PIERRE AVENIR 3
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 3

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 : 85 898 075 euros
Siège social : 167, Quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Numéro d'immatriculation au RCS : 530 842 400 RCS Nanterre
Visa AMF : SCPI n° 11-05 en date du 16 mars 2011, note d'information actualisée en août 2015

Le conseil de surveillance

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

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

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

Commissaire aux comptes titulaire
- **KPMG SA**
  Tour Eqho
  2, avenue Gambetta CS 60055
  92066 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 7 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 2013 et 2015. La location du premier lot est intervenue en juillet 2013. La dernière "première location" est intervenue en août 2015. Ces deux dates dessinent à la fois les grandes lignes du calendrier théorique de mise en vente des lots du patrimoine et fixent également l'engagement de détention des parts pour les associés qui expirera en août 2024.

"L'actualité de votre SCPI PIERRE AVENIR 3 a été, cette année, essentiellement locative : taux d'occupation, gestion des mouvements locatifs, gestion des impayés"

Le taux d'occupation financier "Aspim" moyen 2018 est près de 96 %, en légère baisse par rapport à 2017 (96,5 %). Le mouvement d'"entrées-sorties" de locataires (taux de rotation) a diminué au cours de l'année pour s'afficher au 31 décembre 2018 à 22,8 %, largement en-deçà de celui de la moyenne nationale (de l'ordre de 31,6 % - source Clameur).

Un autre indicateur important est en amélioration : celui du délai moyen de vacance d'un logement entre deux locations. Il a été ramené à 43 jours à la fin 2018, contre 46 jours à la fin 2017.

L'assurance "Garantie Loyers Impayés" couvre 92 % 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.

Ces résultats considérés comme satisfaisants illustrent un positionnement adéquat des actifs immobiliers dans leur marché locatif respectif et l'attention portée par la société de gestion à la relocation des lots qui se libèrent.

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2018

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	PIERRE AVENIR 3
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI SCELLIER BBC
NOMBRE DE PARTS	94 915
CAPITAL	85 898 075 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 977

LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

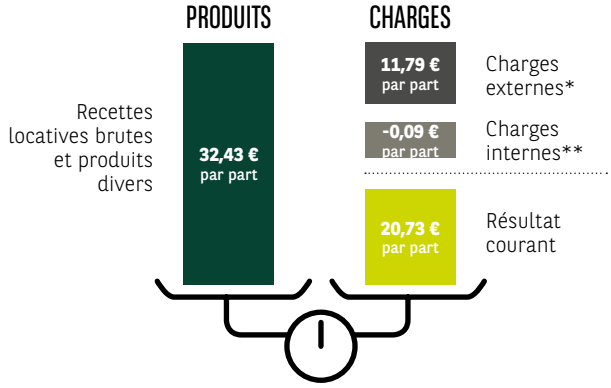
	en M€	Par Part
Valeur vénale	76,65	807,56 €
Valeur de réalisation	78,14	823,27 €
Valeur de reconstitution	92,22	971,59 €

LA DISTRIBUTION

La distribution de l'exercice 2018 a été fixée à **20,00 €** par part.

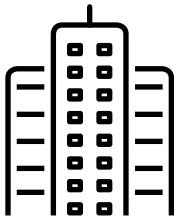
	Par Part
1er trimestre 2018	5,00 €
2e trimestre 2018	5,00 €
3e trimestre 2018	5,00 €
4e trimestre 2018	5,00 €

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



346 Logements

334 Logements loués au 31 décembre 2018

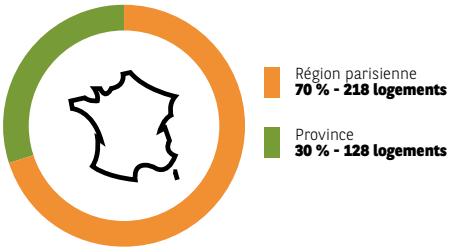
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF*)

1er trimestre 2018	95,42 %
2e trimestre 2018	96,47 %
3e trimestre 2018	95,59 %
4e trimestre 2018	96,32 %
Moyenne annuelle 2018	95,95 %

** 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

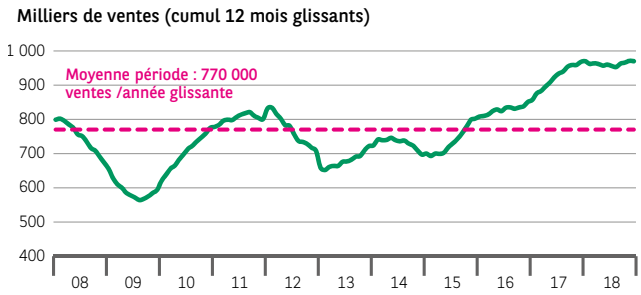
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

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.

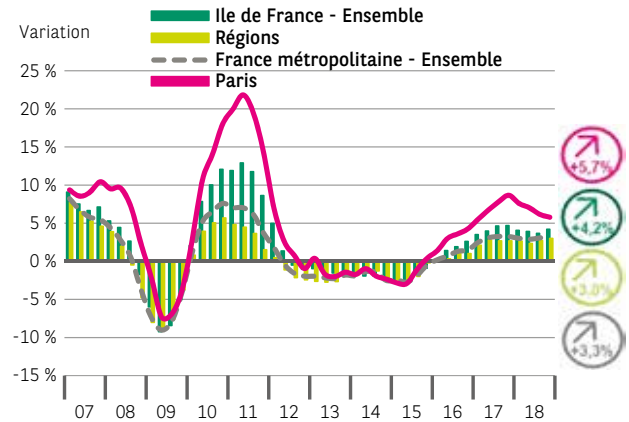
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



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

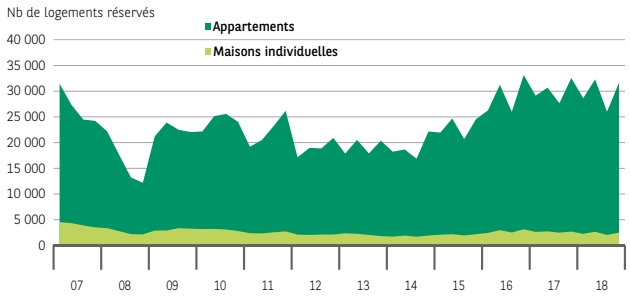
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

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.

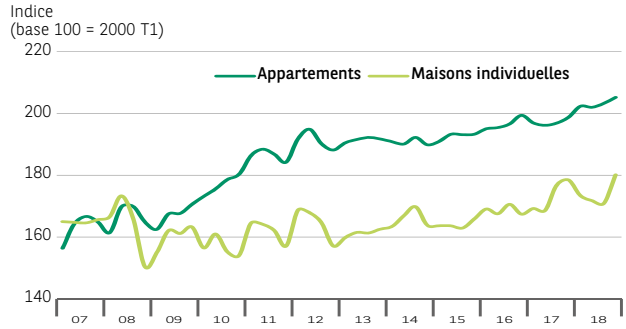
COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



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



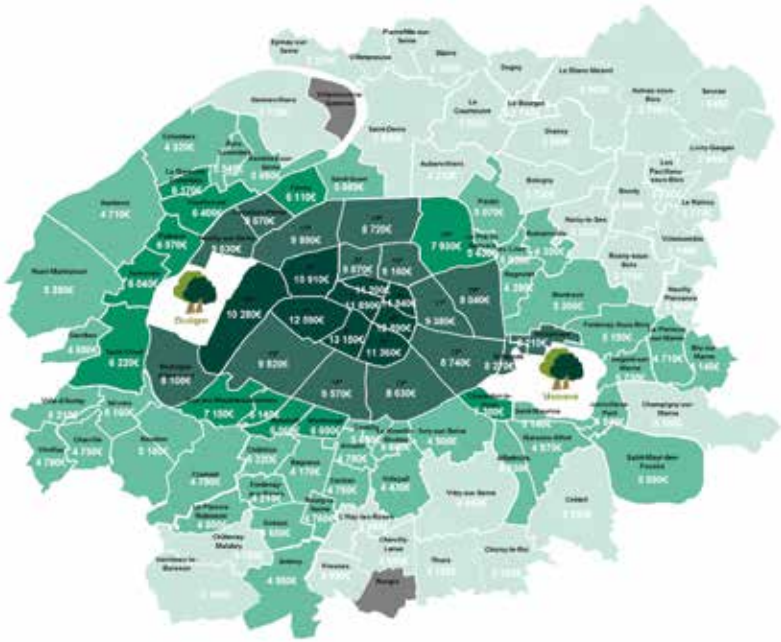
Source : SOeS, ECLN

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



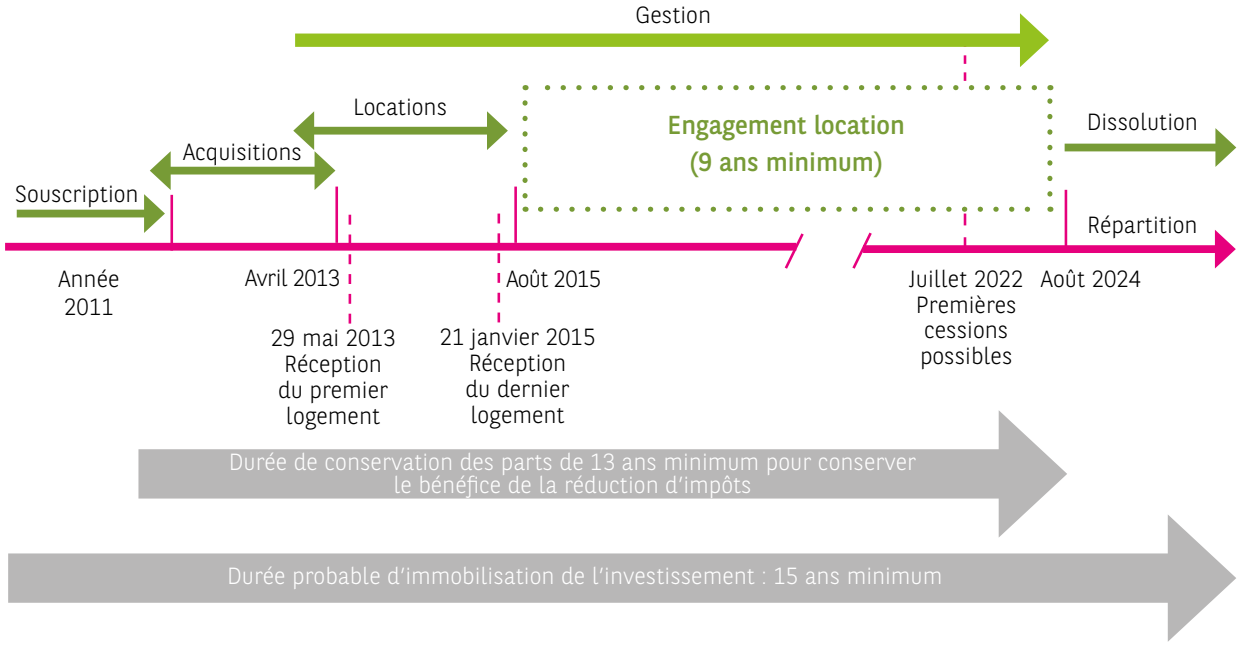
Source : INSEE, notaires

LE RAPPORT
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

Pierre Avenir 3 est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif **Scellier** et précisé par l'article 199 septvicies VIII du Code Général des Impôts, modifié par la loi de finances rectificative pour 2008 (loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) complété par la loi de finance pour 2010 (loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009) et modifié par l'article 105 de la loi de finance pour 2011.
La SCPI Pierre Avenir 3 a investi **dans des logements certifiés BBC** (bâtiment basse consommation énergétique) permettant à ses souscripteurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 22 % de leur investissement (frais de souscription inclus), répartie par parts égales sur 9 années. Rappelons que le plafond annuel d'investissement a été fixé à 300 000 €.
Comme précisé dans le schéma d'investissement ci-après, l'avantage fiscal a été acquis dès la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2011. Au terme de cette période de souscription, la SCPI s'est portée acquéreur de programmes neufs en état futur d'achèvement, livrés dans les semestres suivants. Les premiers lots ont ainsi été réceptionnés et loués en 2013 et les derniers lots de la SCPI ont été livrés et loués en 2015.
En contrepartie de cet avantage fiscal, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant une période de neuf ans à compter de la première location du dernier lot loué. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué pour la première fois en août 2015, l'engagement de location de neuf années pour la SCPI et de détention des parts pour ses associés expirera en août 2024.
De même, la SCPI s'est engagée à ne pas céder ses actifs pendant les neuf années de location, ainsi les premières ventes pourront intervenir à compter de 2022.

LE CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA SCPI



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Le patrimoine de votre SCPI Pierre Avenir 3 est composé de 346 lots répartis sur 21 immeubles, pour une surface habitable totale de 21 044 m².
Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Pierre Avenir 3 à la fin de l'année 2018 ont fait ressortir une valeur vénale de 76 650 000 € contre 76 177 000 € à la fin de l'année 2017 (+0,62 %).
L'évolution des valeurs est variable suivant les localisations et les performances locatives des immeubles. Ainsi, l'actif situé à Bordeaux (33) – Le Salustiana a vu sa valeur s'apprécier de +4,07 %. A contrario, la valorisation de l'actif situé à Colomiers (31) – Le Clos Garroussal marque un retrait de 0,32 %.
La valeur de réalisation qui s'établit à 823,27 € par part, est en légère hausse par rapport à 2017, soit +0,7 %.
L'évolution des valeurs dites représentatives de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous après prise en compte des autres actifs et de la dette :

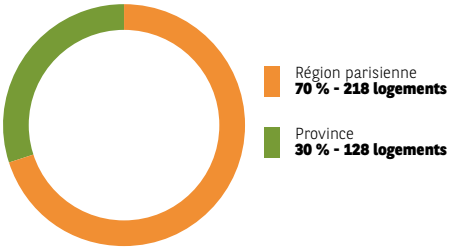
	2017 (en milliers d'euros)	Soit, par part	2018 (en milliers d'euros)	Soit, par part	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	77 598,38	817,56 €	78 140,80	823,27 €	0,7 %
Valeur de reconstitution	91 582,40	964,89 €	92 218,02	971,59 €	0,7 %

Rosny sous bois (93) - Le carré Victor Hugo 113, rue Victor Hugo

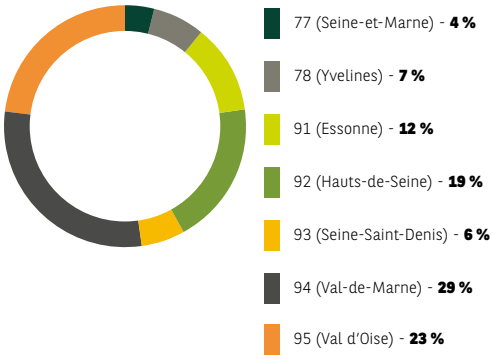
RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILLIER AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 3 est majoritairement francilien. Les première et deuxième couronnes concentrent environ 70 % de la valeur vénale des actifs, le solde étant investi dans les autres régions.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



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

Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice écoulé est de 95,95 % contre 96,48 % l'année précédente, en très légère baisse. Son évolution au cours de l'exercice est reprise dans le tableau ci-contre :

Taux d'occupation financier *	Moyenne annuelle 2017	1T 2018	2T 2018	3T2 018	4T 2018	Moyenne annuelle 2018
Pierre Avenir 3	96,48 %	95,42 %	96,47 %	95,59 %	96,32 %	95,95 %

** 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.*

Au 31 décembre 2018, aucun immeuble ne présente plus de 3 logements vacants. La situation locative par site est la suivante :

Situation de l'immeuble	Date de livraison	Nb de logements	Dont loués	Vacants	Régime de propriété	Label*
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de la Butte Chaumont	29/05/2013	11	10	1	Copropriété	BBC
COLOMIERS (31) - Le Clos Garroussal	07/10/2013	21	18	3	Copropriété	BBC
CERGY (95) - Le Florica – rue du capitaine Némo	10/10/2013	24	23	1	Copropriété	BBC
LE KREMLIN BICÊTRE (94) - Résidence Okabe – 1, avenue du Boulodrome	11/12/2013	18	18	0	Pleine propriété	BBC
VALENTON (94) - Villa des Poètes - avenue Julien Duranton	04/04/2014	13	12	1	Copropriété	BBC
MORANGIS (91) - Résidence Orchestra - rue Wissous	18/04/2014	18	18	0	Copropriété	BBC
FRANCONVILLE (95) - 51/53, rue Carnot	28/04/2014	24	24	0	Copropriété	BBC
SAINT-CYR-L'ÉCOLE (78) - 44, avenue Pierre Curie	22/05/2014	17	17	0	Copropriété	BBC
CALUIRE-ET-CUIRE (69) - Rive Verte	22/05/2014	24	24	0	Copropriété	BBC
CACHAN (94) - Plein Ciel – Panorama - 256, rue Gabriel Péri	24/06/2014	18	18	0	Copropriété	BBC
RONCQ (59) - Résidence Côté Parc - 212, rue Henri Barbusse	30/06/2014	19	18	1	Copropriété	BBC
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) - Carré Des Arts – 17, rue Pierre Brossolette	08/07/2014	11	11	0	Copropriété	BBC
VILLEURBANNE (69) - Urban Eden - 61, rue Anatole France	08/08/2014	16	16	0	Copropriété	BBC
BORDEAUX (33) - Le Salustiana – 156, rue des Orangers	27/08/2014	15	15	0	Copropriété	BBC
LYON 7E (69) - Les Allées Laurentines – 3, rue Lortet	29/08/2014	20	18	2	Copropriété	BBC
MAISONS-ALFORT (94) - Le Metropolitan – 147, avenue du Général Leclerc	05/09/2014	10	10	0	Copropriété	BBC
AVON (77) - Les Villas Gambetta - 9, rue Gambetta	24/09/2014	14	14	0	Copropriété	BBC
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) - 111, avenue Charles de Gaulle	25/09/2014	13	13	0	Copropriété	BBC
ROSNY-SOUS-BOIS (93) - Le Carré Victor Hugo – 113, rue Victor Hugo	16/10/2014	13	13	0	Copropriété	BBC
EAUBONNE (95) - Résidence Villa Bianca – 4/8, rue Henri Coudert	25/11/2014	11	8	3	Copropriété	BBC
MEUDON-SUR-SEINE (92) - 4 ter, route des Gardes	21/01/2015	16	16	0	Copropriété	BBC
TOTAL		**346**	**334**	**12**		

**Label : BBC = Bâtiment Basse Consommation*

En 2018, le taux de rotation locative de votre SCPI est de 22,8 %. Il peut être apprécié comme faible ; les mouvements locatifs ont été concentrés sur les sites du Kremlin Bicêtre (94), Bordeaux (33), Caluire-et-Cuire (69) et Lyon (69). Le délai de relocation moyen est de 43 jours. Ces indicateurs, taux de rotation et délai de relocation, sont globalement comparables ou en amélioration par rapport à l'année précédente, où ils étaient respectivement de 24,0 % et 46 jours.

Au cours de l'exercice, 82 entrées et 79 sorties ont été enregistrées sur le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 3.

LES TRAVAUX

En 2018, il a été réalisé 59 343 € TTC de travaux contre 52 906 € TTC en 2017. Ces dépenses, représentant 1,93 % des loyers, ont financé essentiellement des travaux de rénovation des appartements avant leur relocation, avec en particulier les remises en état d'appartements situés à CERGY-PONTOISE (95), BORDEAUX (33), au KREMLIN BICÈTRE (94) et à FRANCONVILLE (95).

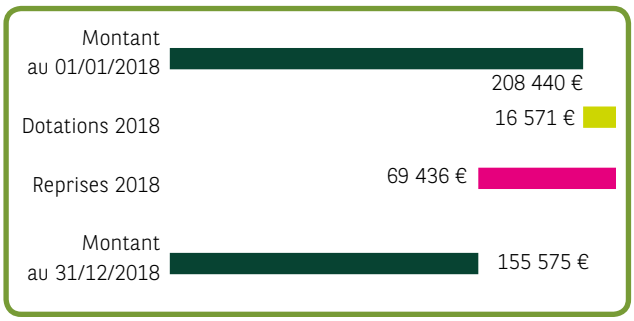
PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour mémoire, l'assurance GLI (Garantie Loyer Impayé) souscrite à compter du 1er janvier 2016 auprès d'Interassurance – Fidelidade couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre.
Le coût de la GLI en 2018 pour la SCPI est de 87 817 € contre 90 143 € en 2017 pour une couverture de 307 locataires au 31 décembre 2018 contre 318 fin 2017, soit près de 92 % des locataires en place. Tous les nouveaux locataires sont pris en charge par l'assurance GLI dans la mesure où leur dossier est validé, en amont, à la fois par la société de gestion et par l'assurance.
Le montant total des impayés couvert par la GLI s'élève à 51 404 € au 31 décembre 2018, montant non provisionné dans les comptes de la SCPI. A noter, un décalage d'environ un trimestre est à prendre en compte entre les montants dus et les versements par l'assurance.
La GLI permet, par ailleurs, à la SCPI de réaliser une économie des frais de contentieux (avocats, huissiers...).

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI (contentieux nés avant la souscription de la GLI) présentent un impayé conduisant à une dotation de la provision pour créances douteuses de 16 571 € au titre de l'exercice 2018.



Les reprises, d'un montant total de 69 436 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 19 dossiers "impayés" (recouvrement des créances auprès des débiteurs) à hauteur de 25 724 € et 5 passages en pertes pour un montant total de 43 711 €. Parmi ces 5 créances passées en pertes, 3 sont supérieures à 10 000 €.

Les impayés concernent 16 dossiers précontentieux (impayés inférieurs à 2 mois de loyers) et 12 dossiers contentieux qui concernent uniquement des locataires partis. Les dossiers contentieux, dont l'impayé est supérieur à 10 000 €, représentent 75 % du montant provisionné dans les comptes de votre SCPI.
Les frais liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 17 695 € (8 335 € de frais de contentieux et 9 360 € d'honoraires d'avocats), soit un montant en baisse par rapport à l'exercice précédent, où ces dépenses ont représenté 25 742 €.
Depuis l'origine de la SCPI, 47 224 € ont été passés en pertes dont 43 711 € en 2018, la société de gestion jugeant que tous les moyens légaux ont été mis en œuvre aux fins du recouvrement.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2018

Au 31 décembre 2018, les principaux contentieux se répartissent sur 7 locataires de la manière suivante :

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
LE KREMLIN BICÊTRE (94) 1bis, avenue du Boulodrome	40 382 €	(2 dossiers – locataires partis)
BORDEAUX (33) 156, rue des Orangers	20 172 €	(2 dossiers – locataires partis)
CERGY (95) Le Florica – rue du capitaine Némo	19 650 €	(2 dossiers – locataires partis)
VALENTON (94) Villa des Poètes - avenue Julien Duranton	17 064 €	(1 dossier – locataire parti)
Autres	*58 307 €*	
TOTAL	**155 575 €**	

**Montant provisionné en créances douteuses au 31 décembre 2018*

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des locataires non couverts par la GLI sont à jour de leur loyer et ne font, par conséquent, pas l'objet de provision pour créances douteuses.
La procédure judiciaire visant l'expulsion du locataire est le dernier recours du bailleur dans le dispositif légal existant. À cette occasion, des demandes de "prises à partie de l'état" auprès des préfectures peuvent être initiées lorsque la force publique n'est pas intervenue dans les délais légaux. Cette procédure a permis l'accord de l'administration sur une indemnisation pour un montant de 12 655 €, montant non encore versé et qui fera normalement l'objet d'un règlement sur l'exercice 2019.

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Pierre Avenir 3 au titre de l'exercice 2018 s'établit à 1 967 715 €, en recul par rapport à l'exercice précédent (-3,32 %). Les loyers perçus au cours de l'année 2018 ont été quasiment identiques à ceux de l'exercice précédent (-0,05 %). Cette baisse de résultat résulte principalement d'une croissance des charges supportées par la SCPI. Les impôts fonciers ont représenté 298 266 € contre 229 184 € en 2017, soit une hausse de 30 %. Cette augmentation s'explique en partie par la fin des exonérations de taxes foncières. En parallèle, comparativement à l'an passé, un montant plus conséquent de charges a été récupéré auprès des locataires (+63 %) ayant permis une hausse significative des produits.
Rapporté à une part, le résultat 2018 a représenté 20,73 €, contre 21,44 € en 2017. La distribution de l'exercice a été fixée à 20,00 € par part, soit un total de 1 898 300 € sur l'année 2018.
Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale, le report à nouveau s'élève à 975 240 €, soit 10,27 € par part après affectation du résultat 2018.

Distribution 2018 (par part)

20,00 €

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 EUROS)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
85 898 075 €	94 915	1 977

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2018

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen de la part
547	544 €

Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de Pierre Avenir 3 est soumis à l'obligation de conserver les parts pendant la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage fiscal obtenu. Par ailleurs, en cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur, ce qui explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire et les prix pratiqués, très décotés par rapport à la valeur de réalisation.

Le dernier prix d'exécution s'est établi à 576,00 € la part au 19 décembre 2018.

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)
15	0,02 %	Néant

CAPITAL

DATE DE CRÉATION : MARS 2011

Date	Capital nominal en euros	Montant en euros des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT en euros des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31 décembre
31/12/2014	85 898 075 €	-	94 915	1 969	-	-
31/12/2015	85 898 075 €	-	94 915	1 969	-	-
31/12/2016	85 898 075 €	-	94 915	1 976	-	-
31/12/2017	85 898 075 €	-	94 915	1 976	-	-
31/12/2018	85 898 075 €	-	94 915	1 977	-	-

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	-	-	156	NS	-
2015	120	-	422	NS	2 280 €
2016	210	NS	89	NS	5 138 €
2017	282	NS	367	NS	5 400 €
2018	547	0,58 %	15	NS	11 081 €

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	ND	579,00 €	563,00 €	545,00 €	544,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	ND	636,00 €	618,00 €	599,00 €	597,00 €
Dividende versé au titre de l'année	2,50 €	18,00 €	20,8984 €**	20,60 €	20,00 €
Rendement de la part en %*	NS	2,83 %	3,38 %	3,44 %	3,35 %
Report à nouveau cumulé par part	2,08 €	4,22 €	6,60 €	9,54 €	10,27 €

**Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.*
***Dont 0,8984 € par part correspondant à un versement exceptionnel (non imposable) au titre d'une régularisation d'impôt.*

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, ainsi que sur l'acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation pour une prise d'effet à compter du 1er janvier 2020.

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

	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 [1]	11,47	92,35 %	30,76	97,07 %	32,73	94,54 %	32,41	99,54 %	32,39	99,88 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,57	4,59 %	0,05	0,16 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	0,38	3,06 %	0,88	2,78 %	1,89	5,46 %	0,15	0,46 %	0,04	0,12 %
TOTAL REVENUS	**12,42**	**100,00 %**	**31,69**	**100,00 %**	**34,62**	**100,00 %**	**32,56**	**100,00 %**	**32,43**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	1,38	11,11 %	3,65	11,52 %	3,87	11,18 %	3,89	11,95 %	3,91	12,06 %
Autres frais de gestion [3]	0,68	5,48 %	0,77	2,43 %	0,79	2,28 %	0,71	2,18 %	0,72	2,22 %
Entretien du patrimoine	0,01	0,08 %	0,28	0,88 %	0,46	1,33 %	0,56	1,72 %	0,63	1,94 %
Charges locatives non récupérées	4,65	37,44 %	5,51	17,39 %	5,48	15,83 %	5,76	17,69 %	6,53	20,14 %
Sous total charges externes	**6,72**	**54,11 %**	**10,21**	**32,22 %**	**10,60**	**30,62 %**	**10,92**	**33,54 %**	**11,79**	**36,36 %**
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes										
Pour travaux	0,55	4,43 %	0,75	2,37 %	0,75	2,17 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	0,52	4,19 %	0,59	1,86 %	0,89	2,57 %	0,20	0,61 %	-0,09	-0,28 %
Sous total charges internes	**1,07**	**8,62 %**	**1,34**	**4,23 %**	**1,64**	**4,74 %**	**0,20**	**0,61 %**	**-0,09**	**-0,28 %**
TOTAL DES CHARGES	**7,79**	**62,73 %**	**11,55**	**36,45 %**	**12,24**	**35,36 %**	**11,12**	**34,15 %**	**11,70**	**36,08 %**
Résultat courant	**4,63**	**37,27 %**	**20,14**	**63,55 %**	**22,38**	**64,64 %**	**21,44**	**65,85 %**	**20,73**	**63,92 %**
Variation du report à nouveau	2,13	17,15 %	2,14	6,75 %	2,38	6,87 %	0,84	2,58 %	0,73	2,25 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	2,50	20,13 %	18,00	56,80 %	20,00	57,77 %	20,60	63,27 %	20,00	61,67 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	1,98	15,94 %	16,19	51,09 %	20,00	57,77 %	20,60	63,27 %	20,00	61,67 %

(1) Sous deduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) Commissions de souscriptions et de cessions, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels.
(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges.
(4) Dotations de l'exercice diminuées des reprises et augmentées des créances irrecouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 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	0,00	91 342,74	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	6,49 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Dettes litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montants TTC**	**0,00**	**91 342,74**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	Nombre Factures	**0**					
	% des achats de l'exercice	**0,00 %**	**6,49 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**

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	197 940,12	0,00	34 030,84		0,00	163 909,28
	Nombre Factures	713					
	% du CA de l'exercice	5,33 %	0,00 %	0,92 %	0,00 %	0,00 %	4,42 %
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**	**197 940,12**	**0,00**	**34 030,84**	**0,00**	**0,00**	**163 909,28**
	Nombre Factures	**713**					
	% du CA de l'exercice	**5,33 %**	**0,00 %**	**0,92 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**4,42 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2018 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	€uro
Valeur comptable des immeubles	85 382 518,23
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	1 490 797,17
VALEUR COMPTABLE	**86 873 315,40**
SOIT POUR UNE PART :	**915,27 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	76 650 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	1 490 797,17
VALEUR DE RÉALISATION	**78 140 797,17**
SOIT POUR UNE PART :	**823,27 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)	
Valeur de réalisation	78 140 797,17
Frais d'acquisition	5 288 850,00
Commission de souscription	8 788 377,78
VALEUR DE RECONSTITUTION	**92 218 024,95**
SOIT POUR UNE PART :	**971,59 €**

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2017	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2018
+ Fonds Collectés	94 915 000,00		94 915 000,00
+ Divers / Autres Réserves	0,00		0,00
- Achats d'Immeubles	-85 382 518,23		-85 382 518,23
- Engagements sur constructions	0,00		0,00
- Cessions d'Immeubles	0,00		0,00
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-9 016 925,00		-9 016 925,00
SOLDE	**515 556,77**	**0,00**	**515 556,77**

LE CONTRÔLE INTERNE
ET LA GESTION DES RISQUES

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

Règles de bonne conduite et d'éthique professionnelle applicables aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatif ("AIFM")

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas, 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

Jean Luc BRONSART
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.
Votre conseil s'est réuni à deux reprises, au cours de l'exercice écoulé, le 8 mars et le 23 novembre 2018. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations nécessaires.

L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

L'exercice 2018 a vu le résultat de la SCPI légèrement diminuer et ce en raison d'une augmentation des charges, et plus particulièrement des impôts locaux, non absorbée par une croissance des produits locatifs.

Depuis 2015, les 346 logements qui constituent le patrimoine de notre SCPI contribuent à la génération des revenus locatifs.
Pour mémoire, le délai fiscal d'engagement de détention des parts de 9 ans expirera en août 2024.
Le taux d'occupation financier moyen 2018 s'est élevé à 95,95 %, à comparer au 96,48 % moyen en 2017. C'est un taux jugé satisfaisant, au-dessus de 95 % et ce malgré le léger recul constaté par rapport à l'exercice précédent. Votre conseil suit attentivement l'évolution de cet indicateur.
En 2018, l'assurance GLI, souscrite en 2016, a été poursuivie. Compte-tenu d'un environnement économique parfois sensible, votre conseil a opté pour une politique de prudence et a souhaité le maintien de l'assurance GLI pour 2019.
Les nouvelles dotations pour créances douteuses se sont par conséquent réduites grâce à l'augmentation progressive du nombre de locataires couverts par la GLI (16,6 K€ en 2018 vs 47,4 K€ en 2017).

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de la SCPI à la fin de l'année 2018 ont fait ressortir une valeur vénale de 76 650 000 €, en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent (+0,62 %).
Le conseil prend acte, sur la base des valeurs vénales, du montant de la valeur de réalisation de 78 140 797 €, soit 823,27 € par part, et de la valeur de reconstitution de 92 218 025 €, soit 971,59 € par part. La valeur vénale, cependant, ne présume pas des futurs prix de vente des lots.

LES RÉSULTATS 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.
Le résultat de l'exercice a été de 1 967 715 €. Les produits, à 3 784 669 €, sont en augmentation par rapport à l'exercice précédent (+7,9 %) et ce en raison d'une augmentation des charges refacturées. Malgré la diminution du taux d'occupation sur l'année, les loyers facturés se sont maintenus à un niveau équivalent à l'exercice 2017. Cette augmentation des produits a été absorbée par une hausse des charges et notamment celles des impôts locaux (+70 K€ environ).
Le résultat de l'exercice 2018 est ainsi en baisse de 3,32 % comparé à 2017.

Nous partageons la proposition de la société de gestion de distribuer le résultat de l'exercice à hauteur de 20,00 € par part et de doter le report à nouveau de 0,73 € par part.

LES ÉLECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Suite au tirage au sort statutaire, les mandats de trois membres du conseil de surveillance arrivent à échéance lors de la présente assemblée : il s'agit de Monsieur Jean-Luc BRONSART, Monsieur David CLAIR et Monsieur Eric HUGOT POREZ. Ils se représentent à vos suffrages. Nous vous suggérons de renouveler votre confiance à ces trois membres qui ont fait preuve de compétence et d'assiduité au cours de leur mandat.
Nous remercions la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont répondu à toutes nos interrogations et qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges appréciables.

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

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes détaillant les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'assemblée générale, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

Nous vous recommandons également de voter en faveur de l'ensemble des résolutions proposées par la société de gestion.

St cyr l'Ecole - avenue Pierre et Marie Curie

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,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PIERRE AVENIR 3 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 le paragraphe "Règles générales et évaluations" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.
Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Paris La Défense, le 11 avril 2019
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

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

À l'assemblée générale,

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 les 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 et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

Votre société verse à la société de gestion BNP Paribas REIM France pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices, une commission de gestion correspond à 10 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2018 un montant de €.371 113,10.

Paris La Défense, le 11 avril 2019
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

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	**85 382 518,23**	**76 650 000,00**	**85 382 518,23**	**76 177 000,00**
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	85 382 518,23	76 650 000,00	85 382 518,23	76 177 000,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-**	**-**	**-**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	**85 382 518,23**	**76 650 000,00**	**85 382 518,23**	**76 177 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II	**-**	**-**	**-**	**-**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**42 801,06**	**42 801,06**	**42 801,06**	**42 801,06**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	42 801,06	42 801,06	42 801,06	42 801,06
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	**622 652,77**	**622 652,77**	**708 343,59**	**708 343,59**
Locataires et comptes rattachés	61 594,60	61 594,60	43 675,28	43 675,28
Locataires douteux	156 806,01	156 806,01	213 029,12	213 029,12
Dépréciations des créances douteuses	-155 575,19	-155 575,19	-208 439,91	-208 439,91
Autres créances	559 827,35	559 827,35	660 079,10	660 079,10
Avances et acomptes versés sur commande				
Fournisseurs débiteurs				
Fournisseurs, avoirs à recevoir	1 121,68	1 121,68	200,03	200,03
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales		-	4 598,00	4 598,00
Débiteurs divers	558 705,67	558 705,67	655 281,07	655 281,07
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	**2 489 446,43**	**2 489 446,43**	**2 398 129,73**	**2 398 129,73**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 489 446,43	2 489 446,43	2 398 129,73	2 398 129,73
TOTAL III	**3 154 900,26**	**3 154 900,26**	**3 149 274,38**	**3 149 274,38**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	**-1 664 519,83**	**-1 664 519,83**	**-1 757 521,16**	**-1 757 521,16**
Dettes financières	-262 415,00	-262 415,00	-263 267,00	-263 267,00
Dettes d'exploitation	-205 666,33	-205 666,33	-229 561,71	-229 561,71
Dettes diverses	-1 196 438,50	-1 196 438,50	-1 264 692,45	-1 264 692,45
Dettes fiscales	-0,68	-0,68	-0,68	-0,68
Fournisseurs d'immobilisation	-25 752,32	-25 752,32	-25 752,32	-25 752,32
Locataires créditeurs	-81 735,44	-81 735,44	-130 579,44	-130 579,44
Associés, dividendes à payer	-498 307,84	-498 307,84	-510 378,52	-510 378,52
Associés, opérations sur capital	-			
Créditeurs divers	-590 642,22	-590 642,22	-597 981,49	-597 981,49
TOTAL IV	**-1 664 519,83**	**-1 664 519,83**	**-1 757 521,16**	**-1 757 521,16**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			29 628,53	29 628,53
Produits constatés d'avance	416,74	416,74		
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	**416,74**	**416,74**	**29 628,53**	**29 628,53**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**86 873 315,40**	**-**	**86 803 899,98**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**78 140 797,17**	**-**	**77 598 381,75**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**85 898 075,00**	**-**	**-**	**85 898 075,00**
Capital souscrit	85 898 075,00			85 898 075,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	9 016 925,00			9 016 925,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-9 016 925,00			-9 016 925,00
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	**825 761,64**	**80 063,34**		**905 824,98**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Résultat de l'exercice				-
Acomptes sur distribution				-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**80 063,34**	**-80 063,34**	**69 415,42**	**69 415,42**
Résultat de l'exercice	2 035 312,34	-2 035 312,34	1 967 715,42	1 967 715,42
Acomptes sur distribution	-1 955 249,00	1 955 249,00	-1 898 300,00	-1 898 300,00
TOTAL GÉNÉRAL	**86 803 899,98**	**-**	**69 415,42**	**86 873 315,40**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2018	Au 31 décembre 2017
PRODUITS IMMOBILIERS	**3 784 669,06**	**3 508 308,83**
LOYERS	**3 074 602,72**	**3 076 049,79**
PRODUITS ANNEXES	**3 830,65**	**14 222,21**
Produits annexes	2 712,14	10 821,00
Autres produits de gestion courante	1 118,51	3 401,21
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	**69 435,61**	**27 937,08**
Reprises sur provisions pour gros entretiens		
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	69 435,61	27 937,08
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	**636 800,08**	**390 099,75**
Taxes locatives	53 694,91	56 393,60
Charges locatives	583 105,17	333 706,15
CHARGES IMMOBILIÈRES	**1 332 624,93**	**1 037 144,38**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**636 799,62**	**390 099,75**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Taxes locatives	53 694,91	56 393,60
Charges locatives	583 104,71	333 706,15
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**59 343,05**	**52 906,33**
Entretiens, réparations	59 343,05	52 906,33
Travaux refacturables		
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	**254 854,59**	**245 421,09**
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	164 320,85	152 414,59
Primes d'assurance	90 533,74	93 006,50
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**85 028,69**	**81 097,67**
Commissions et honoraires	75 233,95	70 605,26
Frais de contentieux	9 794,74	10 492,41
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	**280 028,09**	**220 228,40**
Impôts fonciers	298 266,00	229 184,00
Taxes locatives	3 431,09	-27 080,60
Taxes sur les bureaux		
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	-21 669,00	18 125,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**16 570,89**	**47 391,14**
Dotations aux Amortissements des constructions sur sol d'autrui		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	16 570,89	47 391,14
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**2 452 044,13**	**2 471 164,45**

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	**484 328,69**	**435 852,10**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**371 113,10**	**368 856,53**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**14 738,58**	**12 123,21**
Services extérieurs	**14 738,58**	**12 123,21**
Honoraires	13 065,00	10 448,69
Frais d'actes		
Services bancaires	881,58	898,98
Cotisations et contributions	792,00	775,54
Impôts et taxes		**-**
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale		
TVA non récupérable		
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**98 477,01**	**54 872,36**
Frais de tenue de conseils et assemblées	53 730,98	51 380,93
Pertes sur créances irrécouvrables	44 741,44	3 487,93
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	4,59	3,50
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	**-**	**-**
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses		
Dotations aux provisions pour risques et charges		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-484 328,69**	**-435 852,10**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	**-**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**0,03**	**0,01**
Produits exceptionnels	0,03	0,01
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0,05**	**0,02**
Charges exceptionnelles	0,05	0,02
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-0,02**	**-0,01**
TOTAL DES PRODUITS	**3 784 669,09**	**3 508 308,84**
TOTAL DES CHARGES	**1 816 953,67**	**1 472 996,50**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**1 967 715,42**	**2 035 312,34**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

Évaluation des immobilisations locatives

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

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

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.
En 2018, 100 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement".
Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.
Aucune provision pour gros entretien n'a été constatée au 31/12/2018 : les actifs ayant tous moins de dix ans, les charges d'entretien sont majoritairement prises en charges par la garantie décennale.

CRÉANCES DOUTEUSES

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

PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2017	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	85 108 068,04				85 108 068,04
Frais d'acquisitions	227 189,34				227 189,34
Agencements	47 260,85				47 260,85
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations brutes	**85 382 518,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**85 382 518,23**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations nettes	**85 382 518,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**85 382 518,23**
TOTAL GÉNÉRAL	**85 382 518,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**85 382 518,23**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	85 382 518,23	76 177 000,00	85 382 518,23	76 650 000,00
Total général	**85 382 518,23**	**76 177 000,00**	**85 382 518,23**	**76 650 000,00**

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Néant.

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

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Fonds de roulement syndics	42 801,06	42 801,06
Total	**42 801,06**	**42 801,06**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	262 415,00	263 267,00
Autorisation de Débit banque		
Total	**262 415,00**	**263 267,00**

Détail des immobilisations financières

Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2018
Appels de charges syndics et ADB	437 601,13
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	1 121,68
Débiteurs divers	101 136,85
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	19 967,69
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Total	**559 827,35**

Détail des dettes diverses	31/12/2018
Acomptes sur charges refacturées	437 601,52
Fournisseurs d'immobilisations	25 752,32
Dettes fiscales	0,68
Qote part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	81 735,44
Associés / Dividendes à payer	498 307,84
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compta d'attente marché des parts	116 418,69
Créditeurs divers	36 622,01
Total	**1 196 438,50**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUE REALISEES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Néant.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2017

Bénéfice net 2017	2 035 312,34
Report à nouveau 2016	825 761,64
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**2 861 073,98**
Dividende versé	-1 955 249,00
REPORT A NOUVEAU 2017	**905 824,98**

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)	31 595,54	29 254,73
Conseil de surveillance, remboursement de frais	8 262,32	8 263,78
Conseil de surveillance, assurance	873,09	862,42
Jetons de présence	13 000,03	13 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	44 741,44	3 487,93
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		
Autres charges de gestion courante	4,59	3,50
Total	**98 477,01**	**54 872,36**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits annexes		
Indermnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnité assurance sur loyer	2 712,14	
Indemnités de remise en état		821,00
Travaux refacturés		
Contribution additionelle		
Indemnités assurances		
Indemnités diverses		10 000,00
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	**1 118,51**	**3 401,21**
Total	**3 830,65**	**14 222,21**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables		
Produits financiers divers		
Total	**0,00**	**0,00**
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	0,00	0,00
Total	**0,00**	**0,00**
RÉSULTAT FINANCIER	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits exceptionnels	**0,03**	**0,01**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	0,03	0,01
Charges exceptionnelles	**0,05**	**0,02**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,05	0,02
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-0,02**	**-0,01**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	
Commissions de souscription	
Commissions de gestion	371 113,10

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	1 121,68
Créances locataires et comptes rattachés	20 455,49
Créances fiscales	
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
Total	**21 577,17**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	114 323,59
Locataires avoirs à établir	77 265,26
Dettes fiscales	
Intérêts courus sur emprunts	
Total	**191 588,85**

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	208 439,91	16 570,89	43 711,45	25 724,16	155 575,19
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**208 439,91**	**16 570,89**	**43 711,45**	**25 724,16**	**155 575,19**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date de livraison	Surface habitable m² (3)	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (2)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales (1) 2017	Valeurs vénales (1) 2018
LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE									
91120 PALAISEAU - Les Terrasses de la Butte Chaumont 1 rue du Clos Tonnerre	29/05/13	750	11	2 983 042,74	47 555,68	0,00	3 030 598,42		
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE Résidence Okabé - 1 bis avenue du Boulodrome	11/12/13	841	18	4 986 000,00	8 576,31	0,00	4 994 576,31		
95000 CERGY - Résidence Le Florica rue du Capitaine Nemo - rue Passe Partout	10/10/13	1 355	24	5 061 950,00	11 672,96	0,00	5 073 622,96		
77210 AVON Les Villas Gambetta - 9 rue Gambetta	24/09/14	744	14	2 739 740,00	50 001,25	0,00	2 789 741,25		
78210 SAINT CYR L'ÉCOLE 44/46 avenue Pierre Curie et rue Victor Hugo	22/05/14	912	17	4 159 974,00	5 867,36	0,00	4 165 841,36		
91420 MORANGIS Résidence Orchestra Place du Centre Ville	18/04/14	1 048	18	4 066 822,28	5 840,43	0,00	4 072 662,71		
92600 ASNIÈRES Carré des Arts - 17 rue Pierre Brossolette	08/07/14	742	11	4 462 950,00	7 781,60	0,00	4 470 731,60		
93110 ROSNY-SOUS-BOIS 113 avenue Victor Hugo	16/10/14	974	13	3 640 000,00	6 421,70	0,00	3 646 421,70		
94230 CACHAN 254, 254 bis et 256 rue Gabriel Péri	24/06/14	1 400	18	5 459 424,00	7 186,00	0,00	5 466 610,00		
94460 VALENTON La Villa des Poètes - avenue Julien Duranton	04/04/14	805	13	2 841 344,00	8 619,20	0,00	2 849 963,20		
94700 MAISON-ALFORT 2 rue Chevreul	05/09/14	705	10	4 065 000,00	6 518,00	0,00	4 071 518,00		
95130 FRANCONVILLE 51 et 53 avenue Carnot	28/04/14	1 457	24	5 523 000,00	4 367,34	0,00	5 527 367,34		
95600 EAUBONNE 31 rue des Bouquinvilles	25/11/14	672	11	2 575 232,00	7 037,82	0,00	2 582 269,82		
92190 MEUDON 4 ter route des Gardes	19/01/15	1 135	16	6 825 200,00	5 483,99	0,00	6 830 683,99		
TOTAL LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE		**13 539**	**218**	**59 389 679,02**	**182 929,64**	**0,00**	**59 572 608,66**	**53 419 000**	**53 660 000**
LOGEMENTS PROVINCE									
31770 COLOMIERS Clos Garroussal	07/10/13	1 216	21	3 635 000,00	5 106,92	23 358,65	3 663 465,57		
33200 BORDEAUX Résidence Salustania - 156 rue des Orangers	27/08/14	1 245	15	3 264 414,00	8 755,00	0,00	3 273 169,00		
59223 RONCQ Résidence Côté Parc - rue Henri Barbusse	30/06/14	1 092	19	3 631 400,00	6 540,18	23 364,00	3 661 304,18		
69007 LYON 7 et 9 rue Lortet, 15 bld Yves Frages	29/08/14	1 134	20	4 240 000,00	7 016,40	0,00	4 247 016,40		
69100 VILLEURBANNE 61 rue Anatole France	08/08/14	884	16	3 412 263,31	6 053,20	538,20	3 418 854,71		
69160 TASSIN LA DEMI LUNE 111 avenue du Général de Gaulle	25/09/14	765	13	3 002 011,71	5 396,00	0,00	3 007 407,71		
69300 CALUIRE ET CUIRE 67 rue Pasteur, 4 bis - 4 ter rue de Montessuy	22/05/14	1 169	24	4 533 300,00	5 392,00	0,00	4 538 692,00		
TOTAL LOGEMENTS PROVINCE		**7 505**	**128**	**25 718 389,02**	**44 259,70**	**47 260,85**	**25 809 909,57**	**22 758 000**	**22 990 000**
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS		**21 044**	**346**	**85 108 068,04**	**227 189,34**	**47 260,85**	**85 382 518,23**	**76 177 000**	**76 650 000**

(1) L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cession à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.
(2) Ces montants comprennent notamment les droits d'acquisitions, honoraires de suivi chantier et commissions d'intermédiaires.
(3) Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des métres existant.

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 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,
- 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,
- Constatation du montant de la prime d'assurance couvrant la responsabilité des membres du conseil de surveillance,
- Constatation du montant des frais de déplacement,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- 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 RESOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2018	1 967 715,42 €
Majoré du report à nouveau	905 824,98 €
Résultat distribuable	**2 873 540,40 €**
Affecté comme suit	
Dividende total au titre de l'exercice 2018	**1 898 300,00 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**975 240,40 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2018 s'élève à 20 €.
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 €	5 €	5 €	5 €

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 86 873 315,40 €
  soit 915,27 € 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 78 140 797,17 €
  soit 823,27 € 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 92 218 024,95 €
  soit 971,59 € par part

NEUVIÈME 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 857,51 € HT pour l'année 2018.

DIXIÈME 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 8 262,32 € pour l'année 2018.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation JONES LANG LASALLE qui lui a été présentée par la société de gestion. Il entrera en fonction le 1er janvier 2020 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2024.

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :
Il y a cette année sept 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 Jean-Luc BRONSART,
- Monsieur David CLAIR,
- Monsieur Eric HUGOT POREZ,
- Monsieur Jean-Yves DAVID,
- Madame Marie-José DUTEURTRE,
- Monsieur Jacques MORILLON,
- Monsieur GEORGES PUPIER.

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 3
12ÈME RÉSOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR – 7 CANDIDATS

Nom - Prénom	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années	Âge (**)	Nombre de parts
BRONSART Jean-Luc (*)	Président sortant du conseil de surveillance de Pierre Avenir 3. Associé fondateur de la SCPI "Pierre Avenir". Investisseur immobilier et bailleur privé. Vice-Président de la SCPI Capital Habitat.	64	70
CLAIR David (*)	Depuis avril 2017 : Directeur Général de la Caisse régionale d'assurance maladie d'Ile de France. 2011-2017 : Directeur Adjoint de la Caisse nationale d'assurance vieillesse. Membre du conseil de surveillance de la SCPI Pierre Avenir 3 et Urban Pierre 4.	50	150
HUGOT-POREZ Eric (*)	Directeur territorial dans une collectivité locale du Nord. Membre du conseil de surveillance sortant.	55	100
DAVID Jean-Yves	Investisseur privé. Membre de conseil de surveillance de plusieurs SCPI.	62	10
DUTEURTRE ROMEDER Marie-José	Professeur de mathématiques en retraite. Membre de divers conseil de surveillance de SCPI résidentielles.	65	10
MORILLON Jacques	Ingénieur, Investisseur immobilier privé.	54	46
PUPIER Georges	Directeur honoraire dans une société de services. Gestionnaire de portefeuille de SCPI. Membres de plusieurs conseils de surveillance.	73	10

(*) Membre du conseil de surveillance de PIERRE AVENIR 3 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 : Rue Boulodrome - Le Kremlin Bicêtre (94)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change