
- des travaux d'entretien courant du patrimoine ;
- des appels de fonds des syndics de copropriété pour 32 735 €.

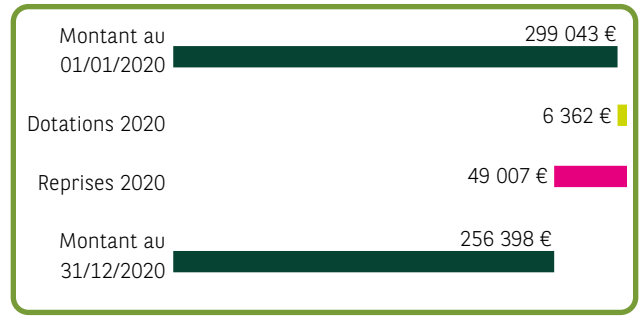
PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour mémoire, l'assurance GLI (Garantie Loyer Impayé) souscrite à compter de juillet 2014 auprès d'Interassurance – Fidelidade couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre.
Le coût de la GLI en 2020 pour la SCPI est de 105 686 € (105 668 € en 2019), pour une couverture de 446 locataires au 31 décembre 2020, contre 442 fin 2019, soit près de 99 % des locataires en place. Tous les nouveaux locataires sont pris en charge par l'assurance GLI dans la mesure où leur dossier est validé en amont, à la fois par la société de gestion et par l'assurance.
Le montant total des impayés couverts par la GLI s'élève à 73 757 € au 31 décembre 2020, montant non 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, par ailleurs, à la SCPI de réaliser une économie des frais de contentieux (avocats, huissiers...).

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI (contentieux nés avant la souscription de la GLI) expliquent le montant de la provision pour créances douteuses au 31 décembre 2020.



La dotation de l'exercice, pour autant, est limitée à 6 362 €.
Elle correspond, à hauteur de 3 332 €, à 3 locataires présents et à hauteur de 3 030 € à des locataires partis.
Les reprises, d'un montant total de 49 007 € correspondent exclusivement au recouvrement total ou partiel de 28 dossiers "impayés".
Les impayés comprennent 44 dossiers contentieux, dont 41 concernent des locataires partis et 3 des locataires présents.

Les dossiers contentieux dont l'impayé est supérieur à 5 000 € représentent plus de 73 % du montant provisionné dans les comptes de votre SCPI.
Les frais de contentieux (frais de conseil et huissiers principalement) liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 21 106 € sur l'exercice. Une partie de ces honoraires (2 893 €) est liée au suivi du sinistre de Lognes, dossier dans lequel la SCPI a mandaté un avocat.
Depuis l'origine de la SCPI, 55 277 € ont été passés en pertes, la société de gestion jugeant que tous les moyens légaux ont été mis en œuvre aux fins du recouvrement.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2020

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
L'HAY LES ROSES (94) Les Jardins d'Iris	74 791 €	(4 dossiers - locataires partis)
MORANGIS (91) Le Clos du Parc	35 735 €	(4 dossiers - locataires partis)
HERBLAY - (95) 200, rue Hélène Boucher (bât. C)	27 533 €	(5 dossiers - locataires partis)
Autres	118 339 €	
TOTAL	**256 398 €**	

** Montant provisionné en totalité en créances douteuses au 31 décembre 2020. Les montants couverts par la GLI ne sont pas provisionnés.*

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Pierre Avenir 2 au titre de l'exercice 2020 s'établit à 2 207 K€, en hausse de 76 K€, soit +3,6 %, par rapport à 2019.
La progression du résultat de l'exercice 2020 par rapport au précédent a principalement été permise par :
- la baisse significative des dépenses de travaux réalisés sur le patrimoine en 2020 (-71 K€ vs 2019) ;
- l'impact résultat net des impayés et recouvrements, qui passe de +16 K€ en 2019 à +43 K€ en 2020, soit un impact positif sur le résultat de +27 K€ ;

Les produits immobiliers représentent quant à eux un montant équivalent à l'année précédente et ce malgré la baisse du taux d'occupation financier. Les loyers se sont ainsi élevés à 3 601 K€ au titre de 2020 contre 3 609 K€ pour 2019.

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2020 :
- 1 216 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 2 206 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

Rapporté à une part, le résultat 2020 a représenté 20,12 €, contre 19,43 € en 2019. La distribution de l'exercice a été fixée à 20,00 € par part, montant identique à 2019.
Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale, le report à nouveau s'élèvera ainsi à 729 071 €, soit 6,65 € par part après affectation du résultat 2020.

DISTRIBUTION 2020 (par part)

Distribution courante (Revenus fonciers)
20,00 €

Dont revenus de capitaux mobiliers (par part)
Néant

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

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

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
99 271 260 €	109 692	1 868

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2020

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen de la part
154	603

Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de Pierre Avenir 2 est soumis à l'obligation de conserver les 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 fiscal obtenu.
Par ailleurs, en cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur ce qui explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire et les prix pratiqués, très décotés par rapport à la valeur de réalisation.
Le dernier prix d'exécution s'est établi à 604 € par part au 16 décembre 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)
27	0,02 %	-



Résidence Néapolis - Toulouse (31)

CAPITAL

DATE DE CRÉATION : FÉVRIER 2010. CAPITAL ATTEINT LE 31/12/2010.

Date	Capital nominal en euros	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	99 271 260 €	-	109 692	1859	-	-
31/12/2017	99 271 260 €	-	109 692	1 857	-	-
31/12/2018	99 271 260 €	-	109 692	1 867	-	-
31/12/2019	99 271 260 €	-	109 692	1 864	-	-
31/12/2020	99 271 260 €	-	109 692	1 868	-	-

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	228	NS	30	NS	6 019 €
2017	43	NS	33	NS	940 €
2018	114	NS	-	NS	2 368 €
2019	96	NS	33	NS	2 244 €
2020	154	NS	27	NS	3 663 €

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	554,00 €	578,00 €	552,00 €	600,00 €	603,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	608,00 €	635,00 €	606,00 €	659,00 €	663,00 €
Dividende versé au titre de l'année	19,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €
Rendement de la part en %*	3,13 %	3,15 %	3,30 %	3,03 %	3,02 %
Report à nouveau cumulé par part	4,76 €	6,81 €	7,10 €	6,53 €	6,65 €

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer notamment :

- sur la nomination de trois membres du conseil de surveillance. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages ;
- sur la fixation d'une commission de cession d'actifs immobiliers.

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.

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

	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 [1]	32,83	99,76 %	32,43	99,88 %	32,89	100,00 %	32,90	99,82 %	32,83	99,99 %
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 %
Produits divers [2]	0,08	0,24 %	0,04	0,12 %	0,00	0,00 %	0,06	0,18 %	0,00	0,00 %
Total revenus	**32,91**	**100,00 %**	**32,47**	**100,00 %**	**32,89**	**100,00 %**	**32,96**	**100,00 %**	**32,83**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	3,91	11,88 %	3,89	11,98 %	3,98	12,10 %	3,96	12,01 %	3,97	12,10 %
Autres frais de gestion [3]	0,60	1,82 %	0,59	1,82 %	0,82	2,49 %	0,55	1,67 %	0,57	1,74 %
Entretien du patrimoine	0,86	2,61 %	0,87	2,68 %	1,11	3,37 %	1,74	5,28 %	1,10	3,35 %
Charges locatives non récupérées	7,39	22,46 %	7,55	23,25 %	7,28	22,13 %	7,46	22,63 %	7,46	22,72 %
Sous total charges externes	**12,76**	**38,77 %**	**12,90**	**39,73 %**	**13,19**	**40,10 %**	**13,71**	**41,60 %**	**13,10**	**39,91 %**
Amortissements nets										
Patrimoine		0,00 %		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								**0,00 %**		
Pour travaux	0,46	1,40 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	0,80	2,43 %	0,33	1,02 %	-0,60	-1,82 %	-0,17	-0,52 %	-0,39	-1,18 %
Sous total charges internes	**1,26**	**3,83 %**	**0,33**	**1,02 %**	**-0,60**	**-1,82 %**	**-0,17**	**-0,52 %**	**-0,39**	**-1,18 %**
Total des charges	**14,02**	**42,60 %**	**13,23**	**40,75 %**	**12,59**	**38,28 %**	**13,54**	**41,08 %**	**12,71**	**38,73 %**
Résultat courant	**18,89**	**57,40 %**	**19,24**	**59,25 %**	**20,30**	**59,25 %**	**19,42**	**58,92 %**	**20,12**	**61,27 %**
Variation du report à nouveau	-0,10	-0,30 %	-0,75	-2,31 %	0,29	0,88 %	0,57	1,73 %	0,12	0,36 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	19,00	57,73 %	20,00	61,60 %	20,00	60,81 %	20,00	60,68 %	20,00	60,92 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,99	57,70 %	20,00	61,60 %	20,00	60,81 %	20,00	60,68 %	20,00	60,92 %

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) Commissions de souscriptions et de cessions, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels.
(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges.
(4) Dotations de l'exercice diminuées des reprises et augmentées 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	1 497 549,07	109 988,64	714 314,15	37 364,03	119 742,31	626 128,58
	Nombre Factures	12					
	% des achats de l'exercice	82,52 %	6,06 %	39,36 %	2,06 %	6,60 %	34,50 %
Dettes litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montants TTC**	**1 497 549,07**	**109 988,64**	**714 314,15**	**37 364,03**	**119 742,31**	**626 128,58**
	Nombre Factures	**12**					
	% des achats de l'exercice	**82,52 %**	**6,06 %**	**39,36 %**	**2,06 %**	**6,60 %**	**34,50 %**

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	383 583,46	0,00	3 665,60	28 543,86	20 491,64	330 882,36
	Nombre Factures	753					
	% du CA de l'exercice	9,59 %	0,00 %	0,09 %	0,71 %	0,51 %	8,27 %
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**	**383 583,46**	**0,00**	**3 665,60**	**28 543,86**	**20 491,64**	**330 882,36**
	Nombre Factures	**753**					
	% du CA de l'exercice	**9,59 %**	**0,00 %**	**0,09 %**	**0,71 %**	**0,51 %**	**8,27 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2020 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)

	€uro
Valeur nette comptable des immobilisations	99 395 138,54 €
Valeur nette des autres actifs	605 192,60 €
VALEUR COMPTABLE	**100 000 331,14 €**
SOIT POUR UNE PART :	**911,65 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)

Valeur vénale (expertise)	89 360 000,00 €
Valeur nette des autres actifs	605 192,60 €
VALEUR DE RÉALISATION	**89 965 192,60 €**
SOIT POUR UNE PART :	**820,16 €**

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

Valeur de réalisation	89 965 192,60 €
Frais d'acquisition (6,90 %)	6 165 840,00 €
Commission de souscription (9,53 %)	10 126 326,30 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	**106 257 358,90 €**
SOIT POUR UNE PART :	**968,69 €**

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2019	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2020
+ Fonds Collectés	109 692 000,00		109 692 000,00
+ Divers / Autres Réserves	0,00		0,00
- Achats d'Immeubles	-99 395 138,54		-99 395 138,54
- Agencements	0,00		0,00
- Engagements sur constructions	0,00		0,00
- Cessions d'Immeubles			0,00
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-10 420 740,00		-10 420 740,00
SOLDE	**-123 878,54**	**0,00**	**-123 878,54**

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



Xavier-François DECROCQ
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport.
Il s'est réuni à deux reprises au cours de l'année 2020 afin d'examiner la situation locative du patrimoine immobilier de notre SCPI et les prévisions de résultat financier. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations nécessaires.

VOTRE SCPI FISCALE

Le conseil rappelle que votre SCPI a vocation à être liquidée au terme du délai fiscal de la loi Scellier. Le délai de 9 ans a démarré le 20 juin 2014. Dans ce cadre et dans un but de bonne gestion pour libérer progressivement les appartements, 2020 serait la dernière année où l'ensemble du patrimoine est mis en location.

LE PATRIMOINE ET LA SITUATION LOCATIVE

Le patrimoine de la SCPI est constitué de 485 logements, tous livrés et réceptionnés le 20 juin 2014. L'exercice 2020 a vu le résultat de la SCPI s'améliorer et ce en raison d'une baisse significative des travaux réalisés en 2020 et de l'impact positif lié au recouvrement d'impayés locatifs.
Sur l'exercice 2020, le taux d'occupation financier a été en léger repli pour s'établir en moyenne à 94 %. Cette baisse du taux d'occupation financier n'a par ailleurs pas eu de réel impact sur les loyers perçus par votre SCPI, qui se sont maintenus à un niveau quasiment équivalent à 2019.
Votre conseil suit attentivement l'évolution de cet indicateur ainsi que le taux de rotation des locataires et la durée moyenne de relocation des appartements. Cette année, ces 2 indicateurs ont notamment été le reflet de la crise sanitaire. Ainsi, le taux de rotation a diminué pour s'établir à 22,6 % contre 25,7 %, dans le même temps, la durée moyenne de relocation s'est légèrement allongée en passant de 40 jours en 2019 à 47 cette année.
Dans cet environnement économique incertain, votre conseil reste favorable au maintien de l'assurance Garantie Loyer Impayé (GLI). Elle a été souscrite en 2014. La cotisation a été équivalente à l'année passée et s'élève à 106 K€. Elle couvre près de 99 % des locataires en place. Au 31 décembre 2020, le montant total des impayés couverts par la GLI est de 73,8 K€.
Le conseil s'informe régulièrement et suit avec la plus grande attention le sinistre technique sur l'immeuble de Lognes (77). La valeur historique des biens détenus par votre SCPI sur l'immeuble de Lognes s'élève à 4,35 M€. Au total, 13 des 18 appartements que votre SCPI possède sont vacants sans possibilité de les louer. Une procédure "dommage-ouvrage" a été engagée afin que les dommages soient réparés et que la SCPI soit indemnisée du préjudice lié à ce sinistre.
Conformément à l'article 1389 du CGI, la société de gestion fera les démarches en vue de réclamer le remboursement de la taxe foncière pour les locaux vacants pour cause de travaux ou sinistre.
La provision pour créances douteuses s'élève à 256 K€ au 31 décembre 2020, en diminution par rapport à 2019. Cette diminution est liée à des recouvrements totaux ou partiels de loyers qui se sont élevés à 49 K€.

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à fin 2020 font ressortir une valeur de réalisation de 89 965 K€, soit 820,16 € par part, en très légère augmentation (+0,68 %) par rapport à fin 2019. La valeur de reconstitution s'établit, quant à elle, à 968,69 € par part.

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2020

Au cours de sa séance du mois de mars 2021, votre conseil a pris connaissance et examiné attentivement les comptes de l'exercice 2020 arrêtés par votre société de gestion. Le résultat de l'exercice s'élève à 2 207 K€, soit 20,12 € par part, en hausse de 3,6 % par rapport à 2019.
Nous adhérons à la proposition de la société de gestion de distribuer le résultat à hauteur de 20,00 € par part permettant une dotation de 0,12 € par part du compte de report à nouveau. Nous vous invitons à valider cette décision lors de la présente assemblée générale.

LE MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution moyen vendeur au cours de l'année 2020 est de 603 €, équivalent à celui de 2019 (600 € par part).
Les échanges ont été quasi inexistants en 2020, seulement 154 parts.
Cette situation s'explique par la non transmissibilité de l'avantage fiscal et l'obligation de conservation des parts jusqu'en juin 2023 qui y est attachée.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le conseil émet un avis favorable à chacune des résolutions à caractère ordinaire qui sont présentées et recommande aux associés de les adopter.
Le renouvellement annuel par tiers de votre conseil requiert l'élection de 3 membres. Les 3 membres sortants : Madame Marie-Dominique BLANC-BERT, Monsieur Jean-Pierre BARBELIN et Monsieur Jean-Luc BRONSART, sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Votre conseil les remercie pour leur totale implication dans la vie de votre SCPI et la défense des porteurs de parts et émet un avis favorable aux résolutions les concernant.

Pour le conseil de surveillance
Le Président
Xavier DECROCQ

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 2

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 2 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 07 mai 2021
Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Virginie GAITTE

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées 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 % H.T. maximum assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés et les produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 363 200,65 € H.T (soit 435 840,75 € TTC).

Paris-La Défense, le 07 mai 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	**99 395 138,54**	**89 360 000,00**	**99 395 138,54**	**88 770 000,00**
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	99 395 138,54	89 360 000,00	99 395 138,54	88 770 000,00
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				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	**99 395 138,54**	**89 360 000,00**	**99 395 138,54**	**88 770 000,00**
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	**63 159,23**	**63 159,23**	**63 159,23**	**63 159,23**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	63 159,23	63 159,23	63 159,23	63 159,23
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	**1 682 288,59**	**1 682 288,59**	**1 607 463,68**	**1 607 463,68**
Locataires et comptes rattachés	203 447,42	203 447,42	215 539,75	215 539,75
Locataires douteux	264 684,12	264 684,12	304 486,76	304 486,76
Dépréciations des créances douteuses	-256 398,48	-256 398,48	-299 043,42	-299 043,42
Autres créances	1 470 555,53	1 470 555,53	1 386 480,59	1 386 480,59
Avances et acomptes versés sur commande				
Fournisseurs débiteurs	747,50	747,50	747,50	747,50
Fournisseurs, avoirs à recevoir	3 273,21	3 273,21	3 270,30	3 270,30
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales				
Débiteurs divers	1 466 534,82	1 466 534,82	1 382 462,79	1 382 462,79
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	**1 614 634,01**	**1 614 634,01**	**1 639 425,03**	**1 639 425,03**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 614 634,01	1 614 634,01	1 639 425,03	1 639 425,03
TOTAL III	**3 360 081,83**	**3 360 081,83**	**3 310 047,94**	**3 310 047,94**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	**-2 765 271,11**	**-2 765 271,11**	**-2 728 691,35**	**-2 728 691,35**
Dettes financières	-296 461,24	-296 461,24	-302 652,81	-302 652,81
Dettes d'exploitation	-262 235,50	-262 235,50	-391 234,18	-391 234,18
Dettes diverses	-2 206 574,37	-2 206 574,37	-2 034 804,36	-2 034 804,36
Dettes fiscales				
Fournisseurs d'immobilisation	-219 640,58	-219 640,58	-219 640,58	-219 640,58
Locataires créditeurs	-169 707,64	-169 707,64	-175 832,28	-175 832,28
Associés, dividendes à payer	-591 214,85	-591 214,85	-573 099,85	-573 099,85
Associés, opérations sur capital				
Créditeurs divers	-1 226 011,30	-1 226 011,30	-1 066 231,65	-1 066 231,65
TOTAL IV	**-2 765 271,11**	**-2 765 271,11**	**-2 728 691,35**	**-2 728 691,35**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	13 283,82	13 283,82	12 290,10	12 290,10
Produits constatés d'avance	-2 901,94	-2 901,94	-1 555,39	-1 555,39
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	**10 381,88**	**10 381,88**	**10 734,71**	**10 734,71**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**100 000 331,14**	**-**	**99 987 229,84**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**89 965 192,60**	**-**	**89 362 091,30**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**99 271 260,00**	**-**	**-**	**99 271 260,00**
Capital souscrit	99 271 260,00			99 271 260,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	10 420 740,00			10 420 740,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-10 420 740,00			-10 420 740,00
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	**778 615,43**	**-62 645,59**		**715 969,84**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Résultat de l'exercice				-
Acomptes sur distribution				-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-62 645,59**	**62 645,59**	**13 101,30**	**13 101,30**
Résultat de l'exercice	2 131 194,41	-2 131 194,41	2 206 941,30	2 206 941,30
Acomptes sur distribution	-2 193 840,00	2 193 840,00	-2 193 840,00	-2 193 840,00
TOTAL GÉNÉRAL	**99 987 229,84**	**-0,00**	**13 101,30**	**100 000 331,14**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS IMMOBILIERS	**4 048 240,14**	**3 781 411,84**
LOYERS	**3 600 978,35**	**3 608 981,71**
PRODUITS ANNEXES	**76,78**	**6 882,56**
Produits annexes	76,80	6 882,53
Autres produits de gestion courante	-0,02	0,03
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	**49 007,48**	**39 106,95**
Reprises sur provisions pour gros entretiens		
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	49 007,48	39 106,95
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	**398 177,53**	**126 440,62**
Taxes locatives	62 383,27	61 376,32
Charges locatives	335 794,26	65 064,30
CHARGES IMMOBILIÈRES	**1 342 729,44**	**1 155 179,76**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**398 171,58**	**126 440,62**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Taxes locatives	62 383,27	61 376,32
Charges locatives	335 788,31	65 064,30
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**120 125,33**	**190 997,27**
Entretiens, réparations	120 125,33	190 997,27
Travaux refacturables		
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	**331 562,27**	**307 110,07**
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	221 726,23	197 292,66
Primes d'assurance	109 836,04	109 817,41
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**96 356,99**	**124 161,98**
Commissions et honoraires	85 539,55	96 815,13
Frais de contentieux	9 153,44	26 922,85
Diverses autres charges immobilières	1 664,00	424,00
IMPÔTS ET TAXES	**390 150,73**	**386 494,68**
Impôts fonciers	380 605,00	375 947,00
Taxes locatives	2 734,73	2 888,68
Taxes sur les bureaux		
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	6 811,00	7 659,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**6 362,54**	**19 975,14**
Dotations aux Amortissements des constructions sur sol d'autrui		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	6 362,54	19 975,14
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**2 705 510,70**	**2 626 232,08**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS D'EXPLOITATION		
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		
CHARGES D'EXPLOITATION	**498 569,40**	**495 037,67**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**435 840,75**	**434 823,79**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**20 674,54**	**14 070,61**
Services extérieurs	**20 674,54**	**14 070,61**
Honoraires	18 770,66	12 198,70
Frais d'actes		
Services bancaires	992,47	959,99
Cotisations et contributions	911,41	911,92
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale		
TVA non récupérable		
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**42 054,11**	**46 143,27**
Frais de tenue de conseils et assemblées	36 986,86	42 812,46
Pertes sur créances irrécouvrables	5 057,25	3 330,81
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	10,00	-
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		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-498 569,40**	**-495 037,67**
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	**-**	**-**
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-**	**-**
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-**	**-**
TOTAL DES PRODUITS	**4 048 240,14**	**3 781 411,84**
TOTAL DES CHARGES	**1 841 298,84**	**1 650 217,43**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**2 206 941,30**	**2 131 194,41**

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.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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 de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.
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.

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 notre 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.
En 2020, 100 % des actifs immobiliers ont 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 droit.

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.
Aucune provision pour gros entretien n'a été constatée au 31/12/2020 : les actifs ayant tous moins de dix ans, les charges d'entretien sont majoritairement prises en charges par la garantie décennale.

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 %.

PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions 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.

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, acquisitions, 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	99 146 338,83				99 146 338,83
Frais d'acquisitions	217 727,71				217 727,71
Agencements	31 072,00				31 072,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations brutes	**99 395 138,54**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**99 395 138,54**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations nettes	**99 395 138,54**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**99 395 138,54**
Total général	**99 395 138,54**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**99 395 138,54**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	99 395 138,54	89 360 000,00	99 395 138,54	88 770 000,00
Total général	**99 395 138,54**	**89 360 000,00**	**99 395 138,54**	**88 770 000,00**

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	63 159,23	63 159,23
Total	**63 159,23**	**63 159,23**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	296 461,24	302 652,81
Autorisation de Débit banque		
Total	**296 461,24**	**302 652,81**

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des créances diverses	Au 31/12/2020
Appels de charges syndics et ADB	1 151 726,05
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	4 017,80
Débiteurs divers	314 811,68
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Total	**1 470 555,53**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2020
Acomptes sur charges refacturées	1 151 726,08
Fournisseurs d'immobilisations	219 640,58
Dettes fiscales	
Qote part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	169 707,64
Associés / Dividendes à payer	591 214,85
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compta d'attente marché des parts	6 511,39
Créditeurs divers	67 773,83
Total	**2 206 574,37**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

VARIATION DES PLUS ET MOINS-VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Néant

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Bénéfice net 2019	2 131 194,41
Report à nouveau 2018	778 615,43
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**2 909 809,84**
Dividende versé	-2 193 840,00
REPORT À NOUVEAU 2019	**715 969,84**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Diverses charges d'exploitation	**Au 31/12/2020**
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	18 564,22
Conseil de surveillance, remboursement de frais	2 206,21
Conseil de surveillance, assurance	1 216,43
Jetons de présence	15 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	5 057,25
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	
Autres charges de gestion courante	10,00
Total	**42 054,11**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

Produits annexes	**Au 31/12/2020**
Indermnités de résiliation	
Indemnités d'occupation	
Indemnité assurance sur loyer	
Indemnités de remise en état	76,80
Travaux refacturés	
Contribution additionelle	
Indemnités assurances	
Indemnités diverses	
Indemnités de déspécialisation	
Intérêts de retard locataires	
Autres produits de gestion courante	**-0,02**
Total	**76,78**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2020	**Au 31/12/2019**
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	0,00	0,00
Produits financiers divers		
Total	**0,00**	**0,00**
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt		
Total	**0,00**	**0,00**
RÉSULTAT FINANCIER	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits exceptionnels	**0,00**	**0,00**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**0,00**	**0,00**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage :	
Commissions de souscription :	
Commissions de gestion :	435 840,75

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	3 273,21
Créances locataires et comptes rattachés	140 842,85
Créances fiscales	
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
Total	**144 116,06**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	145 807,29
Locataires avoirs à établir	133 872,61
Dettes fiscales	
Intérêts courus sur emprunts	
Total	**279 679,90**

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	299 043,42	6 362,54	49 007,48	0,00	256 398,48
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**299 043,42**	**6 362,54**	**49 007,48**	**0,00**	**256 398,48**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant.

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)

Situation de l'immeuble	Date d'achat (VEFA)	Surface habitable m²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2019	Valeurs vénales 2020
LOGEMENT PARIS									
75019 PARIS 152 à 158 Bld Mac Donald -ZAC Claude Bernard	16/12/10	329	7	1 830 000	4 904		1 834 904		
TOTAL PARIS		**329**	**7**	**1 830 000**	**4 904**		**1 834 904**	**1 910 000**	**1 940 000**
RÉGION PARISIENNE									
78300 CARRIERE SOUS POISSY Les Allées de Seine – 613 rue Saint Honoré	14/10/11	1 083	21	4 061 738	8 940		4 070 678		
92320 CHATILLON 73 avenue de Paris	29/07/11	642	9	4 058 000	3 468		4 061 468		
95220 HERBLAY 214 rue Hélène Boucher	29/03/11	1 339	22	4 400 000			4 400 000		
92130 ISSY LES MOULINEAUX Issy Seine – 16 rue de la Galiote	16/12/10	660	10	4 504 289			4 504 289		
92420 L'HAY LES ROSES Les Jardins d'iris – 11 bis rue Parmentier	24/05/11	2 432	40	8 997 290	7 953	31 072	9 036 315		
77185 LOGNES Le Clos des Cerisiers – 2 bvd Malvoisine	19/04/11	1 062	18	4 283 384	62 819		4 346 203		
91420 MORANGIS Le Clos de Louans – 2 rue Barbara	09/12/11	1 882	35	7 391 628	7 699		7 399 328		
91120 PALAISEAU Les Terrasses de la butte Chaumont	22/03/12	681	10	2 692 097	37 619		2 729 717		
95340 PERSAN Cœur de Ville – 2 rue Pasteur	27/12/11	998	16	3 613 500	6 548		3 620 048		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		**10 779**	**181**	**44 001 927**	**135 048**	**31 072**	**44 168 046**	**40 390 000**	**40 630 000**
PROVINCE									
33000 BORDEAUX Résidence Nova Green – 18 bis rue Premeynard	28/12/10	951	20	3 296 640	6 369		3 303 009		
35135 CHANTEPIE (RENNES) Résidence Bella Vista – 1 Place Rosa Parks	25/05/11	2 282	41	6 321 668	7 625		6 329 293		
59170 CROIX 293 rue des Ogiers	23/12/11	1 200	22	3 564 640	6 399		3 571 039		
33270 FLOIRAC Résidence Néroli - 520 Rue Jules Guesde	20/10/11	1 021	20	2 968 000	5 023		2 973 023		
69450 IRIGNY Résidence de la Tour - Place de l'Europe	19/10/11	1 102	24	3 841 320	5 860		3 847 180		
69006 LYON Villa Bellecombe - 22 Rue de la Viabert	31/05/11	859	18	3 600 000	3 923		3 603 923		
69008 LYON 64-68 Avenue du Général Frère	05/12/11	1 430	28	5 570 900	4 844		5 575 744		
33700 MERIGNAC Domaine de la Divona – 44, avenue François Mitterand	03/03/11	109	2	348 638	383		349 021		
34000 MONTPELLIER Green Village – 57 rue de la Laïcité	15/11/11	1 232	20	4 654 675	3 893		4 658 568		
35760 SAINT-GREGOIRE (RENNES) Le Domaine du Canal – 2 rue des Sources	25/05/11	1 462	26	4 091 424	5 860		4 097 284		
31000 TOULOUSE Résidence Néapolis – 5 rue Louise Weiss	15/11/11	1 222	19	3 976 570	3 767		3 980 337		
31000 TOULOUSE Les Magnolias – 5 rue Simone Boudet	29/12/11	1 066	18	3 517 437	11 003		3 528 440		
37100 TOURS Le Clos Saint Nicolas – 20 François Giroud	29/11/11	1 335	21	3 775 000	5 980		3 780 980		
59270 WASQUEHAL Les Canotiers – 24 rue Voltaire	11/04/11	1 006	18	3 787 500	6 847		3 794 347		
TOTAL PROVINCE		**16 278**	**297**	**53 314 412**	**77 776**	**0**	**53 392 188**	**46 470 000**	**46 790 000**
TOTAL GÉNÉRAL		**27 385**	**485**	**99 146 339**	**217 728**	**31 072**	**99 395 138**	**88 770 000**	**89 360 000**

(1) Ces montants comprennent notamment les droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires.

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 ORDINAIRE DU 9 JUIN 2021

ORDRE DU JOUR

- 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,
- Fixation d'une commission de cession d'actifs immobiliers,
- Nomination de trois 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	2 206 941,30 €
Majoré du report à nouveau	715 969,84 €
Résultat distribuable	**2 922 911,14 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2020 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	**2 193 840,00 €**
Nouveau report à nouveau	**729 071,14 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 20 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 €	5,00 €	5,00 €

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 100 000 331,14 €
soit 911,65 € 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 89 965 192,60 €
soit 820,16 € 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 106 257 358,90 €
soit 968,69 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, conformément aux statuts qui lui donnent le pouvoir de fixer le taux de cette commission, décide que la société de gestion recevra, dans le cadre de la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actif de 1,5% H.T. au maximum (1,80 % TTC au taux en vigueur au 1er janvier 2021) du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droits, payé à la société, constaté par acte notarié.

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :
Il y a cette année 6 candidatures pour 3 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 3 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 Jean-Pierre BARBELIN,
- Madame Marie-Dominique BLANC-BERT,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Madame Marie-José DUTEURTRE,
- Monsieur Christian LEFEVRE,
- Monsieur Jacques MORILLON.

Ces 3 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 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 2

10ème RÉSOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR – 6 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge*	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
BARBELIN Jean-Pierre	65	40	Renouvellement	21	Directeur général d'un bailleur social gérant 6100 logements locatifs de 2006 à 2018, à la retraite Président et membre de plusieurs conseils de surveillance de SCPI résidentielles
BLANC-BERT Marie-dominique	70	10	Renouvellement	7	Administrateur du Centre technique régional de la consommation d'Ile de France Responsable d'une association de consommateurs Membre de conseils de surveillance de SCPI
BRONSART Jean-Luc	66	51	Renouvellement	44	Investisseur immobilier et bailleur privé depuis 45 ans. Associé fondateur de plusieurs scpi de divers groupes. Président du conseil de surveillance de la SCPI Epargne Foncière et de l'OPCI Cerenicimo+
DUTEURTRE Marie-José	67	25	Nouveau	17	Professeur retraitée de mathématiques en lycée
LEFEVRE Christian	70	50	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
MORILLON Jacques	56	35	Nouveau	11	Ingénieur Investisseur immobilier privé

** A la date de l'assemblé générale.*
***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 2 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 : Carrières-sous-Poissy (78)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change