PIERRE AVENIR
RAPPORT ANNUEL 2018

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 du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

LE DIRECTOIRE *(de gauche à droite)*

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

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

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

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Vice-Président
- **Barbara KNOFLACH,** Directeur Général Délégué Investment Management de BNP Paribas Real Estate

Membres
- **Patrick WIDMAIER,** Directeur Commercial Retail France de BNP Paribas - BDDF
- **Claire ROBOREL de CLIMENS,** Global Head of Private and Alternative Investments BNP Paribas IFS Offering
- **Guillaume BRATEAU,** Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- **Cardif Assurance Vie,** représentée par **Nathalie ROBIN**, Directeur Immobilier de BNP Paribas Assurances

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**
  Tour Majunga – 6 Place de la Pyramide
  92908 Paris La Défense Cedex

Commissaire aux comptes suppléant
- **BEAS**
  Tour Majunga – 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

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2018 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 2018 24

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 12 JUIN 2019 33

GLOSSAIRE 35

Éditorial

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

Parler du marché résidentiel en France ressemble toujours un peu à une gageure. Un marché résidentiel est par définition local. Qu'y a t'il en effet de commun entre le marché résidentiel des vingt arrondissements de Paris et celui d'une zone rurale ? Entre ces deux extrêmes coexistent des marchés résidentiels très divers, tant en termes de volumes d'activité que de niveaux de loyer et de prix ainsi que d'évolution de ces derniers. Ces marchés vont, chacun, obéir à des phénomènes locaux de pression démographique et de pouvoir d'achat.

Pour autant, des éléments objectifs, conjoncturels ont continué à constituer en 2018 un environnement favorable à la pierre en général et au logement en particulier : la volatilité des marchés financiers, la faiblesse des placements de taux et l'accès à un crédit bon marché, quitte à s'endetter sur de longues périodes (15, 20, voire 25 ans) ont soutenu le dynamisme des transactions.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI a été acquis en état futur d'achèvement, entre 2009 et 2011. La location du premier lot est intervenue en avril 2010. La dernière "première location" est intervenue en juin 2013. Ces deux dates dessinent à la fois les grandes lignes du calendrier théorique de mise en vente des lots du patrimoine et fixe également l'engagement de détention des parts pour les associés, qui expirera fin juin 2022.

L'actualité de votre **SCPI PIERRE AVENIR** est ainsi restée, cette année, essentiellement locative : taux d'occupation, gestion des mouvements locatifs, gestion des impayés.

"Le taux d'occupation financier moyen 2018 dépasse les 95 %, en augmentation par rapport à 2017"

Les mouvements d'"entrées-sorties" de locataires (taux de rotation) ont diminué au cours de l'année pour s'afficher au 31 décembre 2018 à 23,8 %, largement en-deçà de celui de la moyenne nationale (de l'ordre de 31,6 % - source Clameur).

Un autre indicateur important est en amélioration cette année : le délai moyen de vacance d'un logement entre deux locations a été ramené à 48 jours à la fin 2018, contre 50 jours à la fin 2017.

L'assurance "Garantie Loyers Impayés" couvre près de 95 % des locataires de votre SCPI. Elle contribue à la bonne maîtrise des risques locatifs et laisse augurer d'une stabilité de la distribution sur les trimestres à venir.

Très prochainement, votre SCPI PIERRE AVENIR va entrer dans une phase de pré-liquidation. Les premières cessions de logements pourraient intervenir dans quelques mois. Pour le moment, aucune libération n'a pu donner lieu à une neutralisation à la location d'un premier lot. En effet, lorsque la libération d'un lot par son dernier occupant est intervenue au terme de huit années de location, celui-ci est volontairement conservé vacant par votre société de gestion, de façon à pouvoir être cédé libre d'occupation dès que cela sera réglementairement possible.

Ainsi, des premiers lots ayant atteint 8 années de location pourraient être volontairement conservés vacants au cours de l'exercice 2019.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2018

FICHE D'IDENTITÉ

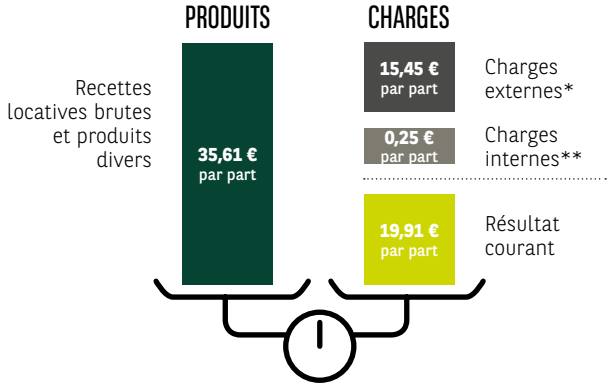
NOM	PIERRE AVENIR
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI SCELLIER
NOMBRE DE PARTS	53 464
CAPITAL	48 384 920 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	987

LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale	**45,93**	**859,08 €**
Valeur de réalisation	**46,27**	**865,43 €**
Valeur de reconstitution	**54,65**	**1 022,11 €**

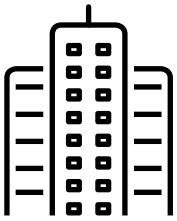
LA DISTRIBUTION	Par Part
La distribution de l'exercice 2018 a été fixée à **21,00 € par part.**	
1er trimestre 2018	**5,25 €**
2e trimestre 2018	**5,25 €**
3e trimestre 2018	**5,25 €**
4e trimestre 2018	**5,25 €**

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



192 Logements

181 Logements loués au 31 décembre 2018

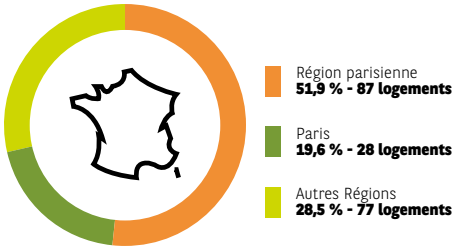
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF*)

1er trimestre 2018	**96,17 %**
2e trimestre 2018	**97,29 %**
3e trimestre 2018	**93,27 %**
4e trimestre 2018	**93,92 %**
Moyenne annuelle 2018	**95,16 %**

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Depuis 2012, les pratiques et les valeurs de BNP Paribas REIM France ont évolué et ont permis de démontrer son engagement responsable. Celui-ci vit au travers des thématiques RSE relatives à l'immobilier.
Traduits dans les 15 engagements de sa charte RSE, les impacts socio-environnementaux de ses activités sont de première importance pour la société de gestion. Elle entend ainsi améliorer la performance énergétique de son patrimoine (notamment dans le cadre de son partenariat avec DEEPKI[1]), réduire son empreinte écologique et lutter contre son obsolescence. BNP Paribas REIM France veille également à ouvrir ses actifs à tous, sans exception en réalisant des travaux visant à améliorer leur accessibilité PMR. Enfin, la société s'assure de l'adhésion de l'ensemble de ses parties prenantes à sa démarche d'éthique et de transparence.

Depuis septembre 2012, BNP Paribas REIM France a concrétisé son engagement en participant à des initiatives de place :

2012 — Signature des Principes de l'Investissement Responsable[2]

2013 — Publication du 1er rapport RSE et 1ère signature de la Charte Tertiaire du Plan Bâtiment Durable

2017 — 2ème signature de la Charte Tertiaire du Plan Bâtiment Durable

2018 — Publication du 1er rapport RSE Européen

2019 — Publication de la Déclaration de l'Engagement Responsable

Début 2019, BNP Paribas REIM France a publié sa Déclaration d'Engagement Responsable. Ce document vise à synthétiser l'approche responsable de sa stratégie d'investissement au même titre que celle de sa stratégie de gestion.

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 2018, ses salariés à diverses actions de charité : événements sportifs, journées solidaires, dons aux associations.

(1) Start-up spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques.
(2) 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.

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

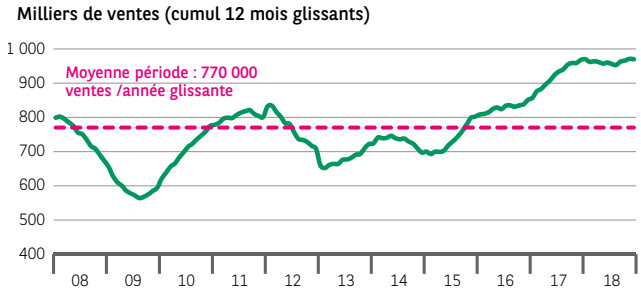
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

Le contexte macro-économique européen est caractérisé par l'incertitude, notamment expliquée par la guerre commerciale entre les Etats-Unis et la Chine et le processus de sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne. Malgré l'arrêt des achats de la Banque centrale européenne dans le cadre de son assouplissement quantitatif (Quantitative Easing), le cadre monétaire est resté particulièrement favorable.
En France, la consommation des ménages s'est essoufflée, même si le revenu disponible brut a augmenté. Par ailleurs, l'indice PMI, qui reflète la confiance des responsables d'achat des entreprises, est passé en-dessous de 50 %, seuil qui permet de distinguer croissance et contraction de l'activité. C'est dans cet environnement contrasté que la croissance française s'est ralentie : +1,5 % en 2018 après +2,3 % en 2017. Selon les économistes de BNP Paribas, la croissance du PIB devrait atteindre +1,5 % en 2019.
L'emploi en Ile-de-France a été solide : 60 000 emplois ont été créés en 2018. Une performance similaire est attendue en 2019. Enfin, les prix à la consommation ont augmenté de +1,9 % en 2018, après +1,2 % en 2017.

MARCHÉ DE L'ANCIEN

Au cours de l'année 2018, 970 000 logements anciens ont été vendus en France, un niveau stable par rapport à 2017, mais largement au-dessus de la moyenne observée depuis 2008 (770 000 transactions), soit +26 %. C'est principalement le maintien des conditions favorables de financement qui a fortement contribué au dynamisme du marché et à la hausse régulière du volume des ventes depuis février 2015.

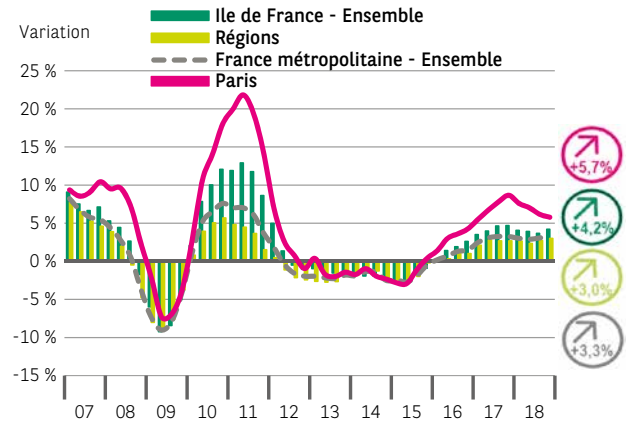
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

La production de prêts se situe toujours au-dessus de la moyenne de long terme (+35 %). On observe même une légère augmentation de la production de crédit depuis le début de l'année 2018. Au total, 219 milliards d'euros de crédit ont été octroyés sur l'année. Selon les établisements de crédit, le début de l'année 2018 a été marqué par un léger resserrement des critères d'octroi de crédit avant de se stabiliser au milieu de l'année. La demande de crédit était, elle, en augmentation sur le 2ème semestre. La durée moyenne d'emprunt continue d'augmenter et s'établit à 226 mois (soit 18,8 ans) au 4ème trimestre 2018, soit une augmentation de 6 mois depuis le début de l'année.
En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est poursuivie en 2018. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de +3,3 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le 4ème trimestre 2017 et le 4ème trimestre 2018. Cette moyenne nationale correspond à une augmentation de +5,7 % à Paris, +4,2 % en Île-de-France et de +3,0 % dans les régions. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix a davantage concerné les appartements (+3,5 %) que les maisons (+3,3 %).
Il existe une grande disparité entre les différents marchés régionaux. Ainsi, si certaines villes ont été dynamiques cette année (Lille, Montpellier, Lyon, Bordeaux, Nantes), d'autres sont restées stables (Caen, Clermont-Ferrand) voire ont connu des baisses de prix (Amiens, Orléans, Dijon, Châlons-en-Champagne).
Côté investissement, les volumes transactés en résidentiel s'élèvent à 4,5 milliards d'euros en 2018 en France (versus 2,5 milliards en 2017), dynamisés par l'acquisition du portefeuille Vesta par Ampère Gestion (CDC Habitat) et Swiss Life Asset Management pour près de 1,4 milliard d'euros. Il se compose de 4.000 logements loués à des collaborateurs de la SNCF.

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

MARCHÉ DU NEUF

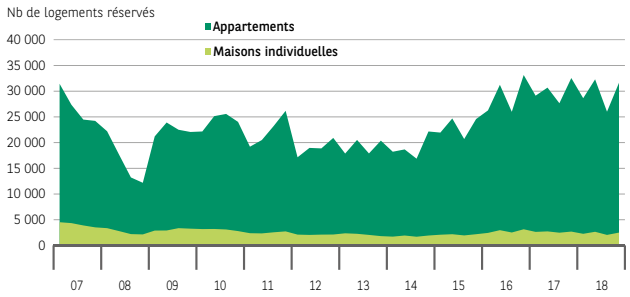
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

En 2018, le nombre de logements autorisés a baissé de 10 %. Le constat est le même pour les mises en chantier, qui ont reculé de 9 %.
Ainsi, la construction de 455 171 logements a été autorisée en France métropolitaine sur l'année 2018, et 356 109 logements ont été commencés. En comparaison avec l'année 2017, cela représente une baisse des permis de construire de 7 % et une baisse des mises en chantier de l'ordre de 5 %.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

Au cours de l'année 2018, 127 964 logements classiques (hors résidences avec services) ont été réservés, un nombre en légère baisse par rapport à l'année 2017 (-2 %). Sur l'ensemble de l'année 2018, 118 534 appartements ont été réservés (-1 % par rapport à 2017). Les réservations de maisons sont quant à elles en forte baisse : -10 %, soit 9 430 unités en 2018.

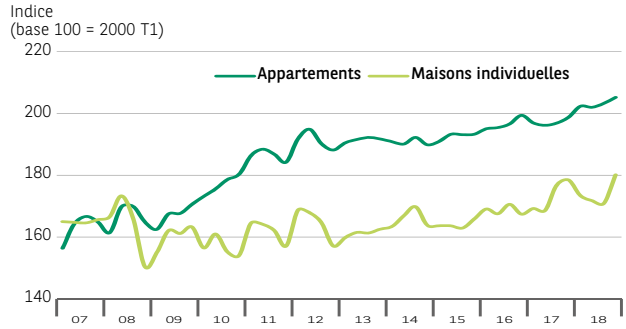
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

Par ailleurs, la baisse a autant touché les accédants à la propriété (46 % des logements réservés) que les investisseurs (54 % des logements réservés). En moyenne, entre 2011 et début 2015, les ventes aux occupants devançaient les ventes aux investisseurs (54 % contre 46 %), mais au cours des dernières années, la tendance s'est inversée, et ce sont désormais les ventes aux investisseurs qui représentent le principal moteur de l'activité commerciale.
Au 4ème trimestre 2018, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 125 €/m². Il est en hausse de 3 % par rapport au 4ème trimestre 2017. Ce niveau de prix est le plus élevé enregistré depuis 1985.
Avec un prix unitaire moyen de 273 359 € au 4ème trimestre 2018, le prix des maisons neuves est stable sur un an, mais se situe largement au-dessus de la moyenne long terme (1996 – 2018 : 211 540 €/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 10,3 mois pour les appartements et 11,7 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



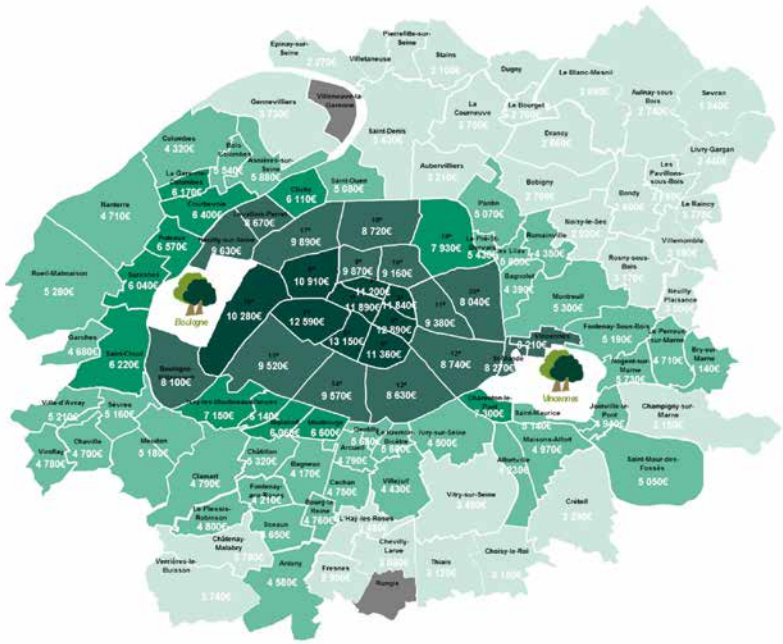
Source : SOeS, ECLN

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

Les prix en Île-de-France sont orientés à la hausse entre 2017 et 2018. Les prix des appartements anciens ont augmenté de 4,5 % et ceux des maisons anciennes de 3,9 %. Les prix atteignent désormais 5 970 €/m² pour les appartements anciens et 375 100 € le lot pour les maisons anciennes. En 2018, les prix des appartements anciens à Paris ont augmenté en moyenne de 5,7 % et s'établissent désormais à 9 570 €/m². Le prix moyen au m² est attendu à 9 700 € pour le mois d'avril 2019, ce qui correspondrait à une augmentation de 23 % en 4 ans. 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 (+4 % en 2018), après des baisses entre 2013 et 2016. En grande couronne, la tendance est la même qu'en petite couronne mais avec une hausse moins importante (+0,8 % en 2018).

PRIX STANDARDISÉS EN ILE-DE-FRANCE



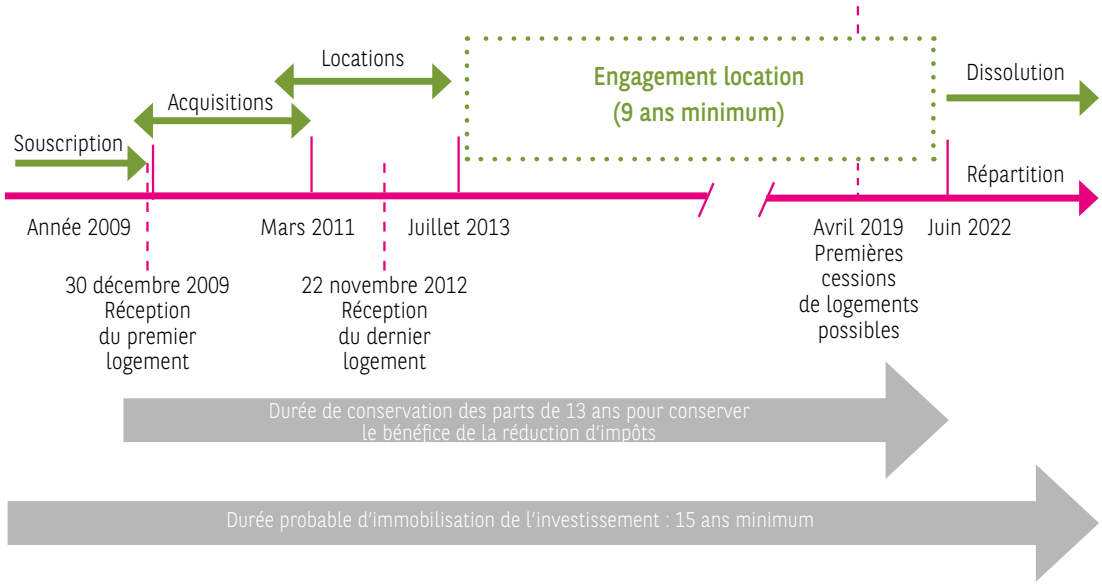
Source : INSEE, notaires

LE RAPPORT
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

La SCPI PIERRE AVENIR est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif **Scellier** et précisé par l'article 199 septvicies VIII du Code Général des Impôts, modifié par la loi de finances rectificative pour 2008.
La SCPI Pierre Avenir a investi dans des logements en état futur d'achèvement afin de faire bénéficier ses souscripteurs d'une réduction d'impôt sur le revenu, à hauteur de 25 % du montant investi (dans la limite d'un plafond annuel d'investissement de 300 000 €), étalée sur neuf ans, par parts égales.
Comme précisé dans le schéma d'investissement ci-dessous, l'avantage fiscal a été acquis dès la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2009. Au terme de cette période de souscription, la SCPI s'est portée acquéreur de programmes neufs, à construire ou en cours de construction, livrés dans les semestres suivants. Les premiers lots ont ainsi été réceptionnés et loués en 2010.
En contrepartie, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant neuf ans à compter de la 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 2018 concluent à une valeur vénale de 45 930 000 €, en légère hausse (+1,18 %) par rapport à l'année précédente. Cette évolution de la valeur du patrimoine de la SCPI résulte tout autant de la baisse de la valeur de certains actifs, telle la résidence Domaine de Berny à ANTONY (92) (-0,53 %), que de l'appréciation de la valeur d'autres actifs comme par exemple la résidence du Domaine de la Divona à MERIGNAC (33) (+2,86 %). Ces variations traduisent notamment les performances ou difficultés locatives qu'a pu connaitre chacun des programmes.

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 :

	2017 (en milliers d'euros)	Soit, par part	2018 (en milliers d'euros)	Soit, par part	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	45 805,77	856,76 €	46 269,10	865,43 €	1,0 %
Valeur de reconstitution	54 093,09	1 011,77 €	54 646,02	1 022,11 €	1,0 %

Villa Récamier - Le Raincy (93)

LA SITUATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2018 TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Le taux d'occupation financier du patrimoine en 2018 a poursuivi son amélioration amorcée en 2017 pour atteindre 95,16 % en moyenne sur l'année.

Ce taux d'occupation a néanmoins été variable d'un trimestre à l'autre, avec un pic observé au cours du 2ème trimestre 2018. Les loyers de relocation sont parfois inférieurs aux loyers de sortie des locataires précédents : cela a notamment été le cas pour les immeubles situés à Antony.

L'immeuble situé au Raincy présente ces mêmes difficultés dans la relocation de ses logements, dont les loyers doivent s'adapter aux ressources financières limitées d'un certain nombre de candidats locataires.

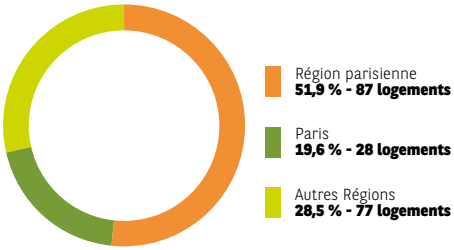
A contrario, les immeubles de Saint-Herblain, Chaville et Villenave d'Ornon notamment ont participé à cette amélioration du taux d'occupation. Le taux de rotation des locataires s'est quant à lui établi à 23,8 %, en très forte diminution par rapport à l'année 2017 (30,4 %).

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2017	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	Moyenne annuelle 2018
Pierre Avenir	94,32 %	96,17 %	97,29 %	93,27 %	93,92 %	95,16 %

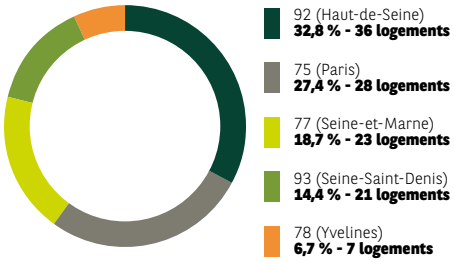
** Définition TOF : division du montant total des loyers facturés et indemnités d'occupation facturées ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



Rue François Douat - Villenave d'Ornon (33)

Au 31 décembre 2018, 181 logements étaient loués. 11 lots étaient vacants contre 8 au 31 décembre 2017. L'immeuble situé au Raincy concentre 5 des lots vacants. Il est suivi par l'immeuble situé à Villenave d'Ornon mais qui ne présente que deux lots vacants.
Les 4 autres lots vacants sont répartis sur les autres immeubles du patrimoine :

Immeubles	Date de livraison	Surface (en m²)	Nb de lots	Loués	Vacants	Label*
COMBS LA VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 1ère tranche	30/12/2009	398	4	4	0	BBC
SAINT HERBLAIN (44) RÉSIDENCE PRIMAVERA – ZAC des Tilleuls – 38, boulevard du Tertre	31/05/2010	551	7	7	0	RT 2005
ANTONY (92) DOMAINE de BERNY – 120, avenue Aristide Briand	06/07/2010	864	9	8	1	RT 2005
COMBS LA VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 2e tranche	13/10/2010	501	5	5	0	BBC
BOUGUENAIS (44) DOMAINE de la GAUDINIERE – 7/11, rue des indes – 1/15, allée de la Jaguère	08/12/2010	1 156	13	13	0	THPE
VÉLIZY (78) RÉSIDENCE ALIZE – 31/33, avenue Louis Breguet	05/05/2011	576	7	7	0	RT 2005
COMBS LA VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 3e tranche	08/07/2011	688	7	7	0	BBC
COMBS LA VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 4e tranche	08/07/2011	538	7	7	0	BBC
PARIS (75) ZAC Claude Bernard – 128 bis à 132 boulevard MacDonald	16/11/2011	1 618	28	28	0	-
SÈTE (34) RÉSIDENCE VALENTINA – 11, rue du Jardin des Fleurs	18/11/2011	809	15	14	1	RT 2005
VILLENAVE D'ORNON (33) DOMAINE DE L'AVENTIN –25/27, rue François Douat	14/12/2011	1 009	19	17	2	H&E
LE RAINCY (93) VILLA RECAMIER – 73/75, boulevard du Midi	25/01/2012	1 133	21	16	5	THPE
MÉRIGNAC (33) DOMAINE DE LA DIVONA – 44, avenue François Mitterrand	14/02/2012	1 168	23	22	1	THPE
ANTONY (92) VILLA AMÉTHYSTE – 113, avenue de la Division Leclerc / 6, rue du Pont	07/08/2012	865	15	14	1	RT 2005
CHAVILLE (92) LES HAUTS DE PREVERLY – 368, avenue Roger Salengro	22/11/2012	651	12	12	0	H&E
15 programmes réceptionnés		**12 526**	**192**	**181**	**11**	

**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 2018, un montant de 151 639 € TTC de travaux a été réalisé, en hausse de 16,8 % par rapport à l'an passé.
Ce montant de travaux est réparti entre les remises en état d'appartements, les travaux de copropriété et les dépenses d'entretien. Les travaux de remise en état d'appartements libérés, avant leur relocation, ont constitué l'essentiel des dépenses. C'est le cas à Paris où les travaux ont concerné 4 logements, à Combs-La-Ville où un pavillon a été remis en état et au Raincy, où des travaux de peinture ont été réalisés dans 3 logements.
Les appels de fonds de travaux de copropriété opérés sur 7 immeubles de la SCPI ont représenté une dépense de 10 734 € au titre de l'exercice, dont une partie consacrée au fond de roulement travaux instauré par la loi ALUR.
Enfin, des travaux de clôture ont été réalisés sur le site de Bouguenais suite à un différend avec l'un des voisins. Cette dépense d'un montant de 13 456 € a été immobilisée à hauteur de 50 % du montant total des travaux. Les 50 % restants ont été pris en charge par le voisin à l'origine de la demande.

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 défauts des réseaux de fluides engendrant des dégâts des eaux. Les causes de ce sinistre ont été résolues et une procédure est en cours auprès de l'assurance afin d'obtenir réparation du préjudice financier subi par la SCPI.

PERCEPTION DES LOYERS
PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

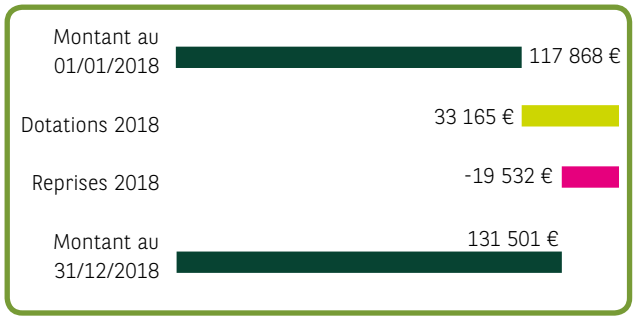
Cette assurance, souscrite en juillet 2014, auprès de Fidelidade - Interassurance (assureur) permet de couvrir les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre.

Combs la Ville (77)

Le coût de la GLI en 2018 est de 51 157 € pour une couverture au 31 décembre 2018 de 172 locataires, soit près de 95 % des locataires présents dans le patrimoine. Le montant total des impayés couverts par la GLI au 31 décembre 2018 s'élève à 41 503 €, montant qui est donc non provisionné dans les comptes de la SCPI. À noter, un décalage d'environ un trimestre est à prendre en compte entre les montants dus et les versements par l'assurance.
La GLI permet 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 à une dotation de la provision pour créances douteuses de 33 165 €.



Cette provision est le fait de 29 locataires, dont 2 locataires encore présents dans le patrimoine présentant un très faible impayé.
Les reprises, d'un montant total de 19 532 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 10 dossiers "impayés" (recouvrement des créances auprès des débiteurs à hauteur de 17 145 €) et au passage en pertes de 4 dossiers (montant de 2 387 €).

Les frais de contentieux (frais de conseil et huissiers principalement) liés au recouvrement de ces créances locataires se sont élevés à 15 652 €.

Les passages en pertes sont effectués lorsque la procédure contentieuse est arrivée à son terme.
Au 31 décembre 2018, les dossiers présentant les impayés les plus conséquents concernent d'anciens locataires du patrimoine de votre SCPI.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2018

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
MÉRIGNAC (33) DOMAINE DE LA DIVONA	34 375 €	(1 dossier – locataire parti)
LE RAINCY (93) VILLA RECAMIER	23 212 €	(3 dossiers – locataires partis)
COMBS LA VILLE (77) DOMAINE HELIOS 3	23 144 €	(1 dossier – locataire parti)
Autres	50 770 €	
TOTAL	**131 501 €**	

**Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2018, les montants impayés pris en charge par la GLI ne sont pas provisionnés*

Peu de contentieux concernent des locataires encore en place. Certes, les procédures judiciaires ne sont 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 2018 est de 1 064 520 €, en légère amélioration, de +0,92 %, par rapport rapport à l'exercice précédent.
Les produits issus des loyers ont été en légère progression au cours de l'année comparativement à 2017 (+1,51 %). Malgré cette augmentation des loyers, les reprises de provision pour créances douteuses ont été moins conséquentes que l'an passé impactant légèrement la croissance des produits issus de l'activité immobilière (-1,06 %).
En parallèle, les charges immobilières ont été mieux maitrisées que l'an passé, en diminution de 7,43 %.
Rapporté à une part, le résultat 2018 a représenté 19,91 € par part contre 19,73 € en 2017. 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 1,09 € par part sera ainsi opéré. Le report à nouveau s'établirait à 334 410 €, soit 6,25 € par part, après affectation du résultat 2018.

DISTRIBUTION 2018 (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 31/12/2018 (NOMINAL DE LA PART : 905 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
48 384 920 €	53 464	987

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2018

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
289	589 €

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 au 19 décembre 2018 s'est établi à 610 € par part.

ORDRES EN COURS AU 31/12/2018

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
31/12/2014	48 384 920 €	-	53 464	978	-	-
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	-	-

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)
2014	62	NS	137	NS	1 345 €
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 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier		-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	620,00 €	620,00 €	610,00 €	602,00 €	589,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	681,00 €	681,00 €	670,00 €	661,00 €	647,00 €
Dividende versé au titre de l'année	22,40 €	22,00 €	21,50 €	21,00 €	21,00 €
Rendement de la part en %*	3,29 %	3,23 %	3,21 %	3,18 %	3,24 %
Report à nouveau cumulé par part	8,34 €	6,41 €	6,24 €	7,34 €	6,25 €

** 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 et la constatation du montant de la prime d'assurance, les associés sont appelés à s'exprimer notamment sur :

- la nomination de trois membres du conseil de surveillance ;
- les modalités de fixation de la commission de cession d'actifs immobiliers, dont le principe est mentionné dans l'article 18 des statuts.

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

Année	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [2]	36,00	99,59 %	34,54	99,94 %	34,63	99,74 %	34,59	99,23 %	35,11	98,60 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,12	0,33 %	0,04	0,12 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres produits	0,03	0,08 %	-0,02	-0,06 %	0,09	0,26 %	0,27	0,77 %	0,50	1,40 %
Total produits	**36,15**	**100,00 %**	**34,56**	**100,00 %**	**34,72**	**100,00 %**	**34,86**	**100,00 %**	**35,61**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	4,25	11,76 %	4,12	11,92 %	4,27	12,30 %	4,17	11,96 %	4,16	11,68 %
Autres frais de gestion	1,29	3,57 %	1,03	2,98 %	0,84	2,42 %	0,83	2,38 %	1,33	3,73 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,00	2,77 %	1,76	5,09 %	1,81	5,21 %	2,43	6,97 %	2,84	7,98 %
Charges locatives non récupérées	6,08	16,82 %	7,08	20,49 %	7,54	21,72 %	7,62	21,86 %	7,12	19,99 %
Sous-total charges externes	**12,62**	**34,91 %**	**13,99**	**40,48 %**	**14,46**	**41,65 %**	**15,05**	**43,17 %**	**15,45**	**43,39 %**
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	0,18	0,50 %	-0,25	-0,72 %	0,04	0,12 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [3]	1,09	3,02 %	0,76	2,20 %	-1,10	-3,17 %	0,08	0,23 %	0,25	0,70 %
Sous-total charges internes	**1,27**	**3,51 %**	**0,51**	**1,48 %**	**-1,06**	**-3,05 %**	**0,08**	**0,23 %**	**0,25**	**0,70 %**
Total charges	**13,89**	**38,42 %**	**14,50**	**41,96 %**	**13,40**	**38,59 %**	**15,13**	**43,40 %**	**15,70**	**44,09 %**
Résultat courant	**22,26**	**61,58 %**	**20,06**	**58,04 %**	**21,32**	**61,41 %**	**19,73**	**56,60 %**	**19,91**	**55,91 %**
Variation du report à nouveau	-0,14	-0,39 %	-1,94	-5,61 %	-0,18	-0,52 %	-1,27	-3,64 %	-1,09	-3,06 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement	22,40	61,96 %	22,00	63,66 %	21,50	61,92 %	21,00	60,24 %	21,00	58,97 %
Revenus distribués après prélèvement	22,26	61,57 %	21,96	63,54 %	21,50	61,92 %	21,00	60,24 %	21,00	58,97 %

(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.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2018 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	363,53	56 016,27	0,00	363,53	0,00	0,00
	Nombre Factures	1					
	% des achats de l'exercice	0,05 %	7,47 %	0,00 %	0,05 %	0,00 %	0,00 %
Dettes litigieuses	Montants TTC	115 821,00	0,00	0,00	0,00	0,00	115 821,00
	Nombre Factures	2					
	% des achats de l'exercice	15,45 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	15,45 %
Total	**Montants TTC**	**116 184,53**	**56 016,27**	**0,00**	**363,53**	**0,00**	**115 821,00**
	Nombre Factures	**3**					
	% des achats de l'exercice	**15,50 %**	**7,47 %**	**0,00 %**	**0,05 %**	**0,00 %**	**15,45 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2018 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	193 532,20	0,00	37 409,01	0,00	0,00	156 123,19
	Nombre Factures	394					
	% du CA de l'exercice	9,39 %	0,00 %	1,81 %	0,00 %	0,00 %	7,57 %
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**	**193 532,20**	**0,00**	**37 409,01**	**0,00**	**0,00**	**156 123,19**
	Nombre Factures	**394**					
	% du CA de l'exercice	**9,39 %**	**0,00 %**	**1,81 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**7,57 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2018 (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	339 088,56
VALEUR COMPTABLE	**48 719 330,23**
SOIT POUR UNE PART :	**911,25 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	45 930 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	339 088,56
VALEUR DE RÉALISATION	**46 269 088,56**
SOIT POUR UNE PART :	**865,43 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)	
Valeur de réalisation	46 269 088,56
Frais d'acquisition	3 169 170,00
sur immeubles	*3 169 170,00*
sur titres	*0,00*
Commission de souscription	5 207 766,16
VALEUR DE RECONSTITUTION	**54 646 024,72**
SOIT POUR UNE PART :	**1 022,11 €**

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2017	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2018
+ 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	-87 437,62	-13 455,65	-100 893,27
SOLDE	**18 133,98**	**-13 455,65**	**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, les codes de déontologie 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 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 de 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 DE CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DU 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 sous la responsabilité des équipes opérationnelles qui sont responsables de l'activité quotidienne et du respect par REIM France de ses obligations. Grâce à ses connaissances et à un suivi régulier, la première ligne de défense est en mesure d'alerter de manière anticipée toute détection de risques et d'initier des plan d'actions appropriés. La première ligne de défense est responsable de l'ensemble des composantes du dispositif de contrôle interne, qui consistent en l'identification, l'estimation et l'atténuation des risques.
La fréquence, l'intensité et le calendrier des contrôles réalisés par la première ligne de défense est fonction du niveau de risque. Les contrôles essentiels sont matérialisés sous la forme de "Points de surveillance fondamentaux" ("PSF"). Ces PSF possèdent une méthodologie propre à chaque contrôle qui précise leur fréquence, leur périmètre, l'échantillonnage et les opérationnels en charge du contrôle.
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.

Ces principales missions sont les suivantes :
■ S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
■ Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques ;
■ Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. 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 2018 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 :
■ La primauté du respect de l'intérêt du client ;
■ La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
■ La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
■ 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 :
■ Contrôler et évaluer 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 ;
■ Assurer des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
■ Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. 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.

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3e niveau) sont réalisés a posteriori et consistent en la vérification de l'efficacité et de la qualité du dispositif de contrôle interne. 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 troisième ligne de défense est exercée de manière indépendante par :
- L'inspection Générale du groupe BNP Paribas qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du groupe ;
- Les auditeurs internes de BNP Paribas Real Estate rattachés à l'inspection Générale.

L'inspection générale est amenée à réaliser deux types de missions :
- Des missions standards répondant à trois objectifs :
  ■ Audit de conformité : des audits et contrôles de cohérence afin de s'assurer de l'absence de vulnérabilité du dispositif de contrôle interne ;
  ■ Audit d'efficacité : des audits et contrôles portant sur la pertinence et l'efficacité des méthodes, des procédures et des contrôles en place ;
  ■ Audit de gouvernance : des audits d'évaluation de la capacité de la direction à prendre ses responsabilités, à accomplir de manière adéquate ses fonctions de gestionnaire de fonds, à superviser le personnel et à décider des principales orientations stratégiques de la société de gestion.
- Des missions spécifiques : l'audit interne peut réaliser des missions spécifiques, le cas échéant, notamment lorsque des opérations suspectes, des malversations financières, des fraudes ou tentatives de fraude sont suspectées ou découvertes.

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, 34 collaborateurs ont été identifiés, en 2018, comme preneurs de risque.
BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, 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 2018 a représenté 11 888 456 € pour un effectif moyen de 172 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 33 % (28 % en rémunération fixe et 56 % 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 2018.

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 12 mars 2019 avait pour principal objet, outre le point traditionnel sur l'activité de la SCPI, l'examen des comptes 2018 et la préparation de notre assemblée générale de juin 2019.

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 CLES

Les chiffres significatifs de la société au 31 décembre 2018 sont les suivants :

	2018	2017
Valeur vénale/part	859,08 €	849,08 €
Valeur de réalisation/part	865,43 €	856,76 €
Résultat/part	19,91 €	19,73 €
Distribution/part	21,00 €	21,00 €
Report à nouveau/part	6,25 €	7,34 €
TOF ASPIM 4T	93,92 %	95,07 %
TOF moyen ASPIM	95,16 %	94,32 %
Provisions pour créances douteuses	131 501 €	117 868 €
Travaux	151 639 €	129 800 €
Turn over	23,76 %	30,43 %

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

LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2018

Au cours de sa séance du 12 mars 2019, votre conseil a examiné attentivement les comptes de l'exercice 2018 arrêtés par votre société de gestion.
Nous partageons la proposition de la société de gestion de distribuer 21,00 € par part après prélèvement de 1,09 € par part sur le report à nouveau.

LE MARCHÉ DES PARTS

Le prix d'exécution moyen vendeur a baissé au cours de l'année 2018 pour passer de 602 euros en 2017 à 589 euros en 2018. 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 entre 8 ans et 9 ans de location puisse ne pas être reloué mais nous devons cependant, pour le vendre, attendre 9 ans par rapport à la première location.
Les premiers appartements peuvent être cessibles à partir de 2019 (Combs-La-Ville – 1ère tranche). La stratégie adoptée sera d'attendre que ces appartements se libèrent avant de les vendre, une vente au détail et libre permettant d'obtenir un meilleur prix que si celui-ci était vendu occupé.
Le produit des ventes sera ensuite distribué aux associés sous forme d'acomptes sur liquidation.
Les revenus auront donc vocation à baisser mais seront compensés par ces acomptes.

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les 2 membres du conseil de surveillance sortant en juin 2018, qui avaient présenté leur candidature pour le renouvellement de leur mandat, ont été réélus.
Il s'agit de :
- Monsieur Fredoux
- Monsieur Kontz

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE JUIN 2019

Les mandats de 3 membres du conseil de surveillance viennent à échéance lors de cette assemblée générale :
- Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Vincent VERLHAC,

Le conseil tient à remercier ces membres pour leur totale implication dans nos 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 3 candidats seulement.

VOTE POUR LES RESOLUTIONS

Concernant le vote des résolutions, si vous ne votez pas directement, deux options s'offrent à vous :
- Vous pouvez donner procuration à la société de gestion en cochant la case "Je donne procuration au Président de l'assemblée générale"

Ou
- Vous pouvez donner procuration à un associé en cochant la case "je donne procuration à X" et indiquer le nom d'un associé à l'assemblée générale;

À ce sujet, nous vous informons que Patrick KONTZ, Président du conseil de surveillance, sera présent à cette assemblée.
Le conseil de surveillance, lors de sa dernière réunion a pris connaissance des résolutions qui vous sont présentées.
Nous n'avons pas d'observation à faire et vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

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

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

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 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

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

Indépendance
Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 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 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 "Evaluation des immobilisations locatives" 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.
Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 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 avril 2019

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Virginie GAITTE Sylvain GIRAUD

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

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 2018, cette commission s'élève à 185 465,36 euros HT (soit 222 558,31 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 2018.

Paris-La Défense, le 29 avril 2019

Le commissaire aux comptes

Constantin Associés

Virginie GAITTE Sylvain GIRAUD

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**48 380 241,67**	**45 930 000,00**	**48 366 786,02**	**45 395 000,00**
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	45 930 000,00	48 366 786,02	45 395 000,00
Immobilisations en cours	-	-		
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS		**-**	**-**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	**48 380 241,67**	**45 930 000,00**	**48 366 786,02**	**45 395 000,00**
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**	**27 339,55**	**27 339,55**
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	27 339,55	27 339,55
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES	**462 712,75**	**462 712,75**	**408 772,96**	**408 772,96**
Locataires et comptes rattachés	86 145,10	86 145,10	74 995,27	74 995,27
Locataires douteux	136 193,58	136 193,58	120 933,42	120 933,42
Dépréciations des créances douteuses	-131 500,94	-131 500,94	-117 868,12	-117 868,12
Autres créances	371 875,01	371 875,01	330 712,39	330 712,39
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	43 500,00	43 500,00	43 500,00	43 500,00
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-	395,75	395,75
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	-	-	-	-
Débiteurs divers	328 375,01	328 375,01	286 816,64	286 816,64
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**948 142,25**	**948 142,25**	**945 655,13**	**945 655,13**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	948 142,25	948 142,25	945 655,13	945 655,13
TOTAL III	**1 439 338,15**	**1 439 338,15**	**1 381 767,64**	**1 381 767,64**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	**-1 097 460,59**	**-1 097 460,59**	**-970 999,83**	**-970 999,83**
Dettes financières	-155 431,00	-155 431,00	-158 745,00	-158 745,00
Dettes d'exploitation	-150 450,71	-150 450,71	-133 321,10	-133 321,10
Dettes diverses	-791 578,88	-791 578,88	-678 933,73	-678 933,73
Dettes fiscales	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-115 821,00	-115 821,00	-115 821,00	-115 821,00
Locataires créditeurs	-29 728,85	-29 728,85	-19 465,41	-19 465,41
Associés, dividendes à payer	-286 075,88	-286 075,88	-287 576,72	-287 576,72
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-359 953,15	-359 953,15	-256 070,60	-256 070,60
TOTAL IV	**-1 097 460,59**	**-1 097 460,59**	**-970 999,83**	**-970 999,83**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-2 789,00	-2 789,00	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)			-	-
TOTAL V	**-2 789,00**	**-2 789,00**	**-**	**-**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**48 719 330,23**	**-**	**48 777 553,83**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**46 269 088,56**	**-**	**45 805 767,81**

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
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Écarts de réévaluation				-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-		-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**-**			**-**
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**-**		**-**	**-**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-**		**-**	**-**
RÉSERVES				**-**
REPORT À NOUVEAU	**460 515,57**	**- 67 881,74**	**-**	**392 633,83**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**- 67 881,74**	**67 881,74**	**- 58 223,60**	**- 58 223,60**
Résultat de l'exercice	1 054 862,26	- 1 054 862,26	1 064 520,40	1 064 520,40
Acomptes sur distribution	- 1 122 744,00	1 122 744,00	- 1 122 744,00	- 1 122 744,00
TOTAL GÉNÉRAL	**48 777 553,83**	**-**	**- 58 223,60**	**48 719 330,23**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
PRODUITS IMMOBILIERS	**2 080 791,63**	**2 103 174,45**
LOYERS	**1 877 247,12**	**1 849 253,95**
PRODUITS ANNEXES	**26 757,61**	**14 547,81**
Produits annexes	26 757,40	14 546,81
Autres produits de gestion courante	0,21	1,00
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	**19 531,98**	**27 385,24**
Reprises sur provisions pour gros entretiens		
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	19 531,98	27 385,24
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	**157 254,92**	**211 987,45**
Taxes locatives	32 515,61	32 362,24
Charges locatives	124 739,31	179 625,21
CHARGES IMMOBILIÈRES	**722 521,31**	**780 520,78**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**157 254,92**	**211 987,45**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Taxes locatives	32 515,61	32 362,24
Charges locatives	124 739,31	179 625,21
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**151 638,50**	**129 799,94**
Entretiens, réparations	151 638,50	129 799,94
Travaux refacturables		
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	**151 256,03**	**159 543,56**
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	97 311,64	103 281,92
Primes d'assurance	53 944,39	56 261,64
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**60 215,88**	**65 886,73**
Commissions et honoraires	52 627,26	59 674,73
Frais de contentieux	6 900,62	6 212,00
Publicité, insertions	688,00	
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**168 991,18**	**181 805,76**
Impôts fonciers	169 936,79	171 179,00
Taxes locatives	1 518,39	2 357,76
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	-2 464,00	8 269,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**33 164,80**	**31 497,34**
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	33 164,80	31 497,34
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**1 358 270,32**	**1 322 653,67**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
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	**293 750,52**	**267 793,55**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**222 558,31**	**223 200,08**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**14 482,84**	**14 448,53**
Services extérieurs	**14 482,84**	**14 448,53**
Honoraires	13 918,99	13 900,22
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	96,89	90,22
Cotisations et contributions	466,96	458,09
Impôts et taxes		
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale		
TVA non récupérable		
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**56 709,37**	**30 144,94**
Frais de tenue de conseils et assemblées	35 157,17	26 261,02
Pertes sur créances irrécouvrables	21 552,20	3 883,91
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	-	0,01
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	**-**	**-**
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
Provisions pour gros entretiens		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-293 750,52**	**-267 793,55**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Produits sur titres de créances négociables		
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	**-**	**2,13**
Produits exceptionnels	-	2,13
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-0,60**	**-0,01**
Charges exceptionnelles	-0,60	-0,01
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**0,60**	**2,14**
TOTAL DES PRODUITS	**2 080 791,63**	**2 103 176,58**
TOTAL DES CHARGES	**1 016 271,23**	**1 048 314,32**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**1 064 520,40**	**1 054 862,26**

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'application du nouveau règlement ANC constitue un changement de méthode comptable.
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 31/12/2018, 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 à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2017	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	48 222 506,50				48 222 506,50
Frais d'acquisitions	56 841,90				56 841,90
Agencements	87 437,62	13 455,65			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	**48 366 786,02**	**13 455,65**	**0,00**	**0,00**	**48 380 241,67**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					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	**48 366 786,02**	**13 455,65**	**0,00**	**0,00**	**48 380 241,67**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitation	48 380 241,67	45 930 000,00	48 366 786,02	45 395 000,00
Total général	**48 380 241,67**	**45 930 000,00**	**48 366 786,02**	**45 395 000,00**

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 31/12/2018	Au 31/12/2017
Fonds de roulement syndics	28 483,15	27 339,55
Total	**28 483,15**	**27 339,55**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	155 431,00	158 745,00
Autorisation de Débit banque		
Total	**155 431,00**	**158 745,00**

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2018
Appels de charges syndics et ADB	233 405,65
Remboursement commission property manager	
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	43 500,00
Débiteurs divers	
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	15 738,90
Charges avancées en attente de remboursement	48 870,11
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Property manager - solde trimestre à recevoir	
Avances de trésorerie sur immeubles	30 360,35
Total	**371 875,01**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2018
Appels de charges locataires	233 405,65
Fournisseurs d'immobilisations	115 821,00
Dettes fiscales	
Qote part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	29 728,85
Associés / Dividendes à payer	286 075,88
Indemnités GLI reçues	47 417,01
Remboursement suite sinistre	24 738,49
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	54 392,00
Créditeurs divers	
Property manager - solde trimestre à devoir	
Total	**791 578,88**

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 2017	**48 384 920,00**
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 décembre 2018	**48 384 920,00**

Prime d'émission ou de fusion

Solde au 31 décembre 2017	**5 079 080,00**
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 décembre 2018	**5 079 080,00**

Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion

Solde au 31 décembre 2017	**5 079 080,00**
Mouvements de l'exercice	
Solde au 31 décembre 2018	**5 079 080,00**

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Bénéfice net 2017	1 054 862,26
Report à nouveau 2016	460 515,57
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**1 515 377,83**
PGR	
Dividende versé	-1 122 744,00
REPORT À NOUVEAU 2017	**392 633,83**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	19 631,79	26 261,02
Conseil de surveillance, remboursement de frais	4 733,08	
Conseil de surveillance, assurance	292,30	
Jetons de présence	10 500,00	
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	19 164,78	
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	2 387,42	3 883,91
Autres charges de gestion courante		0,01
Total	**56 709,37**	**30 144,94**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits annexes		
Indermnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	738,60	14 546,81
Travaux refacturés	26 018,80	
Contribution additionelle		
Indemnités assurances		
Indemnités diverses		
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	**0,21**	**1,00**
Total	**26 757,61**	**14 547,81**

Détail des transferts de charges immobilières

Néant au 31/12/2018.

Détail des transferts de charges d'exploitation

Néant au 31/12/2018.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

Produits financiers
Néant au 31/12/2018.

Charges financières
Néant au 31/12/2018.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits exceptionnels	**0,00**	**2,13**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	0,00	2,13
Charges exceptionnelles	**-0,60**	**-0,01**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	-0,60	-0,01
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**0,60**	**2,14**

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:	222 558,31

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	0,00
Créances locataires et comptes rattachés	28 806,48
Créances fiscales	
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
Total	**28 806,48**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	94 070,91
Locataires avoirs à établir	20 541,11
Dettes fiscales	
Intérêts courus sur emprunts	
Total	**114 612,02**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2017	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2018
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	117 868,13	33 164,80	-456,90	19 988,88	131 500,95
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges					
Provisions pour grosses réparations	0,00		0,00		0,00
Total	**117 868,13**	**33 164,80**	**-456,90**	**19 988,88**	**131 500,95**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	
Promesses d'achats	Néant

Engagements reçus	
Promesses de ventes	Néant

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surface habitable m²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2017	Valeurs vénales 2018
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**	**8 600 000**	**9 000 000**
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 AMETHYSTE	26/01/2010	865	15	3 860 700	2 033	4 194	3 866 927		
92370 CHAVILLE LES HAUTS DE PREVERLY	16/06/2010	651	12	3 695 052	8 775	24 831	3 728 657		
93340 LE RAINCY LA VILLA RECAMIER	05/10/2010	1 133	21	5 355 000	3 468	0	5 358 468		
TOTAL LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE		**6 214**	**87**	**25 939 803**	**23 605**	**47 232**	**26 010 639**	**23 875 000**	**23 850 000**
LOGEMENTS PROVINCE									
33140 VILLENAVE D'ORMON DOMAINE DE L'AVENTIN	29/06/2010 15/10/2010	1 009	17 2	2 844 775	11 781	14 636	2 871 192		
33700 MÉRIGNAC DOMAINE DE LA DIVONA	03/03/2011	1168	23	3 726 313	4 401	0	3 730 714		
34000 SÈTE RÉSIDENCE VALENTINA	15/10/2010	809	15	2 477 860	3 421	5 689	2 486 970		
44340 BOUGUENNAIS DOMAINE DE LA GAUDINIÈRE	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**	**12 920 000**	**13 080 000**
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		**12 525**	**192**	**48 222 507**	**56 842**	**100 893**	**48 380 242**	**45 395 000**	**45 930 000**
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT				**48 222 507**	**56 842**	**100 893**	**48 380 242**	**45 395 000**	**45 930 000**

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

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019

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 2018,
- Quitus à la société de 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,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2018,
- Fixation d'une commission de cession d'actifs immobiliers,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Nomination de trois membres du conseil de surveillance,
- Pouvoirs pour formalités.

RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion à la société de gestion pour l'exercice 2018.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, donne quitus au conseil de surveillance.

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 2018	1 064 520,40 €
Majoré du report à nouveau	392 633,83 €
Résultat distribuable	**1 457 154,23 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2018	**1 122 744,00 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**334 410,23 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2018 s'élève à 21 euros.
Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts :

Jouissance	1er trim 2018	2e trim 2018	3e trim 2018	4e trim 2018
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 2018 :

- valeur comptable 48 719 330,23 €
  soit 911,25 € 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 2018 :

- valeur de réalisation 46 269 088,56 €
  soit 865,43 € 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 2018 :

- valeur de reconstitution 54 646 024,72 €
  soit 1 022,11 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, conformément aux statuts qui lui donnent le pouvoir de fixer le taux de cette commission, décide que la société de gestion recevra, dans le cadre de la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actifs de 1,5 % H.T. au maximum (1,80 % TTC au taux en vigueur au 1er janvier 2019) du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droits, payé à la société de gestion constatée par acte notarié.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte que la prime d'assurances couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI dans l'exercice de leur mandat es qualités, à la charge de la SCPI, s'est élevée à 574,11 € HT pour l'année 2018

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte du montant versé aux membres du conseil de surveillance au titre de leurs frais de déplacement sur justificatifs. Ce montant s'élève à 4 733,08 € pour l'année 2018.

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

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

- Monsieur Gilbert-Jean AUDURIER,
- Monsieur Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur Vincent VERLHAC,
- Monsieur Jean-Pierre BARBELIN,
- Monsieur Jean-Yves DAVID,
- Madame Marie-José DUTEURTRE ROMEDER,
- Monsieur Christian LEFEVRE,
- Monsieur Jacques MORILLON,
- Monsieur Alain SENANEDSCH.

Ces trois 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 2021.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - PIERRE AVENIR
12E RÉSOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR – 9 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Âge (**)	Nombre de parts
AUDURIER Gilbert (*)	Retraité, ancien Dirigeant Banque Palatine. Ancien membre du Directoire d'Eurosic. Administrateur de sociétés. Membre du Conseil de surveillance de Pierre Avenir.	71	150
BRONSART JEAN-LUC (*)	Investisseur immobilier. Bailleur privé. Associé fondateur de Pierre Avenir et membre sortant du Conseil de surveillance. Vice-Président de la SCPI "Capital Habitat".	64	64
VERLHAC Vincent (*)	2004-2015 : Directeur d'une Caisse d'Assurance Maladie. Depuis 2015 : Directeur d'une Caisse de retraite. Membre du Conseil de surveillance de Pierre avenir.	57	100
BARBELIN Jean-Pierre	Retraité, Ancien Directeur Général d'un bailleur social. Gérant de 6000 logements locatifs de 2006 à 2018. Membre du conseil de surveillance de Pierre Avenir 2.	63	12
DAVID Jean-Yves	Investisseur privé. Membre de conseil de surveillance de plusieurs SCPI.	62	12
DUTEURTRE Marie-José	Professeur de mathématiques en retraite. Membre de divers Conseil de surveillance de SCPI résidentielles.	65	24
LEFEVRE Christian	Responsable de centre de Banque Privée (gestion de patrimoine). Ingénieur financier cardif assurances. Investisseur et bailleur privé. Membre de divers conseils de surveillance.	68	25
MORILLON Jacques	Ingénieur, Investisseur immobilier privé.	54	42
SENANEDSCH Alain	Directeur d'un groupe international de formation. Consultant international en management. Président et membre de plusieurs Conseils de surveillance de SCPI.	69	100

(*) Membre du conseil de Surveillance de PIERRE AVENIR dont le mandat vient à échéance à l'Assemblée Générale et qui sollicite son renouvellement
(**) À la date de l'Assemblée

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 nouveau 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 : EverPhotoShoot - Bruno Des Gayets - Thomas Gogny - Libre Comme l'Art - Agence Meero - BNP Paribas REIM France - Mise en page & impression : Ateliers HIVER - mai 2019

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

Personnes chargées de l'information
Brigitte WANTIEZ-DESJARDINS, Alix LEFEBVRE
Téléphone : 01 55 65 23 55
Mail : reim@realestate.bnpparibas
Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : CHAVILLE (92) - 368 avenue Roger Salengro

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change