PIERRE AVENIR
RAPPORT ANNUEL 2019



INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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



LE DIRECTOIRE *(de gauche à droite)*

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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire
Directeur du Fund Management

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

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

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

LA SCPI

PIERRE AVENIR

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Patrick KONTZ**
  40600 – Biscarrosse

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

Membres
- **Gilbert-Jean AUDURIER**
  78100 - Saint-Germain-en-Laye
- **Marie-Dominique BLANC-BERT**
  78000 – Versailles
- **Jean-Luc BRONSART**
  44250 - Saint-Brévin-les-Pins
- **Didier DESPEYROUX**
  77600 - Bussy-Saint-Georges
- **David FREDOUX**
  59118 – Wambrechies
- **Pierre POLOMENI**
  94130 - Nogent-sur-Marne
- **Vincent VERLHAC**
  13006 - Marseille

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

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

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



SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 2

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2019 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 2019 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 6 JUILLET 2020 33

GLOSSAIRE 35





Éditorial

Par Aline Gabriel
Fund Manager
de la SCPI Pierre Avenir

Votre **SCPI PIERRE AVENIR** entre en capacité de procéder à la cession des premiers lots de son patrimoine dans un contexte de marché résidentiel qui a été très favorable en 2019. Le régime fiscal Scellier dans lequel elle s'inscrit, lui donne l'obligation de louer chaque logement pendant une durée de 9 ans à compter de sa première mise en location.

Ainsi, chaque fois qu'un logement est libéré par son locataire à l'échéance de ces 9 ans de location ou dans les 12 mois la précédant, il devient cessible. Concrètement, votre société de gestion ne le remet pas à la location, dans la perspective de sa vente, libre de toute occupation.

Dans un premier temps, les logements seront mis en vente au fur et à mesure de leur libération, dès lors qu'ils sont devenus cessibles. En fonction du nombre de cessions qui interviendra dans l'année 2020, votre société de gestion pourrait décider de convoquer les associés en assemblée générale extraordinaire pour présenter la mise en liquidation de la SCPI, à horizon fin 2020.

Au cours de l'exercice 2019, 49 locataires ont quitté leur logement, permettant, au 31 décembre 2019, la neutralisation à la location de 14 lots.

Parmi ces 14 logements non remis en location, 6 logements ont été commercialisés à la vente au travers d'agences immobilières locales. Au 31 décembre 2019, 3 avaient reçu une marque d'intérêt. Ce sont ainsi 2 logements à Saint-Herblain qui sont sous promesses de vente et un logement à Vélizy sous offre d'achat, devant donner lieu à la signature d'une promesse de vente.

"Votre SCPI entre en capacité de procéder à la cession des premiers lots de son patrimoine"

Parallèlement, votre société de gestion a poursuivi sa mission de gestion locative. 39 logements ont été reloués au cours de l'année. Ainsi, 171 logements étaient loués au 31 décembre 2019. Le taux d'occupation financier moyen de l'année 2019 s'est affiché à 92,3 %. Progressivement, l'avancement des cessions et la neutralisation croissante des logements à la location engendreront le repli du taux d'occupation. Cela aura automatiquement un impact sur le résultat de la SCPI et, par conséquent, sur le montant des dividendes versés.

Le taux de rotation du patrimoine est de 27,1 %. Ce taux de rotation est en deçà de la moyenne nationale qui affiche un taux de l'ordre de 30 %. Il est, malgré tout, le reflet des aléas de la vie privée et professionnelle de tout locataire, qui le prédisposent à la mobilité résidentielle. Dans cette nouvelle phase qu'est la pré-liquidation, ce taux de rotation va devenir un atout qui permettra de dynamiser la vente des logements, en l'état et vacants.

Toutefois, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les incertitudes demeurent concernant l'étendue de l'impact de la crise sanitaire que nous vivons. Il est à noter que votre SCPI bénéficie d'atouts pour faire face, grâce à sa forte granularité, facteur de résilience. Les risques locatifs sont répartis sur un grand nombre de logements et donc de locataires.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2019

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	PIERRE AVENIR
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI SCELLIER
NOMBRE DE PARTS	53 464
CAPITAL	48 384 920 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	986

LES CHIFFRES-CLÉS

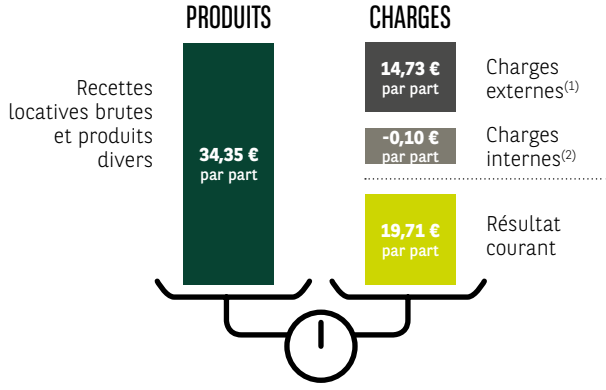
LES VALEURS DE LA SCPI

	en M€	Par Part
Valeur vénale	46,48	869,43 €
Valeur de réalisation	46,75	874,48 €
Valeur de reconstitution	55,22	1 032,90 €

LA DISTRIBUTION

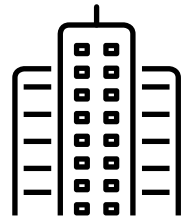
	Par Part
La distribution de l'exercice 2019 a été fixée à **21,00 € par part.**	
1er trimestre 2019	5,25 €
2e trimestre 2019	5,25 €
3e trimestre 2019	5,25 €
4e trimestre 2019	5,25 €

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



192 Logements

171 Logements loués au 31 décembre 2019

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF(3))(4)

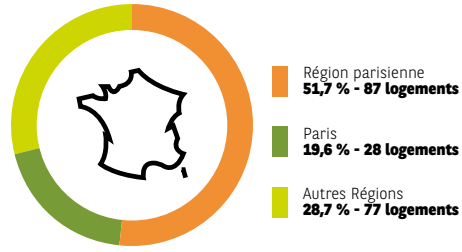
1er trimestre 2019	93,7 %
2e trimestre 2019	94,3 %
3e trimestre 2019	91,9 %
4e trimestre 2019	89,1 %
Moyenne annuelle 2019	92,3 %

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

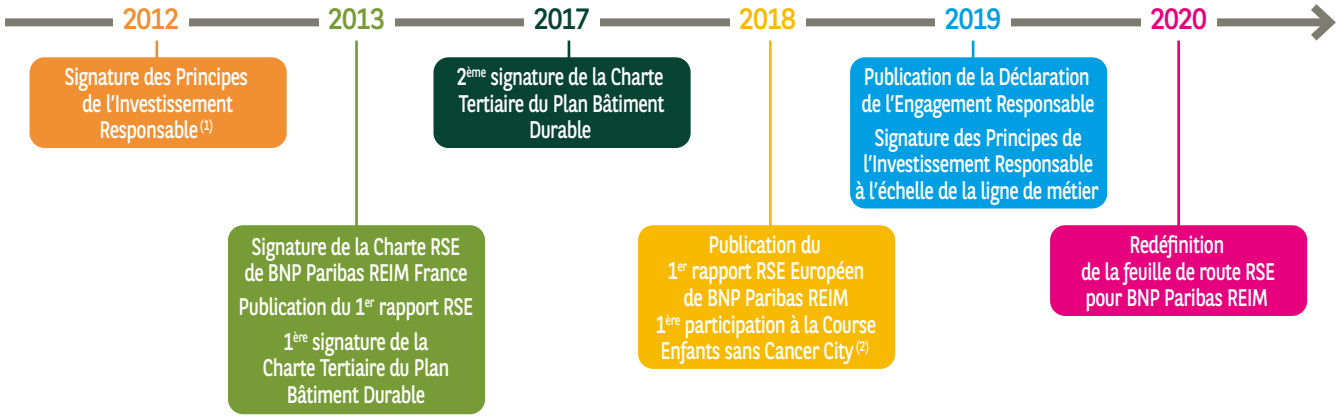
L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

BNP Paribas REIM France a engagé sa démarche d'acteur responsable de la gestion d'actifs immobiliers en 2012 en signant les Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI) [1]. Cette initiative a été la première d'une longue série, permettant à BNP Paribas REIM France de mettre en application ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance sur chacune des étapes du cycle de vie des produits immobiliers gérés.

Les 15 engagements à horizon 2020, pris par la société de gestion au travers de la signature de la charte RSE en 2013, ont axé sa stratégie autour des sujets de lutte contre l'obsolescence du patrimoine, d'empreinte énergétique des actifs, et de sécurité des occupants.

Une nouvelle feuille de route RSE a été définie pour 2020-2024. Les piliers de cette nouvelle stratégie, qui s'inscrit dans la suite logique de la première et répond aux exigences du groupe BNP Paribas Real Estate, regroupent les problématiques socio-environnementales actuelles, et se concentrent plus particulièrement sur les thématiques empreinte carbone, bien-être des occupants, offre de produits ISR et biodiversité. BNP Paribas REIM France s'assure également de l'adhésion de l'ensemble de ses prestataires, clients et collaborateurs à sa démarche d'éthique et de transparence

Signe de son engagement fort en matière de RSE, BNP Paribas REIM publie chaque année un rapport RSE, qui fait état des progrès réalisés sur ses indicateurs et des différents moyens mis en œuvre afin d'intégrer au mieux les critères RSE dans l'ensemble de ses activités.



L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

BNP Paribas REIM France est convaincue de l'impact positif de ces démarches sociales et environnementales portées à la fois par l'entreprise et par chacun de ses collaborateurs.

Ainsi BNP Paribas REIM France a associé, en 2019, ses salariés à diverses actions : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

(1) Cette initiative des Nations Unies encourage les grands acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG, aussi bien dans les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que dans les politiques et pratiques d'actionnaires.

(2) Participation de collaborateurs BNP Paribas REIM France, sur la base du volontariat, à la "Course Enfants sans Cancer City" organisée par "Imagine for Margo". Depuis 2018, BNP Paribas REIM France apporte son soutien à cette association créée en 2011, qui mène des campagnes de sensibilisation pour accélérer la recherche et lutter contre les cancers de l'enfant (https://imagineformargo.org/).

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

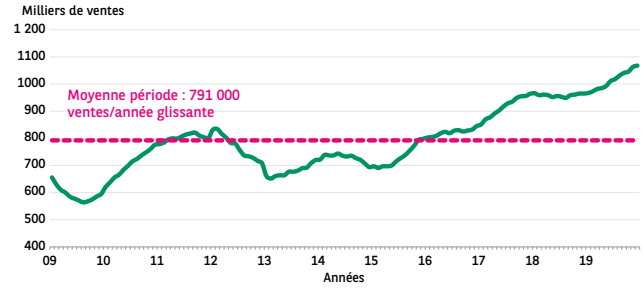
La croissance du PIB de la zone euro en 2019 s'est maintenue substantiellement au-dessus du seuil de 1 %.
En 2020, l'impact massif de l'épidémie de coronavirus se fait de plus en plus sentir sur les données relatives à l'activité et à la demande, suite aux mesures de confinement adoptées, mais aussi sur celles concernant la confiance et les anticipations des entreprises. Le premier semestre sera significativement affecté, l'importance de l'impact étant, toutefois, fonction du moment où l'épidémie sera maîtrisée.

La croissance économique en France en 2019 (1,3 %) s'est montrée plus résiliente que celle de ses principaux partenaires européens. Une contraction importante du PIB est désormais attendue au 1er semestre 2020 suite à la propagation de l'épidémie de Covid-19 et aux mesures de confinement mises en place. Si le choc récessif devrait être temporaire, le profil de la reprise qui devrait s'ensuivre reste incertain. Les mesures budgétaires et financières de soutien annoncées par le gouvernement et celles, sur le front monétaire, de la BCE visent, d'une part, à limiter autant que possible le choc et, d'autre part, à mettre en place les conditions d'un retour à la normal le plus rapide possible.
Les créations d'emploi en Île-de-France étaient bien orientées en 2019, portées par le secteur tertiaire, avec un peu plus de 80 000 emplois créés. Néanmoins, les conséquences économiques de la pandémie de Covid-19 auront vraisemblablement des effets marqués sur l'emploi (jusqu'à 800 000 emplois détruits au niveau national sur la période 2020-2021). La baisse de la demande devrait en outre peser sur l'inflation qui, après avoir cru de 1,1 % en 2019, devrait avoir une croissance se situant entre 0,5 % et 0,9 % en 2020.

MARCHÉ DE L'ANCIEN

En 2019 en France, 1 068 000 logements anciens ont été vendus (+10,7 % sur un an), ce qui est un niveau record. Le marché restait principalement porté par le maintien de conditions favorables de financement, couplées à une croissance démographique observée au sein des grandes agglomérations.

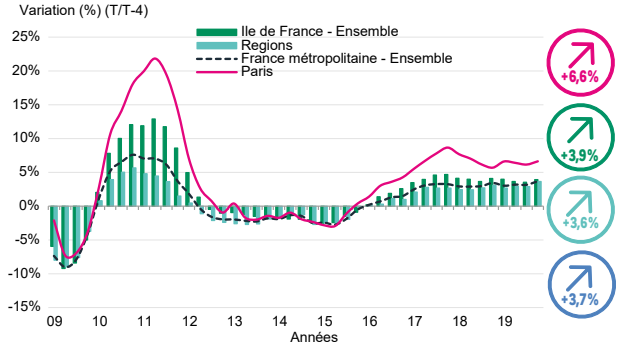
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

Selon les banquiers, la fin de l'année 2019 a enregistré un très léger resserrement des critères d'octroi de crédit, notamment d'après le rapport de la Banque de France. On observe ainsi une stabilisation de la durée d'emprunt à 229 mois (légèrement plus de 19 ans) au 4e trimestre 2019, soit une augmentation de 13 mois depuis le début de l'année 2018. Au total, 264 milliards d'euros de crédit ont été octroyés sur un an, un niveau bien au-dessus de la moyenne de long-terme (+62 %).
En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est accélérée en 2019. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de +3,7 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le 4e trimestre 2018 et le 4e trimestre 2019. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de +6,6 % à Paris, +3,9 % en Île-de-France et de +3,6 % dans les régions. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est plus marquée pour les appartements (+5,6 %) que pour les maisons (+0,4 %).
La disparité entre les différents marchés régionaux s'est atténuée en 2019. Ainsi, si les grandes métropoles régionales sont restées dynamiques (ex : Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Strasbourg, Toulouse), un nombre important de villes secondaires a également expérimenté une hausse des prix (ex : Amiens, Besançon , Châlons-en-Champagne, Clermont-Ferrand, Limoges, Rouen). Si les villes de Caen ou Montpellier ont vu les prix stagner, celles d'Orléans ou Poitiers ont vu leur prix baisser.
Côté investissement, le montant global investi en immobilier résidentiel en France était de 3,4 milliards d'euros en 2019 selon ImmoStat, soit une baisse de 6 % par rapport à 2018. En Île-de-France, les volumes transactés en résidentiel ont en revanche fortement progressé (+54 %), pour atteindre 2,3 milliards d'euros.

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

MARCHÉ DU NEUF

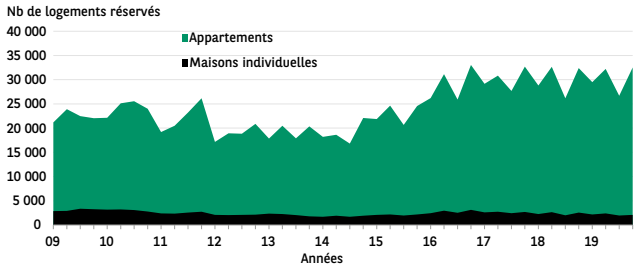
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Entre le 4e trimestre 2018 et le 4e trimestre 2019, le nombre de logements autorisés a baissé de -3 %. Le constat est le même pour les mises en chantier qui ont baissé de -1,4 %. La baisse des mises en chantier s'explique par le faible niveau de construction de logements collectifs (-7,8 %) et de résidences (-17,5 %).
Plus globalement, sur l'année, des permis de construire totalisant 441 894 logements ont été octroyés en France métropolitaine et 351 061 logements ont été commencés. Ce recul s'explique notamment par la hausse des coûts de construction et l'anticipation des élections municipales planifiées en 2020.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

En 2019, le nombre de logements réservés fut stable par rapport à l'année précédente (129 547 unités vs 129 500 unités). Sur l'ensemble de l'année 2019, 120 940 appartements ont été réservés (+1 % par rapport à 2018). Les réservations de maisons sont quant à elles en forte baisse une fois de plus : -9 % soit 8 607 unités en 2019.

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

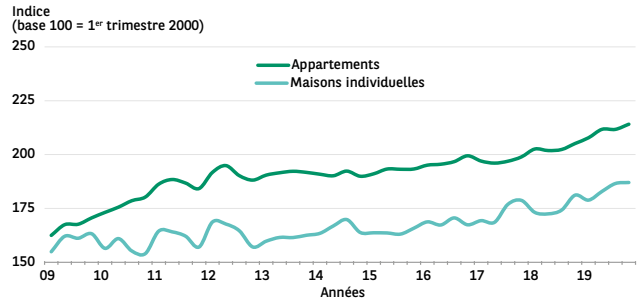


Source : SOeS, ECLN

Par ailleurs, la baisse a autant touché les accédants (-7,8 %) que les investisseurs (-12,3 %), qui se sont partagés le marché, avec chacun 50 % des logements réservés.
Au 4e trimestre 2019, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 304 €/m², soit une hausse de 4,4 % par rapport au 4e trimestre 2018.
Avec un prix moyen de 283 830 € au 4e trimestre 2019, le prix des maisons neuves est en hausse de +3,2 % sur un an. De plus, les prix se situent largement au-dessus de la moyenne long terme (1995 – 2019 : 210 728 €/lot).

Après la phase haussière entre 2011 et fin 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis. Ils se situent désormais autour de 9,6 mois pour les appartements et 11,4 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

Les prix en Île-de-France restent orientés à la hausse. Les prix des appartements anciens ont augmenté de 5,6 % et ceux des maisons anciennes de 0,4 %. Les prix atteignent désormais 6 310 €/m² pour les appartements anciens et 312 900 € le lot pour les maisons anciennes. Fin 2019, les prix des appartements anciens à Paris avaient augmenté en moyenne de 6,6 %, s'établissant à 10 210 €/m². Cette augmentation des prix concerne tous les arrondissements.
Dans la petite Couronne de l'Île-de-France, le prix des appartements anciens connaît des hausses chaque trimestre depuis 2017 (+5,3 % en 2019), après des baisses entre 2013 et 2016. En grande couronne, la tendance est la même qu'en petite couronne mais avec une hausse moins marquée (+3,2 %).

MARCHÉ LOCATIF

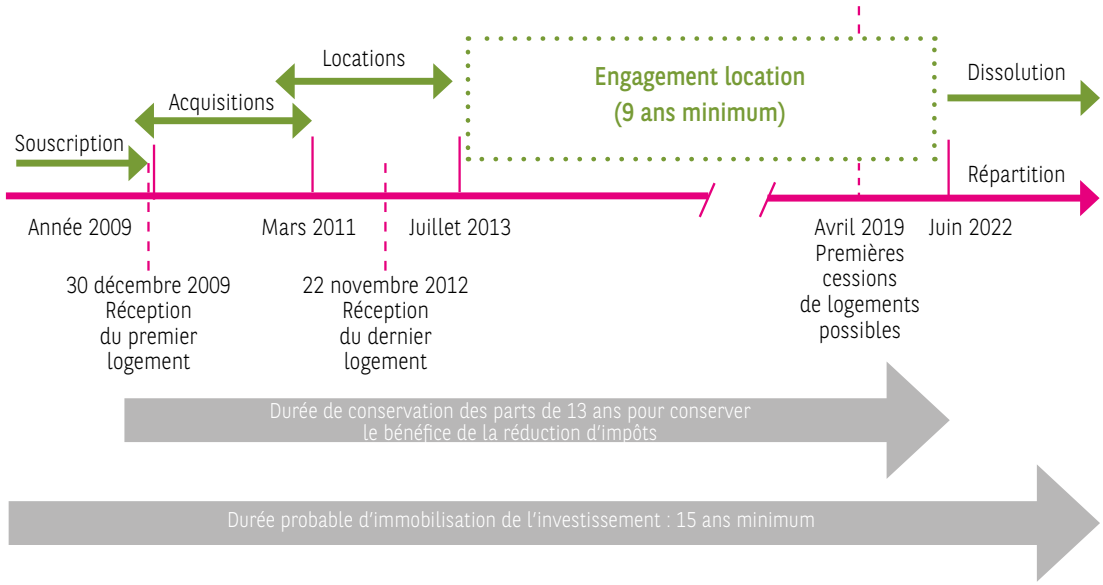
Entre 2000 et 2019, les loyers ont augmenté en France de façon hétérogène selon les villes. En tête du classement on retrouve les villes de Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon avec une augmentation de l'ordre de 60 %, suivies par Nantes affichant une hausse d'environ 50 %. Sur la seule année 2019, les loyers ont progressé dans l'ensemble des grandes villes françaises, à l'exception de 5 d'entre elles où ils sont restés stables (Caen, Châlons-en-Champagne, Lille, Nantes & Strasbourg).
5 villes affichent des loyers supérieurs à 13 €/m² (Paris, Lille, Bordeaux, Lyon et Montpellier), quand la majorité des autres villes présentent des loyers moyens compris entre 11 €/m² et 13 €/m². Seule Limoges enregistre un loyer inférieur à 10 €/m².
À l'instar de ce que l'on observe pour les autres classes d'actifs, les taux de rendements locatifs bruts dans les grandes métropoles ont atteint des niveaux plancher à fin 2019, avec des valeurs de 3,1 % à Paris, 3,3 % à Bordeaux ou encore 3,4 % à Lyon.

LE RAPPORT
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

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

LE CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA SCPI



LE PATRIMOINE

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

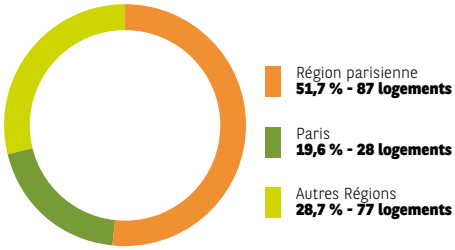
Le patrimoine de Pierre Avenir est composé de 192 logements.
Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Pierre Avenir en fin d'année 2019 concluent à une valeur vénale de 46 483 000 €, en légère hausse (+1,2 %) par rapport à l'année précédente. Cette évolution de la valeur du patrimoine de la SCPI résulte de la hausse de la valeur de certains actifs, tels que la résidence Domaine de la Gaudinière à Bouguenais (44) (+4,1 %), la résidence Villa Améthyste à Antony (92) (+2,4 %) et enfin la résidence Domaine de la Divona à Mérignac (33) (+2,0 %). Ces trois actifs représentent 21,7 % de la valeur d'acquisition du patrimoine de la SCPI.
En revanche, aucun actif n'a enregistré de baisse de valeur. Dans la grande majorité, les valeurs vénales ont suivi la tendance haussière du marché de l'immobilier en France. Seuls deux actifs présentent une valeur vénale stable : la Résidence Valentina à Sète (34) et la Résidence Alizé à Vélizy Villacoublay (78).

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 :

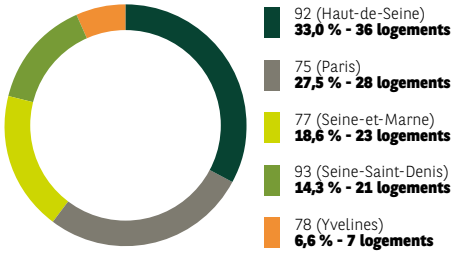
	2018 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2019 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	46 269,10	865,43	46 753,13	874,48	1,1 %
Valeur de reconstitution	54 646,02	1 022,11	55 223,23	1 032,90	1,1 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

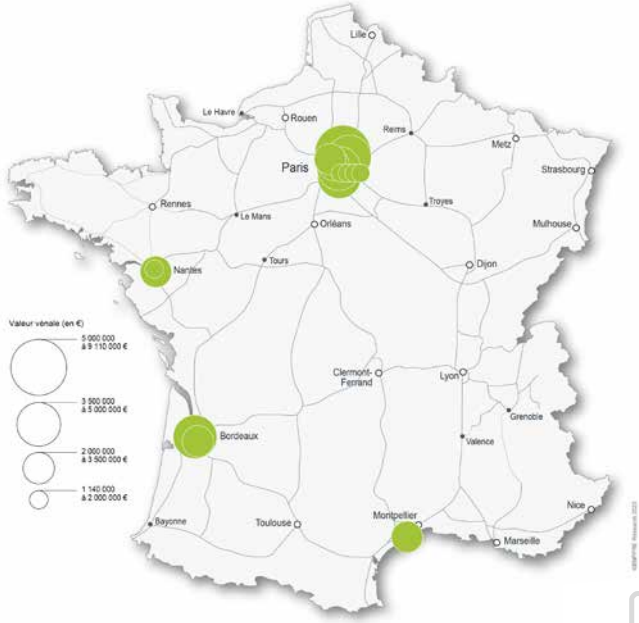
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE





7-11, rue des Indes - 1-15, allée de la Jaguère - Bouguenais (44)

LA SITUATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2019 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Le taux d'occupation financier du patrimoine en 2019 a diminué et s'établit à 92,3 % en moyenne sur l'année.

La situation locative de la SCPI est impactée par la neutralisation à la location des premiers logements arrivant au terme de l'engagement locatif requis par le régime fiscal de la SCPI. Ainsi, le taux d'occupation a baissé régulièrement durant le second semestre 2019.

Le taux d'occupation retraité des lots neutralisés s'élève, au 31 décembre 2019, à 96,6 %

Au 31 décembre 2019, 14 logements sont neutralisés à la location et 7 lots vacants, remis en location. Le taux de rotation moyen annuel est de 27,1 %. Quant au délai moyen de relocation des 39 logements reloués au cours de l'année, il s'élève à 69 jours en retraitant le délai nécessaire à la réalisation des travaux de remise en état des appartements. La variation des loyers de relocation par rapport aux loyers de sortie est de -1,2 %.

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Moyenne annuelle 2019
Pierre Avenir**	95,2 %	93,7 %	94,3 %	91,9 %	89,1 %	92,3 %

** Définition TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*
*** Le TOF est impacté par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de leur engagement locatif.*

Au 31 décembre 2019, 171 logements étaient loués. Outre les lots volontairement conservés vacants en prévision de leur cession, 7 lots étaient vacants contre 11 au 31 décembre 2018. L'immeuble situé à Mérignac (33) et celui à Sète (34) concentrent chacun 2 lots vacants. Les 3 autres lots vacants sont répartis sur les autres immeubles du patrimoine.

A fin 2019, la situation locative est la suivante :

Immeubles	Date de livraison	Surface (en m²)	Nb de lots	Loués	Vacants	Neutralisés à la location	Label*
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 1ère tranche	30/12/2009	398	4	1	0	3	BBC
SAINT HERBLAIN (44) RÉSIDENCE PRIMAVERA – ZAC des Tilleuls – 38, boulevard du Tertre	31/05/2010	551	7	3	0	4	RT 2005
ANTONY (92) DOMAINE de BERNY – 120, avenue Aristide Briand	06/07/2010	864	9	7	0	2	RT 2005
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 2e tranche	13/10/2010	501	5	5	0	0	BBC
BOUGUENAIS (44) DOMAINE DE LA GAUDINIÈRE – 7/11, rue des indes – 1/15, allée de la Jaguère	08/12/2010	1 156	13	9	0	4	THPE
VÉLIZY (78) RÉSIDENCE ALIZE – 31/33, avenue Louis Breguet	05/05/2011	576	7	7	0	0	RT 2005
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 3e tranche	08/07/2011	688	7	7	0	0	BBC
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 4e tranche	08/07/2011	538	7	7	0	0	BBC
PARIS (75) ZAC Claude Bernard – 128 bis à 132 boulevard MacDonald	16/11/2011	1 618	28	28	0	0	-
SETE (34) RÉSIDENCE VALENTINA – 11, rue du Jardin des Fleurs	18/11/2011	809	15	13	2	0	RT 2005
VILLENAVE D'ORNON (33) DOMAINE DE L'AVENTIN –25/27, rue François Douat	14/12/2011	1 009	19	19	0	0	H&E
LE RAINCY (93) VILLA RECAMIER – 73/75, boulevard du Midi	25/01/2012	1 133	21	19	1	1	THPE
MÉRIGNAC (33) DOMAINE DE LA DIVONA – 44, avenue François Mitterrand	14/02/2012	1 168	23	21	2	0	THPE
ANTONY (92) VILLA AMÉTHYSTE – 113, avenue de la Division Leclerc / 6, rue du Pont	07/08/2012	865	15	14	1	0	RT 2005
CHAVILLE (92) LES HAUTS DE PREVERLY – 368, avenue Roger Salengro	22/11/2012	651	12	11	1	0	H&E
15 programmes		**12 525**	**192**	**171**	**7**	**14**	

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

LES TRAVAUX

En 2019, un montant de 114 430 € TTC de travaux a été réalisé, en baisse de 24,5 % par rapport à l'an passé. Cette dépense représente toutefois 6,2 % des loyers quittancés au cours de l'année 2019.
Ces travaux se répartissent entre les travaux de rénovation des appartements libérés, avant leur relocation, les travaux d'entretien et les appels de fonds des syndics de copropriété. Les premiers ont notamment concerné 12 appartements, dont notamment 3 à Paris (19e) et 3 au Raincy (93).
Les appels de fonds des syndics de copropriété ont représenté une dépense de 12 041 € au titre de l'exercice, en hausse de 12,2 % par rapport à 2018.

SINISTRE

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

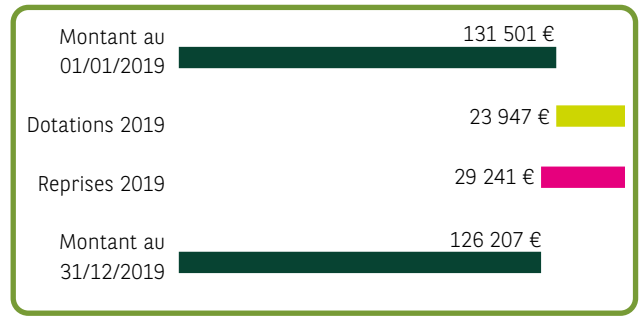
PERCEPTION DES LOYERS
PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Cette assurance, souscrite en juillet 2014, auprès de Fidelidade - Interassurance (assureur) permet de couvrir les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre.
Le coût de la GLI en 2019 est de 50 213 € pour une couverture au 31 décembre 2019 de 161 locataires, soit plus de 94 % des locataires présents dans le patrimoine. Le montant total des impayés couverts par la GLI au 31 décembre 2019 s'élève à 25 128 €, montant qui n'est donc pas provisionné dans les comptes de la SCPI. À noter, un décalage d'environ un trimestre est à prendre en compte entre les montants dus et les versements par l'assurance.
La GLI permet également à la SCPI de réaliser une économie des frais de contentieux (avocats, huissiers...).

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI présentant un impayé, conduisent en 2019 à une dotation de la provision pour créances douteuses de 23 947 €.



Cette provision est le fait de 40 locataires. Parmi ces provisions, une seule concerne un locataire encore présent ; le montant provisionné correspondant est de 10 536 €. Des procédures ont été initiées afin que ces sommes soient recouvrées.
Les reprises, d'un montant total de 29 241 €, correspondent, d'une part, au recouvrement total ou partiel de 12 dossiers "impayés" (recouvrement des créances auprès des débiteurs à hauteur de 13 123 €) et, d'autre part, au passage en pertes de 2 dossiers (montant de 16 118 €).
Les frais de contentieux (frais de conseil et huissiers principalement) liés au recouvrement de ces créances locataires se sont élevés à 14 251 €.
Les passages en pertes sont effectués lorsque la procédure contentieuse est arrivée à son terme.
Au 31 décembre 2019, les dossiers présentant les impayés les plus conséquents ne concernent plus aucun des locataires du patrimoine de votre SCPI.
L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève ainsi à -25 075 €.



44, avenue François Mitterrand - Mérignac (33)

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2019

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
MÉRIGNAC (33) DOMAINE DE LA DIVONA	31 551 €	(2 dossiers – locataires partis)
COMBS-LA-VILLE (77) - DOMAINE HELIOS – 3e tranche	27 582 €	(1 dossier – locataire parti)
LE RAINCY (93) VILLA RECAMIER	17 105 €	(3 dossiers – locataires partis)
Autres	49 967 €	
TOTAL	**126 207 €**	

**Montant provisionné en totalité en créances douteuses au 31 décembre 2019, les montants impayés pris en charge par la GLI ne sont pas provisionnés*

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

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Pierre Avenir au titre de l'exercice 2019 est de 1 053 783 €, en légère baisse (-1 %) par rapport à l'exercice précédent.
Cette baisse s'explique en partie par la diminution des loyers (-2,5 %) du fait du recul du taux d'occupation lié à la neutralisation de certains lots dans la perspective de les vendre. En parallèle, les charges immobilières ont été mieux maîtrisées que l'an passé (-2 %) et l'impact résultat net des impayés et recouvrements est en baisse de 21 %.
Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2019 :

- 626 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 4 042 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

Rapporté à une part, le résultat 2019 a représenté 19,71 € par part, contre 19,91 € en 2018. La distribution de l'exercice a été fixée à 21,00 € par part. Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, un prélèvement sur le report à nouveau de 1,29 € par part sera ainsi opéré. Le report à nouveau s'établirait à 265 449 €, soit 4,97 € par part, après affectation du résultat 2019.

DISTRIBUTION 2019 (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 31/12/2019 (NOMINAL DE LA PART : 905 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
48 384 920 €	53 464	986

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2019

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
73	605,33 €

Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de Pierre Avenir est soumis à l'obligation de conserver ses parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage obtenu. En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur. Ceci explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire et les prix pratiqués, sensiblement décotés par rapport à la valeur de réalisation.
Le dernier prix d'exécution s'est établi à 614,75 € par part au 18 septembre 2019.

ORDRES EN COURS AU 31/12/2019

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
Néant	-	-

CAPITAL

DATE DE CRÉATION : MAI 2009

Date	Capital nominal	Montant en euros des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT en euros des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31 décembre
31/12/2015	48 384 920 €	-	53 464	975	-	-
31/12/2016	48 384 920 €	-	53 464	973	-	-
31/12/2017	48 384 920 €	-	53 464	976	-	-
31/12/2018	48 384 920 €	-	53 464	987	-	-
31/12/2019	48 384 920 €	-	53 464	986	-	-

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)
2015	70	NS	82	NS	1 156 €
2016	59	NS	161	NS	2 294 €
2017	166	NS	-	-	3 952 €
2018	289	0,54 %	-	-	6 598 €
2019	73	NS	-	-	1 768 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	620,00 €	610,00 €	602,00 €	589,00 €	605,33 €
Prix acheteur moyen correspondant	681,00 €	670,00 €	661,00 €	647,00 €	664,65 €
Dividende versé au titre de l'année	22,00 €	21,50 €	21,00 €	21,00 €	21,00 €
Rendement de la part en %*	3,23 %	3,21 %	3,18 %	3,24 %	3,16 %
Report à nouveau cumulé par part	6,41 €	6,24 €	7,34 €	6,25 €	4,97 €

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont notamment appelés à s'exprimer sur la nomination de quatre membres du conseil de surveillance, dont les mandats arrivent à échéance lors de la prochaine assemblée. Les associés auront à opérer un choix parmi les candidats qui se présentent à leurs suffrages.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

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

Année	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [2]	34,54	99,94 %	34,63	99,74 %	34,59	99,23 %	35,11	98,60 %	34,25	99,72 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,04	0,12 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres produits	-0,02	-0,06 %	0,09	0,26 %	0,27	0,77 %	0,50	1,40 %	0,10	0,28 %
Total produits	**34,56**	**100,00 %**	**34,72**	**100,00 %**	**34,86**	**100,00 %**	**35,61**	**100,00 %**	**34,34**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	4,12	11,92 %	4,27	12,30 %	4,17	11,96 %	4,16	11,68 %	4,06	11,83 %
Autres frais de gestion	1,03	2,98 %	0,84	2,42 %	0,83	2,38 %	1,33	3,73 %	0,95	2,77 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,76	5,09 %	1,81	5,21 %	2,43	6,97 %	2,84	7,98 %	2,14	6,23 %
Charges locatives non récupérées	7,08	20,49 %	7,54	21,72 %	7,62	21,86 %	7,12	19,99 %	7,28	21,19 %
Sous-total charges externes	**13,99**	**40,48 %**	**14,46**	**41,65 %**	**15,05**	**43,17 %**	**15,45**	**43,39 %**	**14,43**	**42,02 %**
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
Pour travaux	-0,25	-0,72 %	0,04	0,12 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [3]	0,76	2,20 %	-1,10	-3,17 %	0,08	0,23 %	0,25	0,70 %	0,20	0,59 %
Sous-total charges internes	**0,51**	**1,48 %**	**-1,06**	**-3,05 %**	**0,08**	**0,23 %**	**0,25**	**0,70 %**	**0,20**	**0,59 %**
Total charges	**14,50**	**41,96 %**	**13,40**	**38,59 %**	**15,13**	**43,40 %**	**15,70**	**44,09 %**	**14,63**	**42,61 %**
Résultat courant	**20,06**	**58,04 %**	**21,32**	**61,41 %**	**19,73**	**56,60 %**	**19,91**	**55,91 %**	**19,71**	**57,39 %**
Variation du report à nouveau	-1,94	-5,61 %	-0,18	-0,52 %	-1,27	-3,64 %	-1,09	-3,06 %	-1,29	-3,76 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement	22,00	63,66 %	21,50	61,92 %	21,00	60,24 %	21,00	58,97 %	21,00	61,15 %
Revenus distribués après prélèvement	21,96	63,54 %	21,50	61,92 %	21,00	60,24 %	21,00	58,97 %	21,00	61,15 %

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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 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	0,00	52 497,81	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	2					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	8,38 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Dettes litigieuses	Montants TTC	115 821,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115 821,00
	Nombre Factures	1					
	% des achats de l'exercice	18,49 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	18,49 %
Total	**Montants TTC**	**115 821,00**	**52 497,81**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**115 821,00**
	Nombre Factures	**3**					
	% des achats de l'exercice	**18,49 %**	**8,38 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**18,49 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2019 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	185 818,10	0,00	22 656,96	13 515,00	7 887,28	141 758,86
	Nombre Factures	639					
	% du CA de l'exercice	9,68 %	0,00 %	1,18 %	0,70 %	0,41 %	7,38 %
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**	**185 818,10**	**0,00**	**22 656,96**	**13 515,00**	**7 887,28**	**141 758,86**
	Nombre Factures	**639**					
	% du CA de l'exercice	**9,68 %**	**0,00 %**	**1,18 %**	**0,70 %**	**0,41 %**	**7,38 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2019 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)

	€uro
Valeur comptable des immeubles	48 380 241,67
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	270 127,55
VALEUR COMPTABLE	**48 650 369,22**
SOIT POUR UNE PART :	**909,97 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)

Valeur vénale des immeubles (expertise)	46 483 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	270 127,55
VALEUR DE RÉALISATION	**46 753 127,55**
SOIT POUR UNE PART :	**874,48 €**

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

Valeur de réalisation	46 753 127,55
Frais d'acquisition	3 207 327,00
sur immeubles	*3 207 327,00*
sur titres	*0,00*
Commission de souscription	5 262 773,65
VALEUR DE RECONSTITUTION	**55 223 228,20**
SOIT POUR UNE PART :	**1 032,90 €**

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2018	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2019
+ Fonds Collectés	53 464 000,00		53 464 000,00
+ Divers / Autres Réserves	0,00		0,00
- Achats d'Immeubles	-48 279 348,40		-48 279 348,40
- Engagements sur constructions	0,00		0,00
- Cessions d'Immeubles	0,00		0,00
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-5 079 080,00		-5 079 080,00
- Autres Immobilisations Corporelles	-100 893,27		-100 893,27
SOLDE	**4 678,33**	**0,00**	**4 678,33**

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



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

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

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

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

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

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

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2019 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 primauté du respect de l'intérêt du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le code de déontologie de BNP Paribas Real Estate s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.
Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôle et évalue la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
2. Assure des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
3. Rend compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France et du Comité de Contrôle Interne ("CCI").

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont réalisés a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consistent à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et fait des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'assurance donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations,
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses,
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

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

LA POLITIQUE DE 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.
Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, une moyenne de 30 collaborateurs a été identifiée, en 2019, 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 2019 a représenté 13 543 244 € pour un effectif moyen de 170 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 39 % (32 % en rémunération fixe et 65 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Patrick KONTZ
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2019.

Dans le cadre de notre mission, la société de gestion a mis à notre disposition lors de nos réunions tous les éléments qu'elle estimait nécessaires ainsi que ceux que nous pouvions demander et a répondu à toutes nos interrogations, ce en quoi nous la remercions.
Notre réunion du 9 mars 2020 avait pour principal objet, outre le point traditionnel sur l'activité de la SCPI, l'examen des comptes 2019 et la préparation de notre assemblée générale de juillet 2020.

Nous vous rappelons qu'en contrepartie de l'avantage fiscal lié à cet investissement, les associés sont tenus de conserver leurs parts jusqu'à ce que le dernier appartement loué pour la première fois l'ait été pendant 9 ans, soit jusqu'à fin juin 2022.

LES CHIFFRES CLÉS

Les chiffres significatifs de la société au 31 décembre 2019 sont les suivants :

	2019	2018
Valeur vénale/part	869,43 €	859,08 €
Valeur de réalisation/part	874,48 €	865,43 €
Résultat/part	19,71 €	19,91 €
Distribution/part	21,00 €	21,00 €
Report à nouveau/part	4,97 €	6,25 €
TOF ASPIM 4T	89,05 %	93,92 %
TOF moyen ASPIM	92,26 %	95,16 %
Provisions pour créances douteuses	126 207 €	131 501 €
Travaux	114 430 €	151 639 €
Turn over	27,1 %	23,8 %

Le conseil de surveillance note l'évolution favorable du TOF (Taux d'Occupation Financier), hors lots neutralisés, et la maîtrise des impayés grâce à la mise en place de la GLI (Garantie Loyer Impayé).

LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2019

Au cours de sa séance du 9 mars 2020, votre conseil a examiné attentivement les comptes de l'exercice 2019 arrêtés par votre société de gestion.
Nous partageons la proposition de la société de gestion de distribuer 21,00€ par part après prélèvement de 1,29 € par part sur le report à nouveau.

LE MARCHÉ DES PARTS

Le prix d'exécution moyen vendeur s'est valorisé au cours de l'année 2019 pour passer de 589,00 euros en 2018 à 605,33 euros en 2019. Ce prix n'est pas significatif de la valeur du patrimoine. Il concerne chaque année un nombre très restreint de parts ; la non-transmissibilité de l'avantage fiscal sur le marché secondaire entraine traditionnellement une lourde décote.

LIQUIDATION DU PATRIMOINE DE LA SCPI

Les appartements peuvent être vendus, dès lors qu'ils ont atteint 9 ans de location. Une dérogation de l'administration fiscale autorise qu'un appartement se libérant (au terme de sa 8e année) puisse ne pas être reloué en vue de sa cession. Il est alors neutralisé à la location et cessible au terme de sa 9e année.

Des premiers appartements pouvaient être cédés à partir de 2019 (Combs-La-Ville – 1ère tranche). Dans cette logique, 14 lots ont été neutralisés dès que libérés par leur locataire.
La société de gestion a d'ores et déjà débuté la phase de pré liquidation de la SCPI par la présentation à la vente des premiers lots neutralisés et cessibles. La vente des premiers logements de la SCPI devrait intervenir dans les premiers mois de l'année 2020.

Les revenus locatifs auront donc vocation à baisser mais seront compensés par la distribution progressive des produits de cession.

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article 214-106 du Code monétaire et financier, 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.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les 3 membres du conseil de surveillance sortant en juin 2019, qui avaient présenté leur candidature pour le renouvellement de leur mandat, ont été réélus.
Il s'agit de :
- Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Vincent VERLHAC,

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE JUILLET 2020

A l'exception de Monsieur Pierre POLOMENI, les mandats de 3 autres membres du conseil de surveillance viennent à échéance lors de cette assemblée générale :
- Madame Marie-Dominique BLANC-BERT,
- Monsieur Didier DESPEYROUX,
- Monsieur Pierre LEBOULERE,

Le conseil tient à remercier ces membres pour leur totale implication dans ses réunions. Ces membres sollicitent le renouvellement de leur mandat et nous vous invitons à leur renouveler votre confiance. 6 autres candidats se présentent à vos suffrages. Vous aurez à voter pour 4 candidats seulement.

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



120, avenue Aristide Briand - Antony (92)

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PIERRE AVENIR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 9 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.
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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.
Comme précisé dans la note "Règles générales et évaluations" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, arrêté le 9 mars 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.
S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.
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.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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 29 mai 2020
Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Virginie GAITTE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société
BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

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

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices, une commission de gestion de 10 % HT maximum assise sur les produits locatifs hors taxe encaissés et les produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 181 040,88 euros HT (soit 217 249,04 euros TTC) ;
- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de souscription de 7,94 % HT du prix de souscription, prime d'émission incluse. Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2019.

Paris-La Défense, le 29 mai 2020

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Virginie GAITTE

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**48 380 241,67**	**46 483 000,00**	**48 380 241,67**	**45 930 000,00**
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	48 380 241,67	46 483 000,00	48 380 241,67	45 930 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-**	**-**	**-**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres, parts et actions des entités contrôlées	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres, parts et actions	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	**48 380 241,67**	**46 483 000,00**	**48 380 241,67**	**45 930 000,00**
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	**28 483,15**	**28 483,15**	**28 483,15**	**28 483,15**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	28 483,15	28 483,15	28 483,15	28 483,15
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES	**723 912,77**	**723 912,77**	**462 712,75**	**462 712,75**
Locataires et comptes rattachés	106 525,32	106 525,32	86 145,10	86 145,10
Locataires douteux	130 396,83	130 396,83	136 193,58	136 193,58
Dépréciations des créances douteuses	-126 207,60	-126 207,60	-131 500,94	-131 500,94
Autres créances	613 198,22	613 198,22	371 875,01	371 875,01
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	43 500,00	43 500,00	43 500,00	43 500,00
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-	-	-
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	-	-	-	-
Débiteurs divers	569 698,22	569 698,22	328 375,01	328 375,01
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**722 262,89**	**722 262,89**	**948 142,25**	**948 142,25**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	722 262,89	722 262,89	948 142,25	948 142,25
TOTAL III	**1 474 658,81**	**1 474 658,81**	**1 439 338,15**	**1 439 338,15**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-2 700,00**	**-2 700,00**	**-**	**-**
DETTES	**-1 200 722,26**	**-1 200 722,26**	**-1 097 460,59**	**-1 097 460,59**
Dettes financières	-147 705,00	-147 705,00	-155 431,00	-155 431,00
Dettes d'exploitation	-170 209,61	-170 209,61	-150 450,71	-150 450,71
Dettes diverses	-882 807,65	-882 807,65	-791 578,88	-791 578,88
Dettes fiscales	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-115 821,00	-115 821,00	-115 821,00	-115 821,00
Locataires créditeurs	-26 403,17	-26 403,17	-29 728,85	-29 728,85
Associés, dividendes à payer	-289 429,04	-289 429,04	-286 075,88	-286 075,88
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-451 154,44	-451 154,44	-359 953,15	-359 953,15
TOTAL IV	**-1 203 422,26**	**-1 203 422,26**	**-1 097 460,59**	**-1 097 460,59**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	1 680,00	1 680,00	-	-
Produits constatés d'avance	-2 789,00	-2 789,00	-2 789,00	-2 789,00
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	**-1 109,00**	**-1 109,00**	**-2 789,00**	**-2 789,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**48 650 369,22**	**-**	**48 719 330,23**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**46 753 127,55**	**-**	**46 269 088,56**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**48 384 920,00**	**-**	**-**	**48 384 920,00**
Capital souscrit	48 384 920,00	-	-	48 384 920,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	**-**	**-**	**-**	**-**
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	5 079 080,00	-	-	5 079 080,00
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-5 079 080,00	-	-	-5 079 080,00
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**-**	**-**	**-**	**-**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**-**	**-**	**-**	**-**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-**	**-**	**-**	**-**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**-**
REPORT À NOUVEAU	**392 633,83**	**-58 223,60**	**-**	**334 410,23**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-58 223,60**	**58 223,60**	**-68 961,01**	**-68 961,01**
Résultat de l'exercice	1 064 520,40	-1 064 520,40	1 053 782,99	1 053 782,99
Acomptes sur distribution	-1 122 744,00	1 122 744,00	-1 122 744,00	-1 122 744,00
TOTAL GÉNÉRAL	**48 719 330,23**	**0,00**	**-68 961,01**	**48 650 369,22**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS IMMOBILIERS	**1 948 931,00**	**2 080 791,63**
LOYERS	**1 831 016,96**	**1 877 247,12**
PRODUITS ANNEXES	**-**	**26 757,61**
Produits annexes	-	26 757,40
Autres produits de gestion courante	-	0,21
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**-**	**-**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	**-**	**-**
REPRISES DE PROVISIONS	**29 240,53**	**19 531,98**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	29 240,53	19 531,98
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	**88 673,51**	**157 254,92**
Taxes locatives	31 559,49	32 515,61
Charges locatives	57 114,02	124 739,31
CHARGES IMMOBILIÈRES	**616 050,19**	**722 521,31**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**88 673,51**	**157 254,92**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	31 559,49	32 515,61
Charges locatives	57 114,02	124 739,31
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**114 430,03**	**151 638,50**
Entretiens, réparations	114 430,03	151 638,50
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**388 999,46**	**380 463,09**
SERVICES EXTÉRIEURS	**139 733,83**	**151 256,03**
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	86 733,07	97 311,64
Primes d'assurance	53 000,76	53 944,39
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**60 580,12**	**60 215,88**
Commissions et honoraires	55 210,29	52 627,26
Frais de contentieux	4 917,83	6 900,62
Publicité, insertions	452,00	688,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**188 685,51**	**168 991,18**
Impôts fonciers	176 191,00	169 936,79
Taxes locatives	3 130,51	1 518,39
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	9 364,00	-2 464,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**23 947,19**	**33 164,80**
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles	-	-
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition	-	-
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	23 947,19	33 164,80
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	**-**	**-**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**1 332 880,81**	**1 358 270,32**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
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	**283 520,83**	**293 750,52**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**217 249,04**	**222 558,31**
Commission de gestion	217 249,04	222 558,31
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**14 890,51**	**14 482,84**
Services extérieurs	**14 890,51**	**14 482,84**
Honoraires	14 064,35	13 918,99
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	354,21	96,89
Cotisations et contributions	471,95	466,96
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**51 381,28**	**56 709,37**
Frais de tenue de conseils et assemblées	33 188,95	35 157,17
Pertes sur créances irrécouvrables	16 192,04	21 552,20
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	2 000,29	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	**-**	**-**
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	**-**	**-**
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-
Provisions pour travaux spécifiques	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-283 520,83**	**-293 750,52**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	**-**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**5 123,01**	**-**
Produits exceptionnels	5 123,01	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**700,00**	**-0,60**
Charges exceptionnelles	700,00	-0,60
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**4 423,01**	**0,60**
TOTAL DES PRODUITS	**1 954 054,01**	**2 080 791,63**
TOTAL DES CHARGES	**900 271,02**	**1 016 271,23**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**1 053 782,99**	**1 064 520,40**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.
Au 31/12/2019, 100 % des actifs ont fait l'objet d'une actualisation pour leurs expertises.
La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

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

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droits.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

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

CRÉANCES DOUTEUSES

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

PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts, la rémunération de la société de gestion se calcule comme suit : 10 % HT des recettes locatives, augmentées des produits financiers nets.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	48 222 506,50				48 222 506,50
Frais d'acquisitions	56 841,90				56 841,90
Agencements	100 893,27				100 893,27
Immobilisations en cours	0,00				0,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	0,00				0,00
Constructions sur sol d'autrui	0,00				0,00
Total immobilisations brutes	**48 380 241,67**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**48 380 241,67**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	0,00				0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0,00				0,00
Total immobilisations nettes	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total général	**48 380 241,67**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**48 380 241,67**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitation	48 380 241,67	46 483 000,00	48 380 241,67	45 930 000,00
Total général	**48 380 241,67**	**46 483 000,00**	**48 380 241,67**	**45 930 000,00**

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 31/12/2019	Au 31/12/2018
Fonds de roulement syndics	28 483,15	28 483,15
Total	**28 483,15**	**28 483,15**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	147 705,00	155 431,00
Autorisation de Débit banque		
Total	**147 705,00**	**155 431,00**

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2019
Appels de charges syndics et ADB	388 131,93
Remboursement commission property manager	
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	43 500,00
Débiteurs divers	16 779,00
Créances fiscales	
Quote-part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	10 010,72
Charges avancées en attente de remboursement	63 509,27
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Property Manager - Avances de trésorerie sur immeubles	91 267,30
Total	**613 198,22**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2019
Appels de charges locataires	388 131,93
Fournisseurs d'immobilisations	115 821,00
Dettes fiscales	
Quote-part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	26 403,17
Associés / Dividendes à payer	289 429,04
Indemnités GLI reçues	41 063,35
Remboursement suite sinistre	21 958,91
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	0,25
Créditeurs divers	
Property manager - solde trimestre à devoir	
Total	**882 807,65**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

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

Variation du capital

Solde au 31 décembre 2018	**48 384 920,00**
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 décembre 2019	**48 384 920,00**

Prime d'émission ou de fusion

Solde au 31 décembre 2018	**5 079 080,00**
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 décembre 2019	**5 079 080,00**

Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion

Solde au 31 décembre 2018	**5 079 080,00**
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 décembre 2019	**5 079 080,00**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Bénéfice net 2018	1 064 520,40
Report à nouveau 2017	392 633,83
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**1 457 154,23**
PGR	
Dividende versé	-1 122 744,00
REPORT À NOUVEAU 2018	**334 410,23**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Diverses charges d'exploitation	**Au 31/12/2019**	**Au 31/12/2018**
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	18 020,83	19 631,79
Conseil de surveillance, remboursement de frais	4 042,33	4 733,08
Conseil de surveillance, assurance	625,78	292,30
Jetons de présence	10 500,01	10 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	16 192,04	19 164,78
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	0,00	2 387,42
Autres charges de gestion courante	2 000,29	
Total	**51 381,28**	**56 709,37**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

Produits annexes	**Au 31/12/2019**	**Au 31/12/2018**
Indemnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnités assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	0,00	738,60
Travaux refacturés	0,00	26 018,80
Contribution additionelle		
Indemnités assurances		
Indemnités diverses		
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	**0,00**	**0,21**
Total	**0,00**	**26 757,61**

Détail des transferts de charges immobilières

Néant au 31/12/2019.

Détail des transferts de charges d'exploitation

Néant au 31/12/2019.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Produits financiers
Néant au 31/12/2019.

Charges financières
Néant au 31/12/2019.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits exceptionnels	**5 123,01**	**0,00**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	2 177,00	
Dégrèvements de taxes sur les locaux vacants	2 946,00	
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	0,01	0,00
Charges exceptionnelles	**700,00**	**-0,60**
Pénalités, amendes fiscales	700,00	
Charges diverses	0,00	-0,60
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**4 423,01**	**0,60**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage sur cessions d'actifs immobiliers :	0,00
Commissions de souscription :	0,00
Commissions de gestion :	217 249,04

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	0,00	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	117 711,80
Créances locataires et comptes rattachés	51 104,05	Locataires avoirs à établir	18 446,17
Créances fiscales	0,00	Dettes fiscales	
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme		Intérêts courus sur emprunts	
Total	**51 104,05**	**Total**	**136 157,97**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2019
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	131 500,95	23 947,19	13 123,10	16 117,43	126 207,61
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges					
Provisions pour grosses réparations	0,00		0,00		0,00
Total	**131 500,95**	**23 947,19**	**13 123,10**	**16 117,43**	**126 207,61**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés		Engagements reçus	
Promesses d'achats	Néant	**Promesses de ventes**	Néant

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Compte tenu de la crise sanitaire liée au virus Covid-19, qui s'est développée en mars 2020 et de ses conséquences économiques, les prévisions de croissance en France pour l'année 2020 sont revues significativement à la baisse. Dans ce contexte les activités de la société seront affectées, possiblement de manière significative, mais compte tenu du caractère récent de cette situation de crise sanitaire, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surface habitable m²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition[1]	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2018	Valeurs vénales 2019
LOGEMENTS PARIS									
75019 PARIS ZAC CLAUDE BERNARD	23/12/2009	1 618	28	8 850 000	8 611	0	8 858 611		
TOTAL LOGEMENTS PARIS		**1 618**	**28**	**8 850 000**	**8 611**	**0**	**8 858 611**	**9 000 000**	**9 110 000**
LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE									
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	30/12/2009	398	4	1 183 200	0	0	1 183 200		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	30/12/2009	501	5	1 479 000	4 425	0	1 483 425		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	25/06/2010	688	7	1 970 650	0	0	1 970 650		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	16/12/2010	538	7	1 777 017	1 435	0	1 778 452		
78140 VÉLIZY VILLACOUBLAY RÉSIDENCE ALIZE	23/12/2010	576	7	2 288 345	2 033	0	2 290 378		
92160 ANTONY DOMAINE DE BERNY	15/04/2010	864	9	4 330 839	1 435	18 207	4 350 481		
92160 ANTONY VILLA AMÉTHYSTE	26/01/2010	865	15	3 860 700	2 033	4 194	3 866 927		
92370 CHAVILLE LES HAUTS DE PREVERLY	16/06/2010	651	12	3 695 052	8 775	24 831	3 728 657		
93340 LE RAINCY LA VILLA RECAMIER	05/10/2010	1 133	21	5 355 000	3 468	0	5 358 468		
TOTAL LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE		**6 214**	**87**	**25 939 803**	**23 605**	**47 232**	**26 010 639**	**23 850 000**	**24 043 000**
LOGEMENTS PROVINCE									
33140 VILLENAVE D'ORMON DOMAINE DE L'AVENTIN	29/06/2010 15/10/2010	1009	17 2	2 844 775	11 781	14 636	2 871 192		
33700 MERIGNAC DOMAINE DE LA DIVONA	03/03/2011	1168	23	3 726 313	4 401	0	3 730 714		
34000 SETE RÉSIDENCE VALENTINA	15/10/2010	809	15	2 477 860	3 421	5 689	2 486 970		
44340 BOUGUENAIS DOMAINE DE LA GAUDINIERE	15/06/2010	1 156	13	2 866 330	3 229	22 792	2 892 352		
44800 SAINT HERBLAIN PRIMAVERA	15/03/2010	551	7	1 517 426	1 794	10 544	1 529 764		
TOTAL LOGEMENTS PROVINCE		**4 693**	**77**	**13 432 704**	**24 626**	**53 662**	**13 510 991**	**13 080 000**	**13 330 000**
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		**12 525**	**192**	**48 222 507**	**56 842**	**100 893**	**48 380 242**	**45 930 000**	**46 483 000**
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT				**48 222 507**	**56 842**	**100 893**	**48 380 242**	**45 930 000**	**46 483 000**

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables.

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

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUILLET 2020

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes au 31 décembre 2019,
- 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,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société au 31 décembre 2019,
- Nomination de quatre membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2019.

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 décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2019	1 053 782,99 €
Majoré du report à nouveau	334 410,23 €
Résultat distribuable	**1 388 193,22 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2019 (Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	**1 122 744,00 €**
Nouveau report à nouveau	**265 449,22 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 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 2019	2e trim 2019	3e trim 2019	4e trim 2019
Pour un trimestre entier	5,25 €	5,25 €	5,25 €	5,25 €

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 2019 :

- Valeur comptable 49 650 369,22 €
  soit 909,97 € 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 2019 :

- Valeur de réalisation 46 753 127,55 €
  soit 874,48 € 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 2019 :

- Valeur de reconstitution 55 223 228,20 €
  soit 1 032,90 € par part

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :
Il y a cette année 9 candidatures pour quatre 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.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les quatre 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.

- Madame BLANC-BERT Marie-Dominique,
- Monsieur DESPEYROUX Didier,
- Monsieur LE BOULERE Pierre,
- Monsieur BARBELIN Jean-Pierre,
- Monsieur DAVID Jean-Yves,
- Madame DUTEURTRE Marie-José,
- Monsieur LEFEVRE Christian,
- Monsieur MORILLON Jacques,
- Monsieur SENANEDSCH Alain;

Ces quatre 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 2022.

DIXIÈME 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
9E RÉSOLUTION - 4 POSTES À POURVOIR – 9 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Activité professionnelle	Âge (**)	Nombre de parts
BLANC-BERT Marie-Dominique (*)	Administrateur du Centre technique régional de la consommation Ile-de-France Responsable d'une association de consommateurs Membre de conseil de surveillance de SCPI	69	20
DESPEYROUX Didier (*)	Depuis juillet 2018 : Dirigeant de la société ASTERLING, spécialisée en urbanisme commercial De septembre 2014 à septembre 2017 : Société SUDECO (Groupe Casino) Directeur Régionale Jusqu'en juin 2014 : société Klépierre (Foncière spécialisée en contrat commerciaux), Directeur	57	80
LE BOULERE Pierre (*)	Ancien Directeur Général Délégué d'une société de gestion de portefeuille Président et vice-président de conseil de surveillance de SCPI Vice-président de Pierre Avenir	64	150
BARBELIN Jean-Pierre	Directeur général d'un bailleur social gérant 6 000 logements locatifs de 2006 à 2018, à la retraite Président et membre de plusieurs conseils de surveillance de SCPI résidentielles	64	20
DAVID Jean-Yves	Retraité Investisseur privé Membre du conseil de surveillance	63	12
DUTEURTRE Marie-José	Professeur de mathématique de lycée en retraite Membre de divers conseils de surveillance de SCPI fiscale	66	24
LEFEVRE Christian	Responsable de Centre de Banque Privée BNP PARIBAS Ingénieur financier Cardif Assurance Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire Membre de divers conseils de surveillance de SCPI Investisseur et Bailleur privé	69	25
MORILLON Jacques	Ingénieur Investisseur immobilier privé	55	42
SENANEDSCH Alain	Directeur d'un groupe international de formation Consultant universitaire international Diplômé supérieur en droit et comptabilité	70	133

(*) Membre du conseil de surveillance de PIERRE AVENIR, dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement.
(**) À la date de l'assemblée générale.

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 & impression : Ateliers HIVER - mai 2020

BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Personne chargée de l'information
Alix LEFEBVRE

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

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : 25-27, rue François Douat - Villenave d'Ornon (33)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change