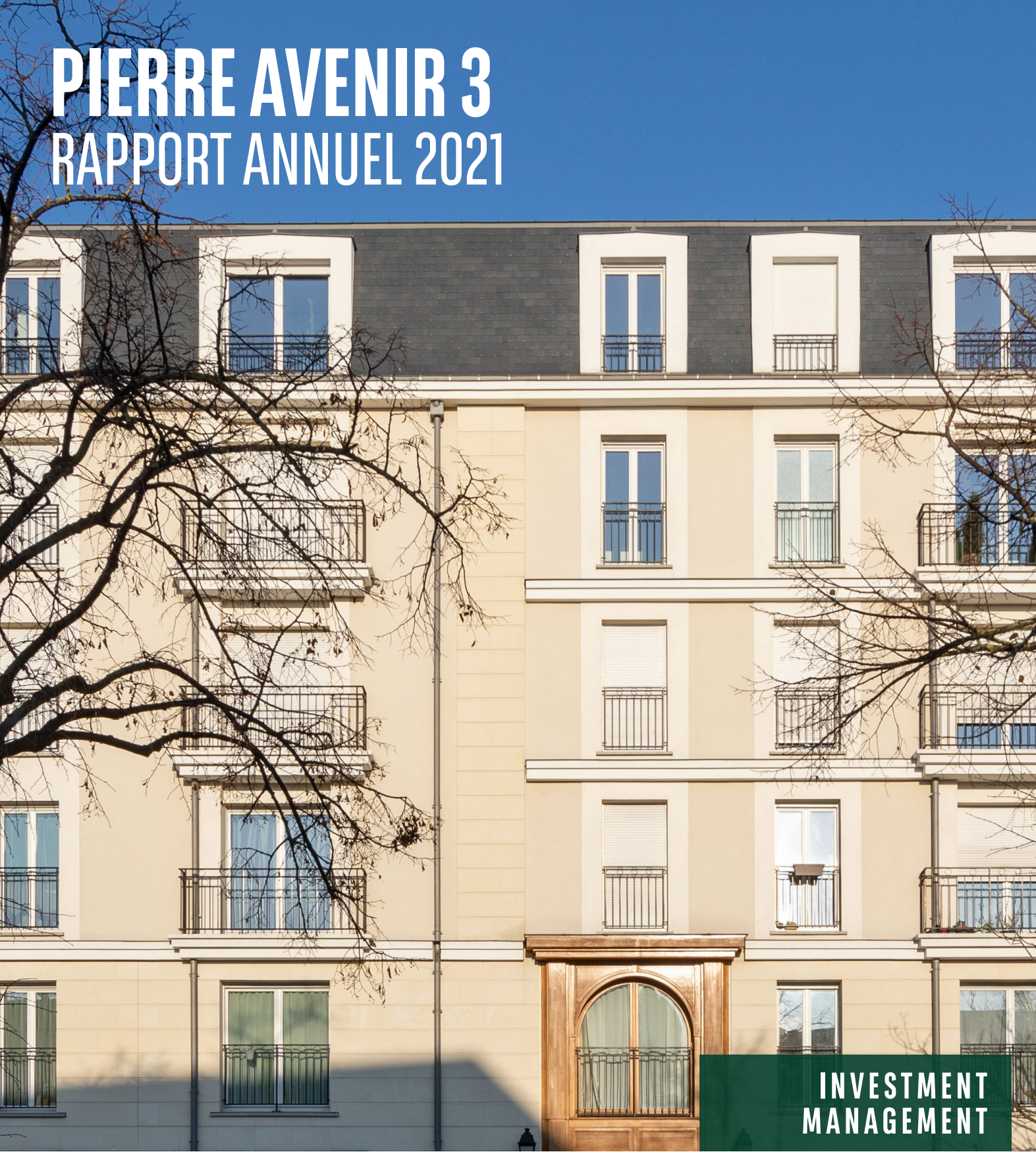
PIERRE AVENIR 3
RAPPORT ANNUEL 2021



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 : 50 cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt. RCS NANTERRE n° 300 794 278.
Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007.
Agrément AIFM en date du 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

Sigrid DUHAMEL
Président du Directoire

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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du Directoire
Directeur Général Délégué en charge du Fund Management et des Relations Investisseurs Privés

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :
- **Frédéric JANBON**

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

Membres :
- **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE**, Directrice France du Développement Commercial Retail omnicanal, BNP Paribas
- **Guillaume BRATEAU,** Directeur du Développement Commercial, 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

LA SCPI

PIERRE AVENIR 3

Société Civile de Placement Immobilier
Régie notamment 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 social : 85 898 075 euros
Siège social : 50 cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt
Numéro d'immatriculation au RCS : 530 842 400 RCS Nanterre
Visa AMF : SCPI n° 11-05 en date du 16 mars 2011 - Note d'information actualisée le 1er janvier 2022
La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Jean-Luc BRONSART**
  44250 - Saint-Brévin-les-Pins

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

Membres
- **Marie-Dominique BLANC-BERT**
  78000 - Versailles
- **David CLAIR**
  75008 - Paris
- **Thierry HALLER**
  13122 - Ventabren
- **Eric HUGOT-POREZ**
  59229 - Teteghem
- **Patrick KONTZ**
  40600 - Biscarrosse
- **Christian LEFEVRE**
  07170 - Lavilledieu
- **Alain SENANEDSCH**
  92380 - Garches

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

- **KPMG SA**
  Tour Eqho
  2, avenue Gambetta CS 60055
  92066 Paris La Défense Cedex

L'EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

- **JONES LANG LASALLE EXPERTISES**
  40/42, rue La Boétie
  75008 Paris



SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 2

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2021 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 2021 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 3 JUIN 2022 33

GLOSSAIRE 35



Éditorial

Par Victoria Dolleans
Fund Manager
de la SCPI Pierre Avenir 3

Le marché résidentiel français aura été dynamique en 2021, après un trou d'air en 2020, avec 1 178 000 transactions comptabilisées. Moins tributaire des cycles et des aléas macro-économiques, il séduit les investisseurs institutionnels. Ces derniers, contrairement aux investisseurs privés, sont à la recherche d'immeubles détenus en pleine propriété.

Du côté de l'offre, la production de logements neufs a chuté du fait d'une forte diminution des permis de construire accordés. Le déconfinement aura, par ailleurs, engendré des contrastes entre les marchés : il n'y a plus de tendance générale, mais des dynamiques propres à chaque marché.

Les indicateurs de gestion de votre SCPI sont révélateurs de l'adéquation du patrimoine détenu avec la demande locative exprimée. Au cours de l'exercice, ce sont 78 logements qui auront été reloués. En parallèle de ces nouvelles prises à bail, 80 logements ont été libérés. La crise sanitaire et ses conséquences auront ralenti le taux de rotation locative au cours de l'année 2020 (taux de 19,8 %). Le taux de rotation de l'année 2021 retrouve un niveau de marché proche des 24 %.

Au 31 décembre 2021, ce sont 332 logements qui sont loués, sur un total de 346. **Le taux d'occupation financier moyen de l'année s'établit à un taux satisfaisant de 96,8 %, en augmentation par rapport à celui de l'an passé** qui était de 96,0 %. Les loyers perçus sont en légère augmentation (+1,2 %). Compte tenu du résultat 2021 et des réserves constituées, il a été décidé de maintenir la distribution à 21 € par part. Ces indicateurs, assez constants depuis quelques années, montrent la capacité du portefeuille de Pierre Avenir 3 à rencontrer son marché locatif.

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, 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 Palaiseau dont la date de fin d'engagement locatif interviendra à la fin du 3e trimestre 2022. Les échéances des engagements locatifs liés au dispositif fiscal Scellier interviendront progressivement entre juillet 2022 et juin 2024. Pour autant, cela ne signifie pas que le patrimoine de votre SCPI sera cédé selon ce même calendrier. La stratégie de sa cession restera à définir dans les mois à venir.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2021

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	PIERRE AVENIR 3
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI SCELLIER BBC
NOMBRE DE PARTS	94 915
CAPITAL	85 898 075 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 976

LES CHIFFRES-CLÉS

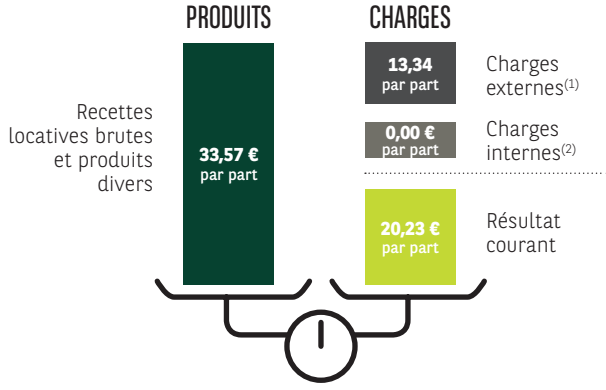
LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale	82,51	869,30 €
Valeur de réalisation	84,06	885,68 €
Valeur de reconstitution	99,21	1 045,27 €

LA DISTRIBUTION

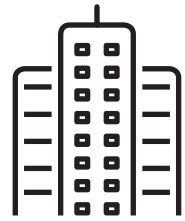
	Par Part
La distribution de l'exercice 2021 a été fixée à **21,00 € par part**.	
1er trimestre 2021	5,00 €
2e trimestre 2021	5,00 €
3e trimestre 2021	5,00 €
4e trimestre 2021	6,00 €

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



346 Logements

332 Logements loués au 31 décembre 2021

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) (3)

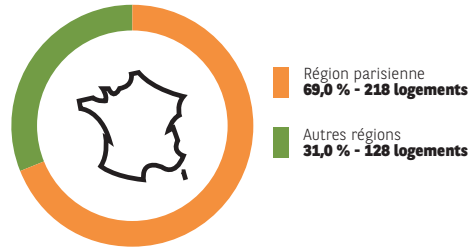
1er trimestre 2021	96,4 %
2e trimestre 2021	97,5 %
3e trimestre 2021	96,6 %
4e trimestre 2021	96,8 %
Moyenne annuelle 2021	96,8 %

(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

L'année 2021 a marqué une nouvelle page de la feuille de route ESG ambitieuse et de long terme de BNP Paribas REIM. Nous avons lancé au début de l'année un nouveau plan d'action en faveur de notre engagement environnemental, sociétal et de gouvernance dit ESG, en cohérence avec la recherche d'une performance durable et de long-terme de l'ensemble de nos fonds. Nous espérons ainsi contribuer à l'accélération de la décarbonisation de l'industrie immobilière européenne.
L'intégration ESG constitue l'un de nos cinq piliers stratégiques et permet à BNP Paribas REIM de répondre aux nouveaux défis de marchés en constante évolution et aux nouvelles réglementations.
À l'échelle des actifs immobiliers gérés, nous cherchons à anticiper autant que possible l'évolution des réglementations nationales et leurs impacts sur les immeubles. À l'échelle des fonds, nous nous conformons aux exigences du règlement européen dit "Sustainable Finance Disclosure Regulation" (SFDR) et de la Taxonomie européenne, ce qui signifie que nous classons nos fonds en fonction de leurs objectifs ESG et mesurons l'impact sur les actifs qu'ils détiennent. Chaque fonds est désormais aligné et classé selon une segmentation, basée sur leur orientation et leur ambition ESG, ce qui correspond aux trois classifications (appelées "Articles") de la SFDR : Article 6, 8 et 9.
D'ici fin 2022, notre objectif est d'atteindre 85 % des fonds ouverts à la souscription par les investisseurs, conformes aux articles 8 et 9 de SFDR, ce qui dépassera l'objectif fixé en 2021 de 70 %.
De plus, en 2022, 100 % des fonds ouverts à la collecte primaire destinés aux investisseurs privés ont pour objectif d'être labellisés ISR et également conformes aux articles 8 et 9 de SFDR.

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG, notre plan d'action se concentre autour de trois objectifs simples pour parvenir à un changement positif. Chaque objectif est appuyé par des indicateurs de performance clés :

- Nous travaillons à réduire les émissions de CO2 ; nous avons sélectionné cinq indicateurs de performance pour suivre l'adaptation des actifs face au changement climatique, améliorer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM in use, etc.).
- Nous gérons les actifs de manière responsable ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité douce, promouvoir le tri des déchets et assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- Nous sensibilisons nos parties prenantes ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance qui reflètent les initiatives environnementales et sociales mise en œuvre par les gestionnaires immobiliers et les locataires.

En 2021, plusieurs fonds ont renforcé leur performance ESG, et désormais six fonds sont conformes à l'Article 8 ou 9. Quatre de nos fonds ont également obtenu le label ISR Immobilier français.
Le déploiement de la stratégie ESG de BNP Paribas REIM est d'ores et déjà une réussite.

À l'échelle des actifs, nos équipes intègrent les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, des solutions durables sont adoptées pour améliorer la performance environnementale des actifs existants.
BNP Paribas REIM participe activement à la promotion de bonnes pratiques ESG en encourageant l'implication des parties prenantes externes et internes. En plus d'un certain nombre d'initiatives comme une enquête locataire et des groupes de travail réunissant locataires et bailleur, nous participons à des groupes de travail de l'industrie immobilière pour promouvoir l'application concrète des meilleures pratiques. Nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et soutenons le projet d'expansion de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) à l'échelle de l'UE.

Enfin, nous avons mis l'accent en 2021 sur la mobilisation des collaborateurs de l'entreprise. Nous nous engageons à diffuser des connaissances en matière de développement durable et à former nos équipes à ces problématiques. Nous organisons régulièrement des sessions d'apprentissage sur ces sujets et investissons dans des programmes de formations, qui seront disponibles en 2022.

Notre entreprise s'engage aussi socialement: suite au succès d'initiatives locales depuis quelques années, nous avons lancé les REIM Social Days à l'échelle paneuropéenne, donnant la possibilité à l'ensemble de nos équipes de BNP Paribas REIM en Europe de collecter des fonds pour la recherche contre le cancer chez les enfants.

Notre approche reflète notre conviction: le secteur de l'immobilier vise le long terme, nos actifs sont des objets vivants, dont les caractéristiques et la gestion doivent évoluer au cours du temps.



Nehla KRIR, Directrice Développement Durable & RSE - BNP Paribas REIM

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Malgré un premier trimestre ralenti par le maintien des mesures sanitaires, l'accélération du programme de vaccination au deuxième trimestre a permis une reprise forte de l'économie en 2021. Le niveau de PIB d'avant crise a été retrouvé dès le troisième trimestre, plus rapidement que prévu. La croissance du PIB fut de +7,0 % en 2021, supérieure à la moyenne de la zone euro à +5,3 %.

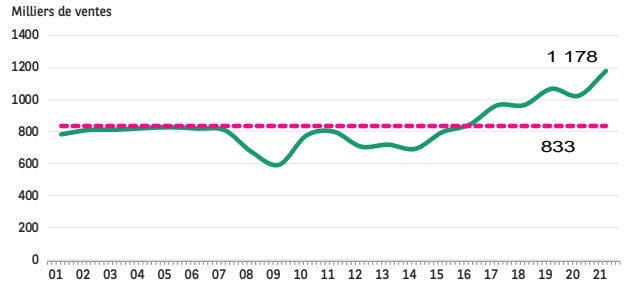
L'activité devrait poursuivre sa progression dans l'industrie et les services, malgré des difficultés de recrutement dans plusieurs secteurs. L'évolution de la situation épidémique ainsi que le conflit militaire et géopolitique en Ukraine rendent les prévisions macroéconomiques incertaines.

L'inflation devrait mécaniquement augmenter en 2022, après s'être établie à +1,6 % en 2021 selon l'INSEE. Les tensions sur l'offre de matières premières, liées à la reprise d'activité postérieure aux confinements, sont exacerbées par l'offensive militaire menée par la Russie en Ukraine. Dans ce contexte, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), utilisé pour réviser les loyers de bureaux, devrait être revu à la hausse du fait de son lien avec l'inflation.
Les rendements obligataires ont entamé une remontée depuis la fin d'année 2021. Ils restent toutefois à des niveaux bas, ce qui devrait permettre à l'investissement immobilier de conserver une prime de risque attractive.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

En 2021, 1 178 000 logements anciens ont été vendus en France, ce qui constitue un nouveau record. Le volume de ventes se situe à un niveau plus élevé que la moyenne de long terme (856 000 ventes). Ce sont principalement le maintien des conditions favorables de financement, l'attente d'une plus-value latente et la pierre refuge qui contribuent fortement au dynamisme du marché et à la hausse régulière des ventes depuis février 2015. La crise sanitaire et les mesures de confinement qui en ont résulté ont entraîné un frein conjoncturel à ce dynamisme entre mars et juillet 2020, sans toutefois entraver la hausse structurelle du volume des ventes qui sont reparties à la hausse depuis août 2020.
Le pic des ventes s'est établi en août 2021 à plus de 1,2 million de ventes sur 12 mois glissants. Depuis septembre 2021, le volume connaît une légère décrue.

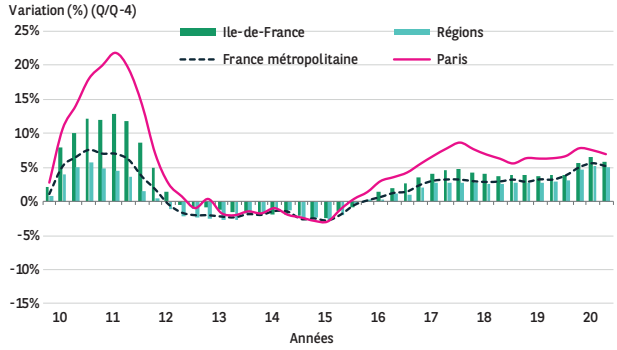
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Au cours de l'année 2021, 294 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, soit une hausse de 7 % comparé à l'année 2020. En dépit du contexte sanitaire, l'activité retrouve sa croissance depuis le début de l'année 2021. Le flux mensuel de prêts se situe bien au-dessus de sa moyenne de long terme.

En janvier 2021, le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) avait assoupli ses recommandations : taux d'endettement maximum à 35 % (contre 33 %), durée maximum d'emprunt relevée à 27 ans (contre 25 ans), marge de flexibilité des banques à 20 % (contre 15 %). Ces recommandations sont devenues juridiquement contraignantes le 1er janvier 2022. La durée d'emprunt s'établit à 237 mois (soit 19,8 ans) en moyenne à la fin de l'année 2021, ce qui constitue un nouveau record historique. Le rythme des renégociations reste à un niveau relativement bas.
En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est globalement poursuivie malgré la crise sanitaire. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, une hausse moyenne de 7 % pour l'ensemble des logements anciens en France est observée entre fin 2020 et fin 2021. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de 3 % en Île-de-France et de 9 % dans les régions. Il est à noter que les prix se contractent à Paris, avec une évolution de -1,7 %. Par ailleurs, pour la deuxième année consécutive, l'augmentation des prix est légèrement plus marquée pour les maisons (+9 %) que pour les appartements (+5 %).
En ce qui concerne les prix métriques des logements anciens, Paris est en tête (10 600 €/m²) suivie par Lyon, Bordeaux, Nice, Nantes et Rennes avec des prix compris entre 4 300 €/m² et 5 500 €/m². Au-dessus de 3 000 €/m², on trouve aussi Strasbourg, Montpellier, Lille, Toulouse, Marseille et Caen. Les autres villes se situent en-dessous de 3 000 €/m². Les tendances annuelles sont plutôt hétérogènes. Alors qu'en début d'année 2021, toutes les villes ont connu des hausses de prix, une amorce de stabilisation dans certaines villes (Paris, Marseille, Rennes), voire une baisse dans d'autres villes, est constatée.

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

Entre 2000 et 2019, les loyers ont augmenté de façon hétérogène selon les villes. Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon connaissent des augmentations d'environ +60 %, Nantes d'environ +50 %. Pour les autres villes, les hausses de loyers sont moins importantes. Entre 2020 et 2021, les loyers sont stables dans la grande majorité des villes, et en hausse dans cinq autres.

A Paris, Nice, Montpellier, Lille, Lyon et Bordeaux, les loyers sont supérieurs à 12 €/m²/mois. Dans les autres grandes villes, ils se situent généralement entre 10 €/m²/mois et 12 €/m²/mois, à l'exception de Poitiers, Clermont-Ferrand, Besançon, Limoges et Châlons-en-Champagne où ils sont inférieurs.

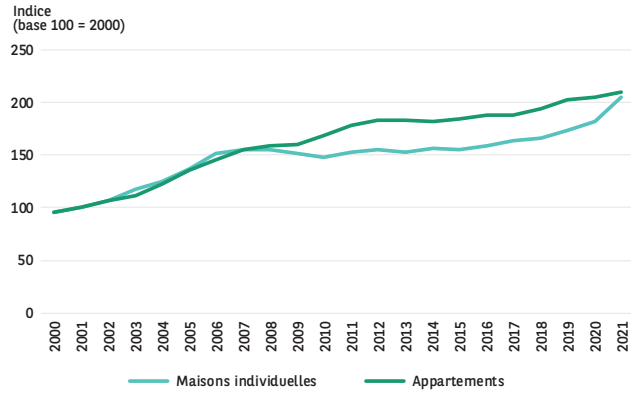
MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

En 2021, 460 000 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en hausse de 21 % par rapport à 2020. Le marché confirme ainsi sa reprise après le creux de l'année 2020. Les mises en chantiers, en 2021, dépassent à nouveau leur moyenne de long terme avec 330 000 logements commencés, soit une hausse de 7 % par rapport à la l'année précédente. Si le marché est en passe de retrouver son niveau d'avant crise sanitaire, il reste encore loin du pic observé en début d'année 2018. Ce retard est dû à la hausse des prix du foncier, à la nouvelle donne suite aux élections municipales de 2020 et aux effets de la crise sanitaire.

Selon les chiffres du ministère, le nombre de logements réservés s'élève à 116 700 unités en 2021, soit une hausse de 15 % par rapport à une année 2020 (101 500 logements réservés). Toutefois, le marché n'a pas encore retrouvé son niveau élevé de 2016-2019, caractérisé par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an. Les réservations d'appartements sont en hausse de 15 % avec 109 100 unités réservées en 2021 (contre 94 500 réservations en 2020). Les réservations de maisons, quant à elles, ont augmenté de 8 % sur la même période.

Fin 2021, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 514 €/m², en hausse de 4,7 % par rapport à fin 2020. La crise sanitaire avait mis un coup de frein important à la dynamique haussière des prix en 2020. Néanmoins, ces derniers ont retrouvé le chemin de la croissance depuis le début de l'année 2021.

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 3 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) complété par la loi de finances pour 2010 (loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009) et modifié par l'article 105 de la loi de finances pour 2011.

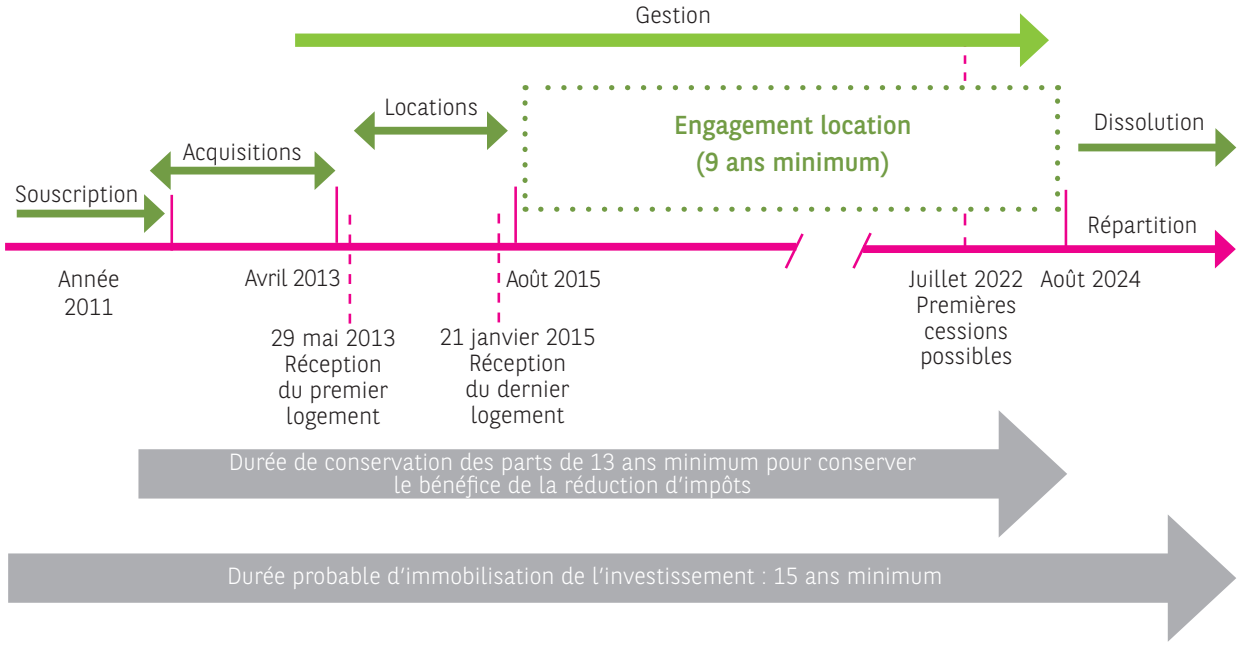
La SCPI Pierre Avenir 3 a investi **dans des logements certifiés BBC** (bâtiment basse consommation énergétique) permettant à ses souscripteurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 22 % de leur investissement (frais de souscription inclus), répartie par parts égales sur 9 années. Rappelons que le plafond annuel d'investissement a été fixé à 300 000 €.

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 2011. Au terme de cette période de souscription, la SCPI s'est portée acquéreur de programmes neufs en état futur d'achèvement, livrés dans les semestres suivants. Les premiers lots ont ainsi été réceptionnés et loués en 2013 et les derniers lots de la SCPI ont été livrés et loués en 2015.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant une période de neuf ans à compter de la première location du dernier lot loué. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué pour la première fois en août 2015, l'engagement de location de neuf années pour la SCPI et de détention des parts pour ses associés expirera en août 2024.

De même, la SCPI s'est engagée à ne pas céder ses actifs pendant les neuf années de location. Ainsi les premières ventes pourront intervenir à compter de 2022.

LE CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA SCPI



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Le patrimoine de votre SCPI Pierre Avenir 3 est composé de 346 lots répartis sur 21 immeubles, pour une surface habitable totale de 21 044 m².
Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Pierre Avenir 3 à la fin de l'année 2021 ont fait ressortir une valeur vénale de 82 510 000 € contre 79 320 000 € à la fin de l'année 2020, soit une progression de +4,0 %.
L'évolution des valeurs est contrastée selon les localisations et les performances locatives des immeubles. Ainsi, les actifs situés à Tassin (69), Lyon 7e (69), Caluire et Cuire (69) et Maisons-Alfort (94) enregistrent les plus fortes augmentations, de respectivement 12,0 %, 9,7 % et 8,1 % pour les deux derniers. 13 autres immeubles marquent des augmentations de valeurs comprises entre 0,6 % et 7 %.
Un seul immeuble localisé à Saint-Cyr-l'Ecole (78) marque un retrait qui reste très peu significatif (-0,3 %).
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 :

	2020 (en K€)	Soit, par part	2021 (en K€)	Soit, par part	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	80 949	852,85 €	84 064	885,68 €	+3,8 %
Valeur de reconstitution	95 525	1 006,43 €	99 212	1 045,27 €	+3,9 %

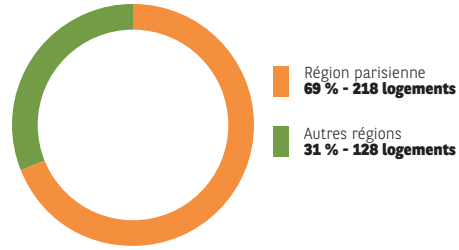


111, avenue Charles de Gaulle - Tassin-la-Demi-Lune (69)

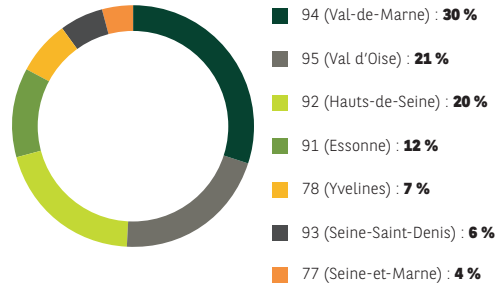
LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 3 est majoritairement francilien. Les première et deuxième couronnes concentrent environ 69 % de la valeur vénale des actifs, les autres régions se partageant le solde.

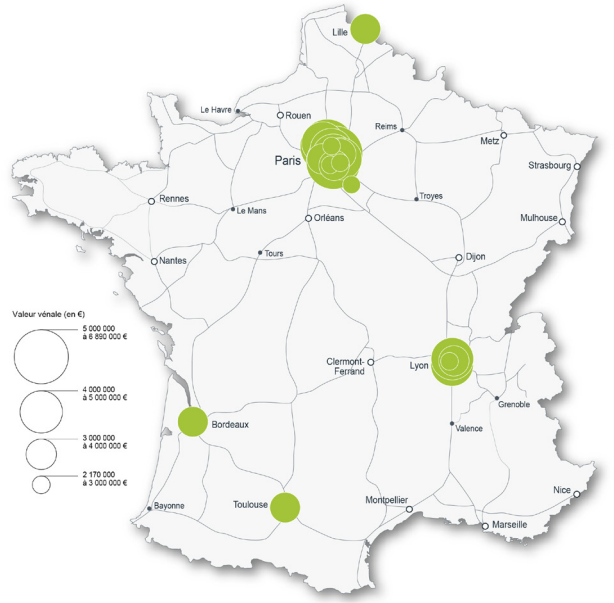
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



LA SITUATION LOCATIVE, TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice écoulé est de 96,8 % contre 96,0 % l'année précédente. Son évolution au cours de l'exercice est reprise dans le tableau ci-dessous :

Taux d'occupation financier *	Moyenne annuelle 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	Moyenne annuelle 2021
Pierre Avenir 3	96,0 %	96,4 %	97,5 %	96,6 %	96,8 %	96,8 %

** 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.*

Il est resté régulier, à un niveau satisfaisant, tout au long de l'année et présente peu de variations d'un trimestre à l'autre.



4ter, route des Gardes - Meudon (92)

Au 31 décembre 2021, aucun immeuble ne présente plus de 2 logements vacants. La situation locative par site est la suivante :

Adresse de l'immeuble	Date de livraison	Nombre de logements	Dont loués	Dont vacants	Neutralisés	Régime de propriété	Labels*
MEUDON (92) - 4ter, route des Gardes	21/01/2015	16	15	1	-	Copropriété	BBC
FRANCONVILLE (95) - 51/53, avenue Carnot	28/04/2014	24	22	2	-	Copropriété	BBC
CACHAN (92) - 256, rue Gabriel Péri	24/06/2014	18	18	-	-	Copropriété	BBC
CERGY (95) - Le Florica - Rue du Capitaine Némo	10/10/2013	24	24	-	-	Copropriété	BBC
LE KREMLIN-BICÊTRE (94) - Résidence Okabé 1, avenue du Boulodrome	11/12/2013	18	18	-	-	Pleine-propriété	BBC
CALUIRE ET CUIRE (69) - Rive Verte - 4b/t, rue de Montessuy	22/05/2014	24	24	-	-	Copropriété	BBC
ASNIERES-SUR-SEINE (92) - Carré des Arts 17, rue Pierre Brossolette	08/07/2014	11	10	1	-	Copropriété	BBC
LYON 7ème (69) - 3, rue Lortet	29/08/2014	20	19	1	-	Copropriété	BBC
ST-CYR-L'ECOLE (78) - 44, avenue Pierre Curie	22/05/2014	17	16	1	-	Copropriété	BBC
MORANGIS (91) - Résidence Orchestra - Rue Wissous	18/04/2014	18	16	2	-	Copropriété	BBC
MAISONS-ALFORT (94) - 147, avenue du Général Leclerc	05/09/2014	10	10	-	-	Copropriété	BBC
COLOMIERS (31) - Clos Garoussal	07/10/2013	21	21	-	-	Copropriété	BBC
ROSNY-SOUS-BOIS (93) - 113, rue Victor Hugo	16/10/2014	13	13	-	-	Copropriété	BBC
RONCQ (59) - Résidence Côté Parc - 212, rue Henri Barbusse	30/06/2014	19	17	2	-	Copropriété	BBC
VILLEURBANNE (69) - 61, rue Anatole France	08/08/2014	16	16	-	-	Copropriété	BBC
BORDEAUX (33) - Résidence Salustania 156, rue des Orangers	27/08/2014	15	15	-	-	Copropriété	BBC
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) - 111, avenue Charles de Gaulle	25/09/2014	13	13	-	-	Copropriété	BBC
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de Palaiseau 1, rue du Clos Tonnerre	29/05/2013	11	9	1	1	Copropriété	BBC
VALENTON (94) - Villa des Poètes 60/62, avenue Julien Duranton	04/04/2014	13	13	-	-	Copropriété	BBC
AVON (77) - Les Villas Gambetta - 9, rue Gambetta	24/09/2014	14	14	-	-	Copropriété	BBC
EAUBONNE (95) - 4/8, rue Henri Coudert	25/11/2014	11	9	2	-	Copropriété	BBC
Total		**346**	**332**	**13**	**1**		

** Label : BBC = Bâtiment Basse Consommation.*

En 2021, le taux de rotation locative de votre SCPI est de 24 %, en hausse par rapport à l'année dernière de 4,1 %. En effet, au cours de l'exercice 2021, 78 entrées et 80 sorties ont été enregistrées sur le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 3, contre 63 entrées et 67 sorties en 2020. Parmi ces 78 relocations, 6 ont concerné des appartements dans lesquels des travaux de remise en état ont été réalisés préalablement à leur relocation. Le montant moyen de ces travaux s'est élevé à 6 410 € HT par lot.
Les mouvements locatifs ont été concentrés pour l'essentiel sur les sites de Lyon – Rue Lortet (69), Cergy (95), Caluire et Cuire (69). Ces 3 sites ont concentré 31 % des mouvements locatifs de l'année 2021. Le délai de relocation moyen est de 56 jours en 2021. Le délai de relocation inclut la durée des travaux qui ont pu être nécessaires avant de remettre le lot à la location. Retraité de cette dernière, la durée moyenne de vacance entre deux locations est ramenée à 45 jours, soit un gain de 7 jours en moyenne par rapport à l'exercice 2020.
La situation locative de la SCPI va être mécaniquement impactée par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif imposé par le régime fiscal de la SCPI. Ainsi, le taux d'occupation va baisser progressivement et régulièrement au cours de l'année 2022, au fur et à mesure de la neutralisation des lots à la location, en prévision de leur vente, il deviendra peu pertinent.

LES TRAVAUX

En 2021, 135 941 € ont été engagés en travaux, contre 57 940 € en 2020. Ce montant, en forte augmentation, représente 4,3 % des loyers quittancés au cours de l'année.
Ces montants ont financé :
- des appels de fonds des syndics de copropriété pour 44 451 € ;
- des travaux de rénovation entre 2 locations, avec en particulier les remises en état de 6 appartements situés à Franconville (95), Saint-Cyr-l'Ecole (78), Cachan (92), Morangis (91), Valenton (94) ;
- des travaux d'entretien.

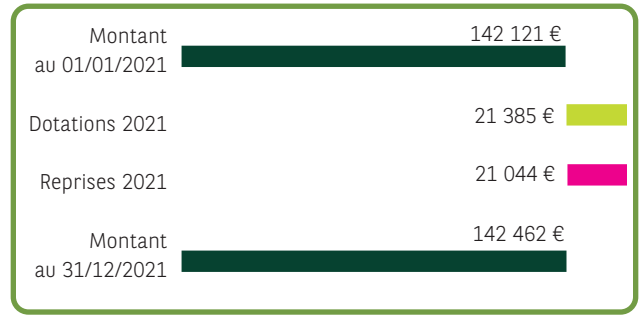
PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour mémoire, l'assurance GLI (Garantie Loyer Impayé) souscrite à compter du 1er janvier 2016 auprès d'Interassurance – Fidelidade couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre. Le coût de la GLI en 2021 pour la SCPI est de 94 590 €, contre 94 378 € en 2020, pour une couverture de 324 locataires au 31 décembre 2021 contre 330 fin 2020. Ainsi, près de 98 % des locataires en place sont couverts par la GLI. 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 81 790 € au 31 décembre 2021 (dont 25 locataires avec un impayé supérieur à 500 €), montant non provisionné dans les comptes de la SCPI.
La GLI permet, par ailleurs, à la SCPI de réaliser une économie sur d'éventuels frais de contentieux (avocats, huissiers...).

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI (contentieux nés avant la souscription de la GLI) présentent un impayé conduisant à un stock de créances douteuses de 142 462 € au titre de l'exercice 2021.



Les reprises, d'un montant total de 21 044 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 120 dossiers d'impayés.
Parmi les dossiers faisant l'objet d'une provision pour créances douteuses, 89 présentent une provision inférieure à 500 € et 7 dossiers une provision de 5 000 € ou plus.
Parmi les principaux contentieux, seule une provision concerne un locataire présent. Le montant provisionné correspondant est de 207 €. Des procédures ont été initiées afin que ces montants soient recouvrés.
Les frais liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 10 649 € en 2021 (6 449 € de frais de contentieux et 4 200 € d'honoraires d'avocats), contre 13 550 € en 2020.
Depuis l'origine de la SCPI, 47 224 € (dont 92 % en 2018) ont été passés en pertes, lorsqu'il a été considéré que tous les moyens légaux ont été mis en œuvre aux fins du recouvrement. Aucun montant n'a été passé en perte en 2021.

LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, les principaux contentieux se répartissent de la manière suivante :

Immeuble	Montant* en euros	Commentaires
BORDEAUX	20 676 €	13 dossiers (locataires partis)
CERGY	18 657 €	8 dossiers (locataires partis)
PALAISEAU	15 506 €	3 dossiers (locataires partis)
Autres immeubles	87 623 €	96 dossiers (95 locataires partis 1 locataire présent)
Total	**142 462 €**	

** Montant provisionné en totalité en créances douteuses au 31 décembre 2021. Les montants impayés pris en charge par la GLI ne sont pas provisionnés.*

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Pierre Avenir 3 au titre de l'exercice 2021 s'établit à 1 918 690 €, en baisse par rapport à l'exercice précédent (-6,4 %).

Les loyers perçus au cours de l'année 2021 ont été légèrement supérieurs à ceux de l'exercice précédent (+ 39 925 €, soit + 1,2 %), grâce au bon niveau d'activité des relocations.

Les charges d'entretien ont cependant augmenté de 78 002 € (+135 %) par rapport à 2020. Cette augmentation s'explique notamment par :

- des travaux de copropriété relatifs à la sécurité des immeubles, aux systèmes de chauffage et à l'entretien des espaces verts ;
- des travaux liés à la relocation des appartements.

Les impôts et taxes, de leur côté, ont totalisé 335 455 € contre 321 043 € en 2020, soit une hausse de +14 412 € (+4,5 %).

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2021 :

- 1 011 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 5 272 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, dont une partie concerne des conseils de surveillance qui se sont tenus en 2020.

Rapporté à une part, le résultat 2021 a représenté 20,21 €, contre 21,60 € en 2020. La distribution de l'exercice a été fixée à 21,00 € par part, soit un total de 1 993 K€ sur l'année 2021.

Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale, le report à nouveau s'élèvera à 1 038 521 €, soit 10,94 € par part après affectation du résultat 2021, en baisse de 0,79 € par part par rapport à 2020.

Distribution 2021 (par part)

Distribution courante (Revenus fonciers)

21,00 €

Dont revenus de capitaux mobiliers (par part)

Néant

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2021 (NOMINAL DE LA PART : 905 EUROS)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
85 898 075 €	94 915	1 987

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2021

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen de la part
326	611 €

Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de Pierre Avenir 3 est soumis à l'obligation de conserver les parts pendant 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 marché des parts au cours de l'exercice 2021 est resté peu actif. 326 parts ont été échangées, contre 258 en 2020. Les transactions se sont opérées à un prix d'exécution moyen de 611 €, en légère hausse par rapport à l'exercice précédent (602 €).

Le dernier prix d'exécution de 2021 (au 15 décembre) s'est établi à 625,68 € la part, soit une hausse de 3,9 % par rapport à fin 2020.

ORDRES EN COURS AU 31/12/2021

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)
60	0,06 %	-



Résidence Orchestra
Rue Wissous - Morangis (91)

CAPITAL

DATE DE CRÉATION : MARS 2011

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 2021
31/12/2017	85 898 075 €	-	94 915	1 976	-	-
31/12/2018	85 898 075 €	-	94 915	1 977	-	-
31/12/2019	85 898 075 €	-	94 915	1 971	-	-
31/12/2020	85 898 075 €	-	94 915	1 977	-	-
31/12/2021	85 898 075 €	-	94 915	1 976	-	-

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	282	NS	367	NS	5 400 €
2017	547	0,58 %	15	NS	11 081 €
2018	233	0,25 %	-	NS	5 416 €
2020	258	0,27 %	30	NS	6 172 €
2021	326	0,34 %	60	NS	10 295 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	545,00 €	544,00 €	596,00 €	602,00 €	611,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	599,00 €	597,00 €	655,00 €	661,00 €	671,00 €
Dividende versé au titre de l'année	20,60 €	20,00 €	20,00 €	21,00 €	21,00 €
Rendement de la part en %[1]	3,44 %	3,35 %	3,05 %	3,18 %	3,13 % [2]
Report à nouveau cumulé par part	9,54 €	10,27 €	11,12 €	11,73 €	10,94 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même année.

(2) Le taux de distribution 2021 correspondant aux nouvelles normes ASPIM 2022 est défini comme la division du dividende brut, par le prix moyen acheteur de l'année précédente (2020) et s'élève à 3,18 %.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont notamment appelés à s'exprimer sur la nomination de trois membres du conseil de surveillance, sur l'approbation des rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces évènements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	32,41	99,54 %	32,39	99,88 %	33,08	99,88 %	33,18	99,73 %	33,57	100,00 %
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]	0,15	0,46 %	0,04	0,12 %	0,04	0,12 %	0,09	0,27 %	0,00	0,00 %
Total revenus	**32,56**	**100,00 %**	**32,43**	**100,00 %**	**33,12**	**100,00 %**	**33,27**	**100,00 %**	**33,57**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	3,89	11,95 %	3,91	12,06 %	3,96	11,96 %	3,99	11,99 %	4,04	12,03 %
Autres frais de gestion [3]	0,71	2,18 %	0,72	2,22 %	0,64	1,93 %	0,50	1,50 %	0,60	1,79 %
Entretien du patrimoine	0,56	1,72 %	0,63	1,94 %	0,86	2,60 %	0,61	1,83 %	1,43	4,26 %
Charges locatives non récupérées	5,76	17,69 %	6,53	20,14 %	6,92	20,89 %	6,59	19,81 %	7,27	21,66 %
Sous total charges externes	**10,92**	**33,54 %**	**11,79**	**36,36 %**	**12,38**	**37,38 %**	**11,69**	**35,13 %**	**13,34**	**39,74 %**
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	0,20	0,61 %	-0,09	-0,28 %	-0,11	-0,33 %	-0,03	-0,09 %	0,00	0,00 %
Sous total charges internes	**0,20**	**0,61 %**	**-0,09**	**-0,28 %**	**-0,11**	**-0,33 %**	**-0,03**	**-0,09 %**	**0,00**	**0,00 %**
Total charges	**11,12**	**34,15 %**	**11,70**	**36,08 %**	**12,27**	**37,05 %**	**11,66**	**35,04 %**	**13,34**	**39,74 %**
Résultat courant	**21,44**	**65,85 %**	**20,73**	**63,92 %**	**20,85**	**62,95 %**	**21,61**	**64,96 %**	**20,23**	**60,26 %**
Variation du report à nouveau	0,84	2,58 %	0,73	2,25 %	0,85	2,57 %	0,60	1,80 %	-0,79	-2,35 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	20,60	63,27 %	20,00	61,67 %	20,00	60,39 %	21,00	63,12 %	21,00	62,56 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	20,60	63,27 %	20,00	61,67 %	20,00	60,39 %	21,00	63,12 %	21,00	62,56 %

(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 irrecouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2021 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	21 806,27	94 926,94	20 798,71	0,00	0,00	1 007,56
	Nombre Factures	11					
	% des achats de l'exercice	1,40 %	6,11 %	1,34 %	0,00 %	0,00 %	0,06 %
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**	**21 806,27**	**94 926,94**	**20 798,71**	**0,00**	**0,00**	**1 007,56**
	Nombre Factures	**11**					
	% des achats de l'exercice	**1,40 %**	**6,11 %**	**1,34 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,06 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2021 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	200 258,60	0,00	-8 580,63	21 802,41	14 322,31	172 714,51
	Nombre Factures	443					
	% du CA de l'exercice	5,17 %	0,00 %	-0,22 %	0,56 %	0,37 %	4,46 %
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**	**200 258,60**	**0,00**	**-8 580,63**	**21 802,41**	**14 322,31**	**172 714,51**
	Nombre Factures	**443**					
	% du CA de l'exercice	**5,17 %**	**0,00 %**	**-0,22 %**	**0,56 %**	**0,37 %**	**4,46 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2021 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)

	€uro
Valeur comptable des immeubles	85 382 518,23
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	1 554 077,44
VALEUR COMPTABLE	**86 936 595,67**
SOIT POUR UNE PART :	**915,94 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	82 510 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	1 554 077,44
VALEUR DE RÉALISATION	**84 064 077,44**
SOIT POUR UNE PART :	**885,68 €**

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

Valeur de réalisation	84 064 077,44
Frais acquisition sur immeubles	5 693 190,00
Commission de souscription	9 454 921,62
VALEUR DE RECONSTITUTION	**99 212 189,06**
SOIT POUR UNE PART :	**1 045,27 €**

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Au 31/12/2020	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2021
Fonds collectés	94 915 000,00		94 915 000,00
+ Divers / Autres réserves	0,00		0,00
- Achats d'immeuble	-85 382 518,23		-85 382 518,23
- Engagements sur constructions	0,00		0,00
- Cessions d'immeubles	0,00		0,00
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-9 016 925,00		-9 016 925,00
SOLDE	**515 556,77**	**0,00**	**515 556,77**

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 déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à REIM France.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne :** il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de 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 du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels :** le contrôle permanent est intégré 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 de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le 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'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle,** comprenant le contrôle permanent (dit de 1er niveau et 2ème niveau) et le contrôle périodique (dit de 3ème niveau – inspection générale de BNP Paribas) ;
- **La tenue d'un comité de contrôle interne ("CCI"),** dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées 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 ;
- **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 permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit "majeurs" ou points de surveillance fondamentaux (PSF). 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 opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du 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 REIM France.

Pour chaque contrôle "PSF", il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

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 des risques (ou risk manager), 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 responsable des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer 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. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de "stress-tests de liquidité", en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des "stress-tests de marché". Les stress-tests sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre 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.

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 2021 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 lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

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 en cas de mise à jour significative 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. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre 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.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne ("CCI").

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3ème niveau) est réalisé *a posteriori* par l'inspection générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit 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 notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION 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 13 collaborateurs a été identifiée, en 2021, 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 2021 a représenté 16 269 859 € pour un effectif moyen de 187 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 22 % (15 % en rémunération fixe et 52 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Jean-Luc BRONSART
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport.

Votre conseil s'est réuni à deux reprises, au cours de l'exercice écoulé, le 10 mars et le 15 novembre 2021. Il s'est en outre réuni le 10 mars 2022 pour préparer l'assemblée générale et examiner les comptes. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations nécessaires.

L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Depuis 2015, les 346 logements qui constituent le patrimoine de notre SCPI contribuent à la génération des revenus locatifs.

Pour mémoire, le délai fiscal d'engagement de détention des parts de 9 ans expirera en août 2024.

Le taux d'occupation financier moyen 2021 s'est élevé à 96,6 %, en augmentation par rapport à 2020. Ce taux est jugé très satisfaisant et votre conseil suit attentivement l'évolution de cet indicateur.

En 2021, l'assurance GLI, souscrite en 2016, a été poursuivie. Compte-tenu d'un environnement économique sensible, une politique de prudence est privilégiée et justifie le maintien de l'assurance GLI pour 2021. Son montant au titre de l'année est de 94 590 € et permet de couvrir près de 98% des locataires.
La provision pour créance douteuse a connu une très légère augmentation (+ 341 €) en raison de dotation de dossiers impayés supérieure à la reprise de provision.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de la SCPI à la fin de l'année 2021 ont fait ressortir une valeur vénale de 82 510 000 €, en augmentation sensible par rapport à l'exercice précédent (+4 %).
Le conseil prend acte, sur la base des valeurs vénales, du montant de la valeur de réalisation de 84 064 077 €, soit 885,68 € par part, et de la valeur de reconstitution de 99 212 189 €, soit 1 045,27 € par part.

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2021

Au cours de sa séance du 10 mars 2022, votre conseil a examiné attentivement les comptes de l'exercice 2021.

Le résultat de l'exercice a été de 1 918 690 €, en baisse par rapport à l'exercice précédent (-6,4 %) et ce principalement en raison d'une augmentation des charges d'entretien.

Nous partageons la proposition de la société de gestion de distribuer le résultat de l'exercice à hauteur de 20,21 € par part, et de prélever le report à nouveau à hauteur de 0,79 € par part.

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes détaillant les conventions visées à l'article 214-06 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'assemblée générale, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le conseil émet un avis favorable et recommande aux associés d'adopter l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire qui sont présentées.

Le renouvellement annuel par tiers de votre conseil requiert l'élection de 3 membres. Les 3 membres sortants : Monsieur Jean-Luc BRONSART (Président sortant du conseil), Monsieur David CLAIR, Monsieur Éric HUGOT-POREZ, sollicitent le renouvellement de leur mandat. Nous vous invitons à leur renouveler votre confiance au regard de leur implication personnelle dans les travaux du conseil de surveillance.

Nous remercions la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont répondu à toutes nos interrogations et qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges appréciables.

Pour le conseil de surveillance :
Jean-Luc BRONSART
Président du conseil de surveillance



Rive Verte - 4bt, rue de Montessuy - Caluire et Cuire (69)

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

À l'assemblée générale de la SCPI PIERRE AVENIR 3,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PIERRE AVENIR 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 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 oeuvre 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 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 le paragraphe "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 actuelles. Ces dernières 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 consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.
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 relatives aux comptes annuels

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 28 avril 2022

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

À l'assemblée générale de la SCPI Pierre Avenir 3,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, et en l'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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 les informations prévues 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 autorisée et conclue 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 et 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.

Avec la société BNP Paribas REIM France et conformément à l'article 18 des statuts :

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France 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 correspondant à 10 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2021 un montant de 383 321,78 €.

Paris La Défense, le 28 avril 2022

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2021

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**85 382 518,23**	**82 510 000,00**	**85 382 518,23**	**79 320 000,00**
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	85 382 518,23	82 510 000,00	85 382 518,23	79 320 000,00
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	**85 382 518,23**	**82 510 000,00**	**85 382 518,23**	**79 320 000,00**
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	**42 801,06**	**42 801,06**	**42 801,06**	**42 801,06**
Actifs immobilisés	–	–	–	–
Associés capital souscrit non appelé	–	–	–	–
Immobilisations incorporelles	–	–	–	–
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	42 801,06	42 801,06	42 801,06	42 801,06
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	–	–	–	–
CRÉANCES	**1 447 421,12**	**1 447 421,12**	**1 320 443,04**	**1 320 443,04**
Locataires et comptes rattachés	218 362,54	218 362,54	144 606,92	144 606,92
Locataires douteux	140 838,74	140 838,74	141 762,13	141 762,13
Dépréciations des créances douteuses	-142 462,74	-142 462,74	-142 121,44	-142 121,44
Autres créances	1 230 682,58	1 230 682,58	1 176 195,43	1 176 195,43
Avances et acomptes versés sur commande	–	–	–	–
Fournisseurs débiteurs	272 702,29	272 702,29	–	–
Fournisseurs, avoirs à recevoir	223,68	223,68	223,68	223,68
Associés, opérations sur capital	–	–	–	–
Créances fiscales	–	–	–	–
Débiteurs divers	957 756,61	957 756,61	1 175 971,75	1 175 971,75
Provision pour dépréciations des créances	–	–	–	–

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**2 664 831,12**	**2 664 831,12**	**2 649 060,88**	**2 649 060,88**
Valeurs mobilières de placement	–	–	–	–
Fonds de remboursement	–	–	–	–
Autres disponibilités	2 664 831,12	2 664 831,12	2 649 060,88	2 649 060,88
TOTAL III	**4 155 053,30**	**4 155 053,30**	**4 012 304,98**	**4 012 304,98**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**–**	**–**	**–**	**–**
DETTES	**-2 598 638,25**	**-2 598 638,25**	**-2 384 900,45**	**-2 384 900,45**
Dettes financières	-262 062,20	-262 062,20	-260 861,00	-260 861,00
Dettes d'exploitation	-541 371,79	-541 371,79	-192 901,65	-192 901,65
Dettes diverses	-1 795 204,26	-1 795 204,26	-1 931 137,80	-1 931 137,80
Dettes fiscales	-357,68	-357,68	-357,68	-357,68
Fournisseurs d'immobilisation	–	–	–	–
Locataires créditeurs	-252 970,25	-252 970,25	-238 323,90	-238 323,90
Associés, dividendes à payer	-624 588,98	-624 588,98	-619 465,34	-619 465,34
Associés, opérations sur capital	–	–	–	–
Créditeurs divers	-917 287,35	-917 287,35	-1 072 990,88	-1 072 990,88
TOTAL IV	**-2 598 638,25**	**-2 598 638,25**	**-2 384 900,45**	**-2 384 900,45**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 497,08	1 497,08	1 305,72	1 305,72
Produits constatés d'avance	-3 834,69	-3 834,69	-108,00	-108,00
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	–	–	–	–
TOTAL V	**-2 337,61**	**-2 337,61**	**1 197,72**	**1 197,72**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**86 936 595,67**	**–**	**87 011 120,48**	**–**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**–**	**84 064 077,44**	**–**	**80 948 602,25**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**85 898 075,00**	**–**	**–**	**85 898 075,00**
Capital souscrit	85 898 075,00	–	–	85 898 075,00
Capital en cours de souscription	–	–	–	–
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	**–**	**–**	**–**	**–**
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**–**	**–**	**–**	**–**
Prime d'émission ou de fusion	9 016 925,00	–	–	9 016 925,00
Prime d'émission en cours de souscription	–	–	–	–
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-9 016 925,00	–	–	-9 016 925,00
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	**1 055 682,37**	**57 363,11**		**1 113 045,48**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION	**–**	**–**	**–**	**–**
Résultat de l'exercice	–	–	–	–
Acomptes sur distribution	–	–	–	–
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**57 363,11**	**-57 363,11**	**-74 524,81**	**-74 524,81**
Résultat de l'exercice	2 050 578,11	-2 050 578,11	1 918 690,19	1 918 690,19
Acomptes sur distribution	-1 993 215,00	1 993 215,00	-1 993 215,00	-1 993 215,00
TOTAL GÉNÉRAL	**87 011 120,48**	**–**	**-74 524,81**	**86 936 595,67**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
PRODUITS IMMOBILIERS	**3 893 441,88**	**3 585 077,12**
LOYERS	**3 186 028,78**	**3 149 103,32**
PRODUITS ANNEXES	**-**	**8 444,99**
Produits annexes	-	-
Autres produits de gestion courante	-	8 444,99
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**-**	**-**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	**-**	**-**
REPRISES DE PROVISIONS	**21 044,02**	**27 609,30**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	21 044,02	27 609,30
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	**686 369,08**	**399 919,51**
Taxes locatives	52 234,83	53 761,93
Charges locatives	634 134,25	346 157,58
CHARGES IMMOBILIÈRES	**1 534 059,35**	**1 107 846,68**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**686 369,08**	**399 919,30**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	52 234,83	53 761,93
Charges locatives	634 134,25	346 157,37
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**135 941,21**	**57 939,56**
Entretiens, réparations	135 941,21	57 939,56
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**-**	**-**
SERVICES EXTÉRIEURS	**267 544,87**	**240 129,97**
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	169 902,98	142 365,49
Primes d'assurance	97 641,89	97 764,48
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**87 363,70**	**63 992,62**
Commissions et honoraires	80 114,93	52 884,76
Frais de contentieux	6 448,77	10 319,86
Publicité, insertions	800,00	788,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**335 455,17**	**321 043,07**
Impôts fonciers	317 791,00	307 251,00
Taxes locatives	2 480,17	2 238,07
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	15 184,00	11 554,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**21 385,32**	**24 822,16**
Dotations aux Amortissements des constructions sur sol d'autrui	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	21 385,32	24 822,16
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	**-**	**-**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**2 359 382,53**	**2 477 230,44**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
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	**440 599,98**	**426 437,42**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**383 321,78**	**378 878,28**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**15 522,42**	**14 943,03**
Services extérieurs	**15 522,42**	**14 943,03**
Honoraires	13 386,00	13 265,00
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	963,47	876,90
Cotisations et contributions	1 172,95	801,13
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**41 755,78**	**32 616,11**
Frais de tenue de conseils et assemblées	41 755,78	32 615,91
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	-	0,20
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	**-440 599,98**	**-426 437,42**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	**77,88**	**228,72**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	77,88	228,72
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	**-77,88**	**-228,72**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**14,13**
Produits exceptionnels	-	14,13
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**14,48**	**0,32**
Charges exceptionnelles	14,48	0,32
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-14,48**	**13,81**
TOTAL DES PRODUITS	**3 893 441,88**	**3 585 091,25**
TOTAL DES CHARGES	**1 974 751,69**	**1 534 513,14**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**1 918 690,19**	**2 050 578,11**

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2021 a été marquée par la poursuite de la pandémie de Covid-19 qui a émergé en 2020 en France et dans le monde et par les restrictions gouvernementales en termes de liberté de circulation et concernant les événements collectifs. Cependant, l'économie française et mondiale a retrouvé la croissance et le marché de l'emploi a redémarré fortement grâce aux campagnes de vaccination. Sur le plan locatif, les précédents confinements et les restrictions gouvernementales n'avaient pas eu d'impacts majeurs sur l'immobilier résidentiel.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (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.
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.
En 2021, 100 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation.

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 31/12/2021 : les actifs ayant tous moins de dix ans, les charges d'entretien sont majoritairement prises en charge 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 au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts, la rémunération de la société de gestion se calcule comme suit : 10 % HT maximum assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés et les produits financiers nets.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	85 108 068,04				85 108 068,04
Frais d'acquisitions	227 189,34				227 189,34
Agencements	47 260,85				47 260,85
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations brutes	**85 382 518,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**85 382 518,23**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations nettes	**85 382 518,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**85 382 518,23**
Total général	**85 382 518,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**85 382 518,23**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	85 382 518,23	79 320 000,00	85 382 518,23	82 510 000,00
Total général	**85 382 518,23**	**79 320 000,00**	**85 382 518,23**	**82 510 000,00**

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

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 31/12/2021	Au 31/12/2020
Fonds de roulement syndics	42 801,06	42 801,06
Total	**42 801,06**	**42 801,06**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	262 062,20	260 861,00
Autorisation de débit banque		
Total	**262 062,20**	**260 861,00**

Détail des immobilisations financières

Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2021
Appels de charges syndics et ADB	831 773,74
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	272 925,97
Débiteurs divers	108 752,70
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	17 230,17
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Total	**1 230 682,58**

Détail des dettes diverses	31/12/2021
Acomptes sur charges refacturées	831 773,73
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	357,68
Quote-part part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	252 970,25
Associés / Dividendes à payer	624 588,98
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	
Créditeurs divers	85 513,62
Total	**1 795 204,26**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

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

Néant.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2020

Bénéfice net 2020	2 050 578,11
Report à nouveau 2019	1 055 682,37
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**3 106 260,48**
Dividende versé	-1 993 215,00
REPORT A NOUVEAU 2020	**1 113 045,48**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Diverses Charges D'exploitation	**Au 31/12/2021**	**Au 31/12/2020**
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	22 472,45	11 716,27
Conseil de surveillance, remboursement de frais	5 272,03	6 704,14
Conseil de surveillance, assurance	1 011,30	1 195,50
Jetons de présence	13 000,00	13 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions		
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		
Autres charges de gestion courante		0,20
Total	**41 755,78**	**32 616,11**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

Produits annexes	**Au 31/12/2021**	**Au 31/12/2020**
Indermnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état		
Travaux refacturés		
Contribution additionelle		
Indemnités assurances		
Indemnités diverses		
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante		8 444,99
Total	**0,00**	**8 444,99**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Produits financiers	**Au 31/12/2021**	**Au 31/12/2020**
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		
Total	**0,00**	**0,00**
Charges financières		
Charges financières diverses	77,88	228,72
Intérêts sur emprunt		
Total	**77,88**	**228,72**
RÉSULTAT FINANCIER	**-77,88**	**-228,72**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers		14,13
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	14,48	0,32
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-14,48**	**13,81**

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 :	383 321,78

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	223,68	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	102 141,10
Créances locataires et comptes rattachés	140 930,47	Locataires avoirs à établir	234 958,04
Créances fiscales		Dettes fiscales	357,68
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme		Intérêts courus sur emprunts	
Total	**141 154,15**	**Total**	**337 456,82**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2021
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	142 121,44	21 385,32	21 044,02	0,00	142 462,74
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**142 121,44**	**21 385,32**	**21 044,02**	**0,00**	**142 462,74**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le contexte sanitaire continue d'être incertain et les économies nationales restent menacées par l'émergence de nouveaux variants et par de potentielles mesures de restrictions gouvernementales visant à freiner la diffusion du virus. Maintenant, une sortie de crise sanitaire en 2022 est possible grâce aux efforts en termes de vaccination et le fonctionnement du marché immobilier pourrait ainsi retrouver un rythme normal.

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces évènements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date de livraison	Surface habitable m² (3)	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (2)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales (1) 2020	Valeurs vénales (1) 2021
RÉGION PARISIENNE									
91120 PALAISEAU - Les Terrasses de la Butte Chaumont 1, rue du Clos Tonnerre	29/05/2013	750	11	2 983 042,74	47 555,68	0,00	3 030 598,42		
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE Résidence Okabé - 1bis, avenue du Boulodrome	11/12/2013	841	18	4 986 000,00	8 576,31	0,00	4 994 576,31		
95000 CERGY - Résidence Le Florica Rue du Capitaine Nemo - Rue Passe Partout	10/10/2013	1 355	24	5 061 950,00	11 672,96	0,00	5 073 622,96		
77210 AVON Les Villas Gambetta - 9, rue Gambetta	24/09/2014	744	14	2 739 740,00	50 001,25	0,00	2 789 741,25		
78210 SAINT-CYR-L'ECOLE 44/46, avenue Pierre Curie et rue Victor Hugo	22/05/2014	888	17	4 159 974,00	5 867,36	0,00	4 165 841,36		
91420 MORANGIS Résidence Orchestra Place du Centre Ville	18/04/2014	1 048	18	4 066 822,28	5 840,43	0,00	4 072 662,71		
92600 ASNIÈRES Carré des Arts - 17, rue Pierre Brossolette	08/07/2014	743	11	4 462 950,00	7 781,60	0,00	4 470 731,60		
93110 ROSNY-SOUS-BOIS 113, avenue Victor Hugo	16/10/2014	861	13	3 640 000,00	6 421,70	0,00	3 646 421,70		
94230 CACHAN 254, 254bis et 256, rue Gabriel Péri	24/06/2014	1 165	18	5 459 424,00	7 186,00	0,00	5 466 610,00		
94460 VALENTON La Villa des Poètes - Avenue Julien Duranton	04/04/2014	805	13	2 841 344,00	8 619,20	0,00	2 849 963,20		
94700 MAISONS-ALFORT 2, rue Chevreul	05/09/2014	705	10	4 065 000,00	6 518,00	0,00	4 071 518,00		
95130 FRANCONVILLE 51 et 53, avenue Carnot	28/04/2014	1 413	24	5 523 000,00	4 367,34	0,00	5 527 367,34		
95600 EAUBONNE 31, rue des Bouquinvilles	25/11/2014	567	11	2 575 232,00	7 037,82	0,00	2 582 269,82		
92190 MEUDON 4ter, route des Gardes	19/01/2015	1 075	16	6 825 200,00	5 483,99	0,00	6 830 683,99		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		**12 960**	**218**	**59 389 679,02**	**182 929,64**	**0,00**	**59 572 608,66**	**55 550 000**	**57 110 000**
PROVINCE									
31770 COLOMIERS Clos Garroussal	07/10/2013	1 216	21	3 635 000,00	5 106,92	23 358,65	3 663 465,57		
33200 BORDEAUX Résidence Salustania - 156, rue des Orangers	27/08/2014	908	15	3 264 414,00	8 755,00	0,00	3 273 169,00		
59223 RONCQ Résidence Côté Parc - Rue Henri Barbusse	30/06/2014	1 092	19	3 631 400,00	6 540,18	23 364,00	3 661 304,18		
69007 LYON 7 et 9, rue Lortet, 15, bld Yves Frages	29/08/2014	1 134	20	4 240 000,00	7 016,40	0,00	4 247 016,40		
69100 VILLEURBANNE 61, rue Anatole France	08/08/2014	884	16	3 412 263,31	6 053,20	538,20	3 418 854,71		
69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE 111, avenue du Général de Gaulle	25/09/2014	765	13	3 002 011,71	5 396,00	0,00	3 007 407,71		
69300 CALUIRE ET CUIRE 67, rue Pasteur, 4bis - 4ter, rue de Montessuy	22/05/2014	1 169	24	4 533 300,00	5 392,00	0,00	4 538 692,00		
TOTAL PROVINCE		**7 167**	**128**	**25 718 389,02**	**44 259,70**	**47 260,85**	**25 809 909,57**	**23 770 000**	**25 400 000**
TOTAL GÉNERAL DES IMMOBILISATIONS		**20 127**	**346**	**85 108 068,04**	**227 189,34**	**47 260,85**	**85 382 518,23**	**79 320 000**	**82 510 000**

(1) 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.
(2) Ces montants comprennent notamment les droits d'acquisitions, honoraires de suivi chantier et commissions d'intermédiaires.
(3) Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des métres existant.

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 JUIN 2022

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021 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 2021
- 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,
- Distribution d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2021,
- Fixation d'une commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers,
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers,
- Nomination de 3 membres du conseil de surveillance,
- Ratification du transfert de siège social,
- 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 2021 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 2021.

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 2021	1 918 690,19 €
Majoré du report à nouveau	1 113 045,48 €
Résultat distribuable	**3 031 735,67 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2021	**1 993 215,00 €**
(Entièrement /partiellement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**1 038 520,67 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2021 s'élève à 21,00 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 2021	2e trim 2021	3e trim 2021	4e trim 2021
Pour un trimestre entier	5,00 €	5,00 €	5,00 €	6,00 €

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 2021 :

- valeur comptable 86 936 595,67 €
  soit 915,94 € 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 2021 :

- valeur de réalisation 84 064 077,44 €
  soit 885,68 € 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 2021 :

- valeur de reconstitution 99 212 189,06 €
  soit 1 045,27 € 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 constatée par acte notarié.

DIXIÈME RÉSOLUTION

En cas de cession par la SCPI d'actifs immobiliers, entraînant pour elle l'obligation de déclarer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés personnes physiques ainsi que les personnes morales non établies en France, l'assemblée générale autorise la société de gestion à payer directement le montant de l'impôt dû en prélevant sur la plus-value dégagée un montant par part égal à l'impôt applicable aux résidents fiscaux français, destiné :

- à apurer, par compensation, la créance de la SCPI correspondant à cet impôt avancé pour le compte des associés redevables, présents au jour de chaque vente concernée, le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions,
- et à être distribué en tout ou partie aux autres porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Cette autorisation vaut jusqu'à une assemblée générale qui en déciderait autrement.

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :

Il y a, cette année, 5 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 2024.

ONZIÈME 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-Luc BRONSART,
- Monsieur David CLAIR,
- Monsieur Éric HUGOT-POREZ,
- Madame Marie-José DUTEURTRE,
- 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 2024.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale ratifie la décision prise par la société de gestion en date du 11 mars 2022 de transférer le siège social de la société du 167 quai de la Bataille de Stalingrad à Issy-les-Moulineaux (92130), au 50 cours de l'Ile Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt et ratifie la modification statutaire de l'article 4 des statuts en découlant.

TREIZIÈME 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 3

11ÈME RÉSOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR - 5 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
BRONSART Jean-Luc	67	87	renouvellement	46	Investisseur immobilier Associé fondateur de plusieurs SCPI de divers groupes Loueur en meublé non professionnel Président du conseil de surveillance de la SCPI Epargne Foncière et de l'OPCI Cerenicimo+
CLAIR David	53	150	renouvellement	1	Directeur Général de la Caisse régionale d'assurance maladie d'Île-de-France
HUGOT-POREZ Éric	58	100	renouvellement	0	Directeur territorial dans une collectivité locale du nord
DUTEURTRE Marie-José	68	10	nouveau	19	Retraitée, ancienne professeure de mathématiques au lycée Investisseur et membre de conseils de surveillance de SCPI Fiscales
MORILLON Jacques	57	46	nouveau	11	Ingénieur, Investisseur et bailleur privé

** À la date de l'assemblé générale. ** Nombre de parts détenues au 1er avril 2022 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 candidat au conseil de surveillance de Pierre Avenir 3 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 2022

BNP PARIBAS REIM France

SA au capital de 4 309 200 euros
Adresse postale : 50 cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt 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

Contacts
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55
Mail : assemblees.scpi@realestate.bnpparibas
Site : www.reim.bnpparibas.fr

Personne chargée de l'information
Alix LEFEBVRE – Responsable de la Communication Financière

Photo de couverture : 147, avenue du Général Leclerc - Maisons-Alfort (94)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change