PIERRE AVENIR 2
RAPPORT ANNUEL 2019

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

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

LE DIRECTOIRE *(de gauche à droite)*

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

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire
Directeur du Fund Management

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

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

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

LA SCPI

PIERRE AVENIR 2

Société Civile de Placement Immobilier
Régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, L 214-24, L.214-86 et suivants, L214-114 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier
Capital : 99 271 260 euros
Siège social : 167, Quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex.
Numéro d'immatriculation au RCS : 520 008 442 RCS Nanterre.
Visa AMF : SCPI n°10-02 en date du 13 février 2010, note d'information actualisée en juillet 2014.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION
- **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**
  jusqu'au 31 décembre 2019
  167, quai de la Bataille de Stalingrad
  92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

- **JONES LANG LASALLE**
  à compter du 1er janvier 2020
  40/42, rue de la Boétie
  75008 Paris

- **CRÉDIT FONCIER EXPERTISE**
  (contreseing) jusqu'au 31 décembre 2019
  19, rue des Capucines
  75001 Paris

SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 2

ÉDITORIAL 5

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2019 6

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 7

LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE 8

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 10

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES 18

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 20

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 22

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2019 24

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

GLOSSAIRE 35

Éditorial

Par Aline Gabriel
Fund Manager
de la SCPI Pierre Avenir 2

Le marché immobilier résidentiel français a été particulièrement dynamique cette année. Les ventes de logements anciens en France ont dépassé en 2019 le million de transactions, nouveau "plus haut historique". A titre de comparaison, la moyenne décennale s'établit à moins de 800 000 ventes par an. Les conditions de financement très attractives continuent de porter la demande. Les taux d'intérêt pour les crédits à l'habitat ont poursuivi leur contraction en même temps que les conditions d'octroi de crédits s'assouplissaient.

Au cours de l'année, l'activité de la **SCPI PIERRE AVENIR 2** s'est concentrée sur la gestion locative de son portefeuille de logements.

L'activité locative a été soutenue tout au long de l'année avec la relocation de 112 logements. En parallèle, 119 locataires ont quitté leur logement. Au 31 décembre 2019, 457 logements du patrimoine étaient ainsi loués. Ces nombreux mouvements locatifs tout au long de l'exercice ont permis de maintenir un taux d'occupation financier moyen légèrement supérieur à 95 %. Ce taux globalement satisfaisant illustre la bonne adéquation des actifs immobiliers détenus avec la demande locative exprimée.

Un autre indicateur important poursuit son amélioration : le délai moyen de vacance d'un logement entre deux locations a été ramené à 40 jours en 2019, contre 45 en 2018.

"L'activité locative a été soutenue tout au long de l'année avec la relocation de 112 logements."

Le taux de rotation du patrimoine est de 25,7 %, en deçà de la moyenne nationale qui affiche un taux de l'ordre de 30 %. Il est le reflet des aléas de la vie privée et professionnelle de tout locataire, qui le prédisposent à la mobilité résidentielle.

Notre point d'attention concerne les appartements à Lognes (77). De graves défauts d'étanchéité impactent la construction et engendrent des désordres sérieux, aussi bien dans les parties communes que dans les appartements, et notamment ceux de votre SCPI. Même si ce sinistre est pris en charge par la garantie dommage-ouvrage, au 31 décembre 2019 ce sont 10 logements, propriétés de Pierre Avenir 2, qui sont dans l'impossibilité d'être reloués et demeurent par conséquent vacants. Votre société de gestion, entourée de ses conseils, met tout en œuvre afin que des solutions techniques efficaces soient apportées dans les meilleurs délais et de rendre les appartements habitables à nouveau.

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

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2019

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	PIERRE AVENIR 2
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI SCELLIER
NOMBRE DE PARTS	109 692
CAPITAL	99 271 260 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 864

LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

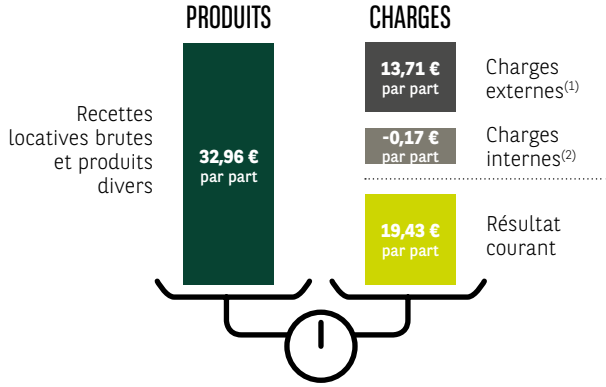
	en M€	Par Part
Valeur vénale	88,77	809,27 €
Valeur de réalisation	89,36	814,66 €
Valeur de reconstitution	105,55	962,20 €

LA DISTRIBUTION

La distribution de l'exercice 2019 a été fixée à **20,00 € par part.**

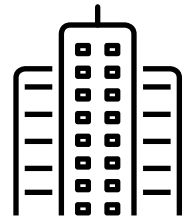
	Par Part
1er trimestre 2019	5,00 €
2e trimestre 2019	5,00 €
3e trimestre 2019	5,00 €
4e trimestre 2019	5,00 €

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



485 Logements

457 Logements loués au 31 décembre 2019

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF(3))

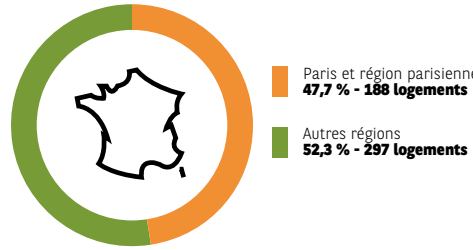
1er trimestre 2019	95,2 %
2e trimestre 2019	95,2 %
3e trimestre 2019	95,9 %
4e trimestre 2019	94,2 %
Moyenne annuelle 2019	95,1 %

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

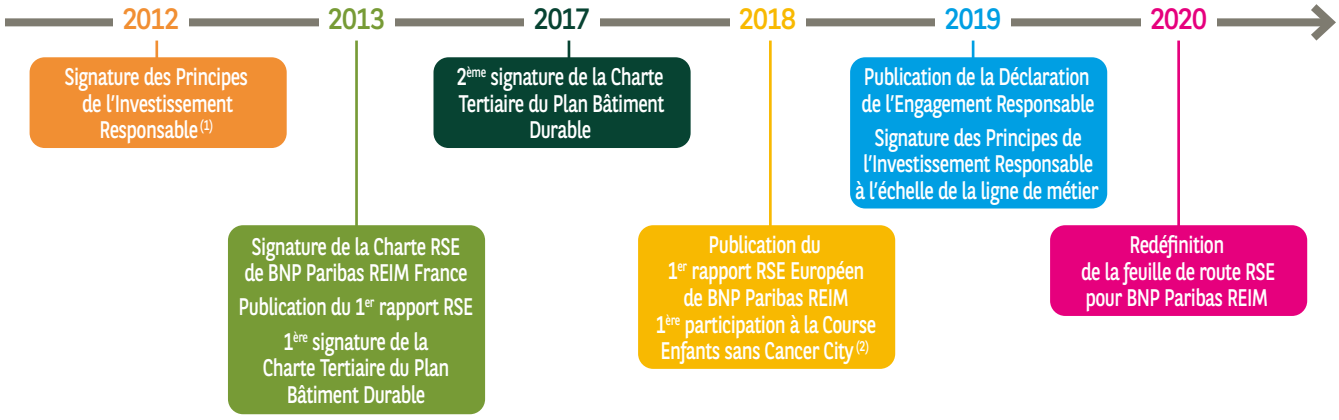
L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

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

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

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



L'ENGAGEMENT CIVIQUE DES COLLABORATEURS

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

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

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

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

LE MARCHÉ
DU LOGEMENT EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

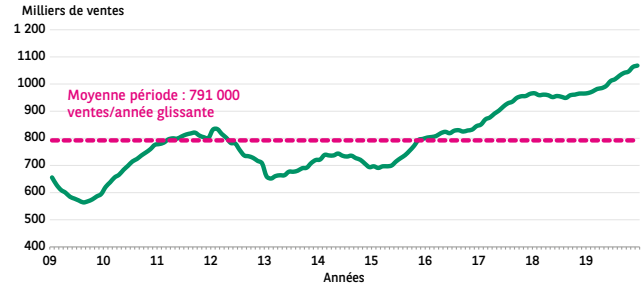
La croissance du PIB de la zone euro en 2019 s'est maintenue substantiellement au-dessus du seuil de 1 %.
En 2020, l'impact massif de l'épidémie de coronavirus se fait de plus en plus sentir sur les données relatives à l'activité et à la demande, suite aux mesures de confinement adoptées, mais aussi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

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

MARCHÉ DE L'ANCIEN

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

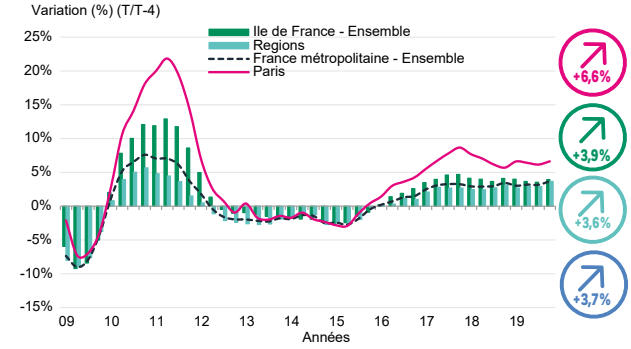
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

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

VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

MARCHÉ DU NEUF

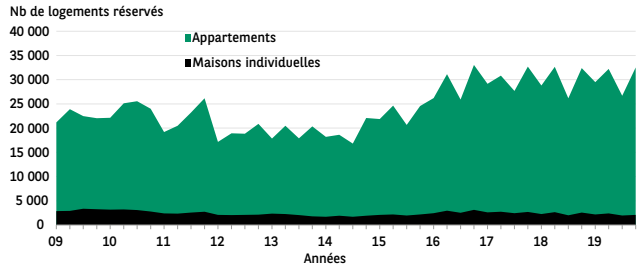
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

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

MARCHÉ DE LA PROMOTION

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

COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

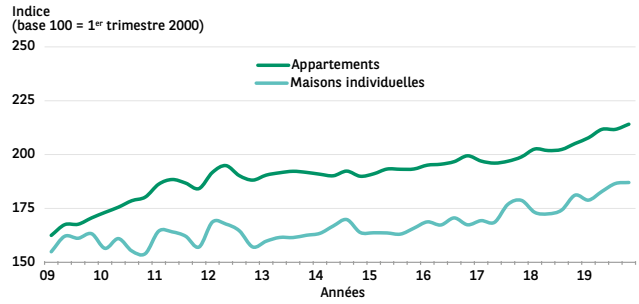


Source : SOeS, ECLN

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

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

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

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

MARCHÉ LOCATIF

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

LE RAPPORT
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

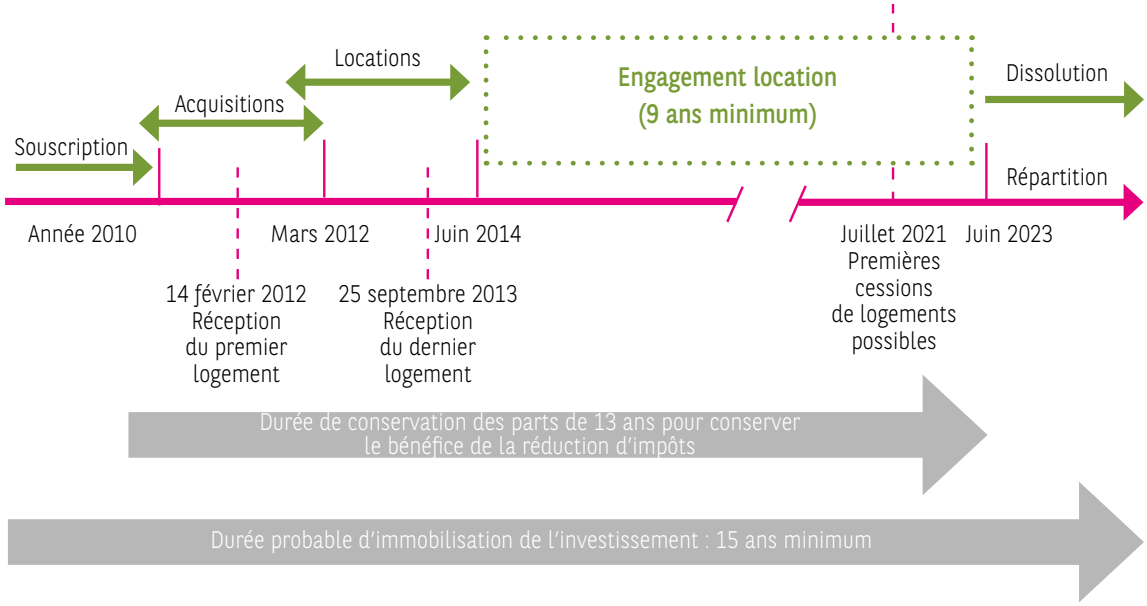
Pierre Avenir 2 est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif Scellier et précisé par l'article 199 septvicies VIII du Code Général des Impôts, modifié par la loi de finances rectificative pour 2008 (loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008).

La SCPI Pierre Avenir 2 a investi dans des logements en état futur d'achèvement afin de faire bénéficier ses souscripteurs d'une réduction d'impôt sur le revenu, à hauteur de 25 % du montant investi (dans la limite d'un plafond annuel d'investissement de 300 000 €), étalée sur neuf ans, par parts égales.

Comme précisé dans le schéma d'investissement ci-après, l'avantage fiscal a été acquis dès la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2010. Au terme de cette période de souscription, la SCPI s'est portée acquéreur de programmes neufs, à construire ou en cours de construction, livrés dans les semestres suivants. Les premiers lots ont ainsi été réceptionnés et loués en 2012.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant la période d'engagement de location pris par la SCPI, soit neuf ans à compter de la première location de l'ensemble de son patrimoine. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué pour la première fois en juin 2014, l'engagement de détention des parts pour ses associés expirera en 20 juin 2023.

LE CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA SCPI



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Le patrimoine de votre SCPI Pierre Avenir 2 est composé de 485 lots répartis sur 24 immeubles, pour une surface habitable totale de 27 385 m².
Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Pierre Avenir 2 à la fin de l'année 2019 ont fait ressortir une valeur vénale de 88 770 000 € contre 88 200 000 € à la fin de l'année 2018 (+0,6 %). Cette légère progression des valeurs vénales est variable suivant les marchés et les performances locatives de chaque actif.
Les variations les plus significatives concernent les immeubles suivants :

- Rennes–Saint Grégoire (35), qui a vu sa valeur croître de +3,8 %,
- Bordeaux (33), où la valeur de l'actif a marqué une progression de +4,3 %,
- Floirac et Mérignac (33), avec des augmentations respectives de 3,6 % et 5,4 %.

À contrario, la valeur vénale de l'actif situé à Morangis (91) est en retrait de 1,3 %. La valeur vénale de Montpellier diminue de 1,1 % et celle de Toulouse (31) – Résidence Magnolias de 1,7 %.
La valeur de réalisation à 814,66 € par part est en légère progression par rapport à 2018, soit +0,6 %.
L'évolution des valeurs dites représentatives de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous après prise en compte des autres actifs et des dettes :

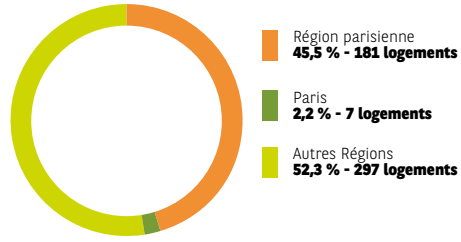
	2018 (en milliers d'euros)	Soit, par part	2019 (en milliers d'euros)	Soit, par part	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	88 854,74	810,04 €	89 362,09	814,66 €	0,6 %
Valeur de reconstitution	104 941,46	956,69 €	105 545,73	962,20 €	0,6 %

18 bis, rue Premeynard - Bordeaux (33)

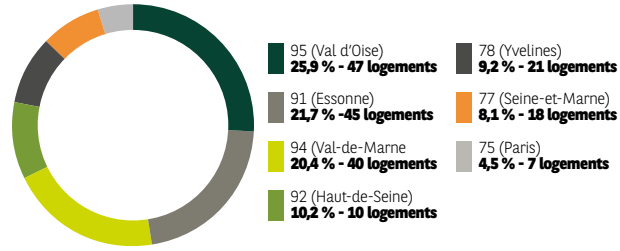
RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

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

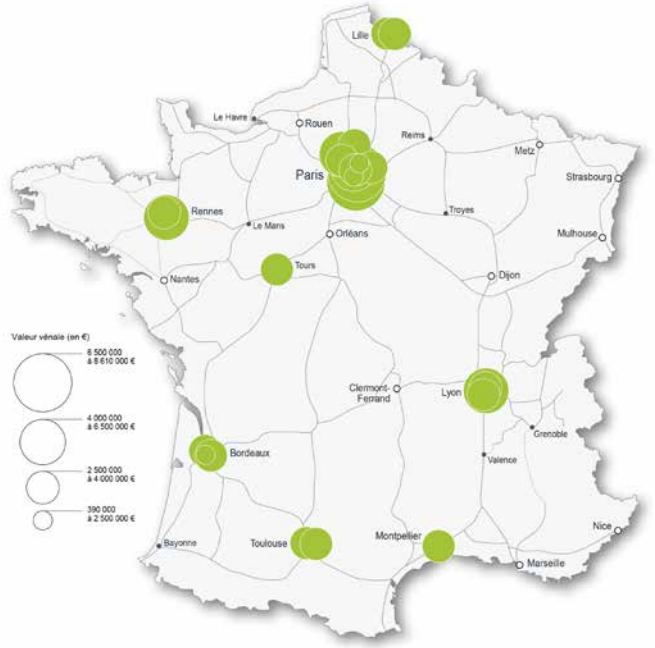
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN ÎLE-DE-FRANCE



RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



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

Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice écoulé est de 95,1 % contre 95,8 % l'année précédente, soit en léger retrait, retracé dans le tableau ci-dessous :

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	Moyenne annuelle 2019
Pierre Avenir 2	95,8 %	95,2 %	95,2 %	95,9 %	94,2 %	95,1 %

** 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.*

1, place Rosa Parks - Chantepie (35)

Au 31 décembre 2019, la situation locative par site est la suivante :

Immeubles	Date de livraison	Nb de logements	Loués	Vacants	Neutralisés	Régime de propriété	Label*
MÉRIGNAC (33) Domaine de la Divona - 44 av François Mitterand	14/02/2012	2	2	0	0	Copropriété	THPE
PARIS 19 (75) ZAC Claude Bernard - 152/158 bd Macdonald	26/09/2012	7	7	0	0	Copropriété	BBC
TOULOUSE (31) Les Magnolias - 5 rue Simone Boudet	31/10/2012	18	17	1	0	Copropriété	RT2005
HERBLAY (95) 200 rue Hélène Boucher (bât. C)	08/11/2012	22	21	1	0	Copropriété	BBC
BORDEAUX (33) Nova Green - 18 bis rue Premeynard	14/12/2012	20	20	0	0	Copropriété	BBC
ST-GRÉGOIRE (35) Le Domaine du Canal - 2 rue des Sources	17/12/2012	26	25	1	0	Copropriété	BBC
WASQUEHAL (59) Les Canotiers - 24 rue Voltaire	20/12/2012	18	17	1	0	Pleine-propriété	BBC
CROIX (59) 293, rue Ogiers	18/01/2013	22	22	0	0	Copropriété	BBC
CHÂTILLON (92) 73, avenue de Paris - 1, rue Léonard Mafrand	29/03/2013	9	9	0	0	Copropriété	BBC
TOURS (37) Le Clos Saint Nicolas - 5, rue Hélène Lazareff	02/04/2013	21	19	2	0	Copropriété	BBC
CHANTEPIE (35) Résidence Bella Vista - 1 Place Rosa Parks	05/04/2013	41	41	0	0	Copropriété	BBC
MONTPELLIER (34) Green Village - 57, rue de la Laïcité	25/04/2013	20	18	2	0	Copropriété	BBC
LYON 6e (69) Villa Bellecombe - 22, rue Viabert	26/04/2013	18	18	0	0	Copropriété	BBC
FLOIRAC (33) Résidence Néroli - ZAC des Quais - 3, rue des Gondoles	24/05/2013	20	20	0	0	Copropriété	BBC
PALAISEAU (91) Les Terrasses de Palaiseau - 1, rue du Clos Tonnerre	29/05/2013	10	9	1	0	Copropriété	BBC
TOULOUSE (31) 5 rue Louise Weiss	07/06/2013	19	18	1	0	Copropriété	BBC
L'HAY-LES-ROSES (94) Les Jardins d'Iris - 11bis/11ter rue Gustave Parmentier	12/06/2013	40	40	0	0	Copropriété	BBC
LOGNES (77) Le Clos des Cerisiers - 2 bvd de la Malvoisine	20/06/2013	18	8	0	10	Copropriété	BBC
IRIGNY (69) Résidence de la Tour - Grande Roue	27/06/2013	24	23	1	0	Copropriété	BBC
LYON 8e (69) Les Terrasses de la Commanderie - 64, avenue du Général Frère	01/07/2013	28	28	0	0	Copropriété	BBC
PERSAN (95) Cœur de Ville - 2, rue Pasteur	04/07/2013	16	16	0	0	Copropriété	BBC
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) Issy Seine - 18, rue de la Galiote	08/07/2013	10	10	0	0	Copropriété	BBC
MORANGIS (91) Le Clos du Parc - 2/4, rue Barbara	25/07/2013	35	32	3	0	Copropriété / AFUL	BBC
CARRIÈRES-SOUS-POISSY (78) 613, rue Saint Honoré	25/09/2013	21	17	4	0	Copropriété	BBC
TOTAL		**485**	**457**	**18**	**10**		

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

En 2019, le taux de rotation locative de votre SCPI est de 25,7 %, en hausse par rapport à 2018, où il s'établissait à 22,8 %.
L'actif de Lognes (77), qui représente 3,9 % en valeur vénale et 4,4 % en valeur historique du total du patrimoine de votre SCPI, affiche le taux d'occupation le plus bas au 31 décembre 2019, à 48,4 %. Il présente 10 lots neutralisés en raison d'un sinistre pris en charge par la garantie dommage-ouvrage. Ce sinistre, suivi dans le cadre d'une expertise judiciaire, concerne à la fois la SCPI Pierre Avenir 2 mais également d'autres copropriétaires et la copropriété elle-même. L'expert judiciaire mandaté dans le cadre de ce dossier doit remettre ses conclusions afin de statuer sur les causes du sinistre et sur les travaux de remise en état tant des parties communes que des parties privées à effectuer. En parallèle de la procédure en cours liée à l'assurance dommage-ouvrage, votre société de gestion mène des actions à l'encontre du promoteur et de l'assureur et ce dans l'objectif de faire avancer le dossier et de voir le préjudice subi réparé et indemnisé.
A l'inverse, certains actifs se sont montrés très performants comme Paris 19e (75) ou Floirac (33) avec des taux d'occupation avoisinant les 100 %. Ces ajustements permettent d'atteindre un taux d'occupation financier moyen annuel 2019 de 95,1 %.
Au cours de l'exercice, 112 entrées et 119 sorties de locataires ont été enregistrées sur le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 2.
Le délai de relocation moyen s'est encore réduit : il est de 40 jours en 2019, contre 45 jours en 2018 et 55 jours en 2017.

LES TRAVAUX

En 2019, il a été réalisé pour 190 997 € de travaux (dont 6 883 € ont été pris en charge par l'assurance) contre 122 286 € en 2018. Ce montant, en augmentation, représente 5,1 % des loyers quittancés au cours de l'année 2019.
Ces travaux ont porté sur :

- la rénovation des appartements avant leur relocation. 17 lots en ont bénéficié dont 4 à Herblay et 6 à Carrières-sous-Poissy ;
- l'entretien courant du patrimoine ;
- des appels de fonds des syndics de copropriété pour 13 500 €.

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour mémoire, l'assurance GLI (Garantie Loyer Impayé) souscrite à compter de juillet 2014 auprès d'Interassurance – Fidelidade couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre.
Le coût de la GLI en 2019 pour la SCPI est de 105 668 €, contre 104 974 € en 2018, pour une couverture de 442 locataires au 31 décembre 2019, contre 454 fin 2018, soit près de 97 % 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'assureur.
Le montant total des impayés couverts par la GLI s'élève à 100 440 € au 31 décembre 2019, 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 stock d'impayés conduisant à une provision pour créances douteuses de 299 043 € à fin 2019.

La dotation de l'exercice s'élève à 19 975 € et correspond à hauteur de 7 638 € à 4 locataires présents et à hauteur de 12 337 € à des locataires partis.
Les reprises, d'un montant total de 39 107 € correspondent d'une part au recouvrement total ou partiel de 36 dossiers "impayés" pour 35 776 € et d'autre part au passage en pertes de 3 dossiers pour 3 331 €.
Les impayés comprennent 51 dossiers contentieux, dont 47 concernent des locataires partis et 4 des locataires présents.
Les dossiers contentieux dont l'impayé est supérieur à 5 000 € représentent plus de 76,3 % du montant provisionné dans les comptes de votre SCPI.
Les frais de contentieux (frais de conseil et huissiers principalement) liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 43 653 € sur l'exercice. Une partie de ces honoraires (5 414 €) est liée au suivi du sinistre de Lognes, dossier dans lequel la SCPI a mandaté un avocat.
Depuis l'origine de la SCPI, 50 220 € ont été passés en pertes, la société de gestion jugeant que tous les moyens légaux ont été mis en œuvre aux fins du recouvrement.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2019

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
L'HAY-LES-ROSES (94) LES JARDINS D'IRIS	83 871 €	(5 dossiers – 4 locataires partis et 1 présent)
MORANGIS (91) LE CLOS DU PARC	49 974 €	(5 dossiers – locataires partis)
PERSAN (95) CŒUR DE VILLE	31 542 €	(5 dossiers – locataires partis)
Autres	133 656 €	
TOTAL	**299 043 €**	

** Montant provisionné en totalité en créances douteuses au 31 décembre 2019. Les montants couverts par la GLI ne sont pas provisionnés.*

2, rue Pasteur - Persan (95)

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Pierre Avenir 2 au titre de l'exercice 2019 s'établit à 2 131 194 €, en baisse de 4,2 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'explique principalement par une hausse des charges, les loyers étant restés stables par rapport à 2018. Comme évoqué précédemment, les travaux réalisés sur le patrimoine ont augmenté de façon significative en 2019 (+69 K€ vs 2018). Par ailleurs, l'impact résultat net des impayés et recouvrements est en baisse de 21 K€ par rapport à 2018.

En outre, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2019 :

- 952 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 2 743 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

Rapporté à une part, le résultat 2019 a représenté 19,43 €, contre 20,29 € en 2018. La distribution de l'exercice a été fixée à 20,00 € par part, soit un total de 2 193 840 € sur l'année 2019. Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, un prélèvement sur le report à nouveau de 0,57 € par part sera ainsi opéré. Le report à nouveau s'établirait à 715 970 €, soit 6,53 € par part, après affectation du résultat 2019.

DISTRIBUTION 2019 (par part)

Distribution courante (Revenus fonciers)

20,00 €

Dont revenus de capitaux mobiliers (par part)

Néant

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

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

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
99 271 260 €	109 692	1 864

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2019

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen de la part
96	600 €

Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de Pierre Avenir 2 est soumis à l'obligation de conserver les parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage fiscal obtenu.

Par ailleurs, en cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur ce qui explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire et les prix pratiqués, très décotés par rapport à la valeur de réalisation.

Le dernier prix d'exécution s'est établi à 640,26 € par part (au 18 décembre 2019).

ORDRES EN COURS AU 31/12/2019

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
33	0,03 %	-

CAPITAL

DATE DE CRÉATION : FÉVRIER 2010

Date	Capital nominal en euros	Montant en euros des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT en euros des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31 décembre
31/12/2015	99 271 260 €		109 692	1857	-	-
31/12/2016	99 271 260 €		109 692	1859	-	-
31/12/2017	99 271 260 €		109 692	1 857	-	-
31/12/2018	99 271 260 €		109 692	1 867	-	-
31/12/2019	99 271 260 €		109 692	1 864	-	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions et les retraits (en € HT)
2015	104	NS	270	NS	1 345 €
2016	228	NS	30	NS	6 019 €
2017	43	NS	33	NS	940 €
2018	114	NS	-	NS	2 368 €
2019	96	NS	33	NS	2 244 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	571,00 €	554,00 €	578,00 €	552,00 €	600,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	627,00 €	608,00 €	635,00 €	606,00 €	659,00 €
Dividende versé au titre de l'année	20,00 €	19,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €
Rendement de la part en %*	3,19 %	3,13 %	3,15 %	3,30 %	3,03 %
Report à nouveau cumulé par part	4,86 €	4,76 €	6,81 €	7,10 €	6,53 €

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

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

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	33,08	99,79 %	32,83	99,76 %	32,43	99,88 %	32,89	100,00 %	32,90	99,82 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,01	0,03 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	0,06	0,18 %	0,08	0,24 %	0,04	0,12 %	0,00	0,00 %	0,06	0,18 %
Total revenus	**33,15**	**100,00 %**	**32,91**	**100,00 %**	**32,47**	**100,00 %**	**32,89**	**100,00 %**	**32,96**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	3,92	11,83 %	3,91	11,88 %	3,89	11,98 %	3,98	12,10 %	3,96	12,03 %
Autres frais de gestion [3]	0,52	1,57 %	0,60	1,82 %	0,59	1,82 %	0,82	2,49 %	0,55	1,67 %
Entretien du patrimoine	0,37	1,12 %	0,86	2,61 %	0,87	2,68 %	1,11	3,37 %	1,74	5,28 %
Charges locatives non récupérées	5,74	17,32 %	7,39	22,46 %	7,55	23,25 %	7,28	22,13 %	7,46	22,62 %
Sous total charges externes	**10,55**	**31,83 %**	**12,76**	**38,77 %**	**12,90**	**39,73 %**	**13,19**	**28,00 %**	**13,71**	**41,59 %**
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,73	2,20 %	0,46	1,40 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	0,81	2,44 %	0,80	2,43 %	0,33	1,02 %	-0,60	-1,82 %	-0,17	-0,53 %
Sous total charges internes	**1,54**	**4,65 %**	**1,26**	**3,83 %**	**0,33**	**1,02 %**	**-0,60**	**-1,82 %**	**-0,17**	**-0,53 %**
Total des charges	**12,09**	**36,47 %**	**14,02**	**42,60 %**	**13,23**	**40,75 %**	**12,59**	**26,18 %**	**13,53**	**41,06 %**
Résultat courant	**21,06**	**63,53 %**	**18,89**	**57,40 %**	**19,24**	**59,25 %**	**20,30**	**59,25 %**	**19,43**	**58,95 %**
Variation du report à nouveau	1,08	3,26 %	-0,10	-0,30 %	-0,75	-2,31 %	0,29	0,88 %	0,57	1,73 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	20,00	60,33 %	19,00	57,73 %	20,00	61,60 %	20,00	60,81 %	20,00	60,68 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	19,98	60,27 %	18,99	57,70 %	20,00	61,60 %	20,00	60,81 %	20,00	60,68 %

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

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2019 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes	Montants TTC	600 576,53	107 237,24	7 986,14	57 108,99	195 858,35	339 623,05
	Nombre Factures	4					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	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**	**600 576,53**	**107 237,24**	**7 986,14**	**57 108,99**	**195 858,35**	**339 623,05**
	Nombre Factures	**4**					
	% des achats de l'exercice	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2019 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice		Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes	Montants TTC	762 104,34	0,00	0,00	5 082,10	71 451,55	685 570,69
	Nombre Factures	753					
	% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
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**	**762 104,34**	**0,00**	**0,00**	**5 082,10**	**71 451,55**	**685 570,69**
	Nombre Factures	**753**					
	% du CA de l'exercice	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,00 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2019 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)

	€uro
Valeur nette comptable des immobilisations	99 395 138,54 €
Valeur nette des autres actifs	592 091,30 €
VALEUR COMPTABLE	**99 987 229,84 €**
SOIT POUR UNE PART :	**911,53 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)

Valeur vénale (expertise)	88 770 000,00 €
Valeur nette des autres actifs	592 091,30 €
VALEUR DE RÉALISATION	**89 362 091,30 €**
SOIT POUR UNE PART :	**814,66 €**

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

Valeur de réalisation	89 362 091,30 €
Frais d'acquisition (6,90 %)	6 125 130,00 €
Commission de souscription (9,53 %)	10 058 508,00 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	**105 545 729,30 €**
SOIT POUR UNE PART :	**962,20 €**

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2018	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2019
+ Fonds Collectés	109 692 000,00		109 692 000,00
+ Divers / Autres Réserves	0,00		0,00
- Achats d'Immeubles	-99 395 138,54		-99 395 138,54
- Agencements	0,00		0,00
- Engagements sur constructions	0,00		0,00
- Cessions d'Immeubles			0,00
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-10 420 740,00		-10 420 740,00
SOLDE	**-123 878,54**	**0,00**	**-123 878,54**

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

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

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

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

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

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

Ses principales missions sont les suivantes :

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

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2019 de votre SCPI.

• La fonction Conformité :

Placée sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ("RCCI"), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La primauté du respect de l'intérêt du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle.

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

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

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

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

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

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

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

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.
Compte-tenu de l'analyse de ces fonctions, une moyenne de 30 collaborateurs a été identifiée, en 2019, comme preneurs de risque.
BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette directive, à savoir :

- **La gouvernance :** les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion :** BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPCI, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.
Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2019 a représenté 13 543 244 € pour un effectif moyen de 170 ETP.
BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 39 % (32 % en rémunération fixe et 65 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Xavier-François DECROCQ
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Votre conseil s'est réuni à deux reprises au cours de l'année 2019 afin d'examiner la situation locative du patrimoine immobilier et les prévisions de résultat financier. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations nécessaires.

LE PATRIMOINE ET LA SITUATION LOCATIVE

Le patrimoine de la SCPI est constitué de 485 logements, tous livrés et réceptionnés à fin 2014. L'exercice 2019 a vu le résultat de la SCPI légèrement diminuer et ce en raison d'une hausse des charges immobilières non récupérables (+9,2 %), principalement liée aux dépenses de travaux de réparation des logements (+69 K€).

Sur l'exercice 2019, le taux d'occupation financier se maintient au-dessus du seuil satisfaisant des 95 %, comme en 2018, et ce malgré un taux d'occupation au 4e trimestre autour de 94 %.

Votre conseil suit attentivement l'évolution de cet indicateur ainsi que le taux de rotation des locataires et la durée moyenne de relocation des appartements qui est passée de 55 jours en 2017 à 40 jours en 2019. Compte-tenu d'un environnement économique incertain, votre conseil a opté pour la prudence et reste favorable au maintien de l'assurance GLI. Elle a été souscrite en 2014. La cotisation s'élève à 106 K€ en 2019 contre 105 K€ en 2018 et couvre près de 97 % des locataires en place. Au 31 décembre 2019, le montant total des impayés couvert par la GLI est de 100 K€.

Le conseil s'informe régulièrement du dégât des eaux sur l'immeuble de Lognes (77). Au total, 10 (plus 1 post clôture) appartements sont vacants sans possibilité de les louer. Une procédure "dommage ouvrage" a été engagée afin que la SCPI soit indemnisée du préjudice lié à ce sinistre. A la clôture de l'exercice, aucun produit à recevoir n'a encore été enregistré pour cette procédure.

Les nouvelles dotations pour créances douteuses attribuables à une situation d'avant 2014, donc non couvertes par la GLI, ont représenté 20 K€, en phase avec celles de 2018 (20,7 K€).

Conformément à l'article 1389 du CGI, la société de gestion fera les démarches en vue de réclamer le remboursement de la taxe foncière pour les locaux vacants pour travaux ou sinistre.

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier à fin 2019 font ressortir une valeur de réalisation de 89 362 K€, soit 814,66 € par part, en très légère augmentation (+0,6 %) par rapport à fin 2018. La valeur de reconstitution s'établit, quant à elle, à 962,20 € par part.

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2019

Au cours de sa séance du mois de mars 2020, votre conseil a pris connaissance et examiné attentivement les comptes de l'exercice 2019 arrêtés par votre société de gestion. Le résultat de l'exercice s'élève à 2 131 194 €, soit 19,43 € par part, en recul par rapport à 2018 (-4,2 %).

Nous adhérons à la proposition de la société de gestion de distribuer le résultat à hauteur de 20,00 € par part dont 0,57 € pris sur le compte de report à nouveau. Nous vous invitons à valider cette décision lors de la présente assemblée générale.

LE MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution moyen vendeur au cours de l'année 2019 est de 600 euros, en hausse par rapport à 2018 (+8,7 %).

Les échanges ont été quasi inexistants en 2019, seulement 96 parts.

Cette situation s'explique par la non transmissibilité de l'avantage fiscal et l'obligation de conservation des parts jusqu'en juin 2023 qui y est attachée.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Le renouvellement annuel par tiers de votre conseil requiert l'élection de 3 membres. Les 3 membres sortants : Madame Christine VASSEUR, Monsieur Claude ANDING et Monsieur Xavier-François DECROCQ, sollicitent le renouvellement de leur mandat.

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

Pour le conseil de surveillance
Le Président
Xavier DECROCQ

N.B. A la date de rédaction de notre rapport, nous subissons le confinement. Le conseil suivra avec attention l'impact de la crise sanitaire sur les résultats de votre SCPI. Il s'assurera que des règles adaptées ont été mises en place pour la gestion locative dans un tel contexte.

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE AVENIR 2.

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI PIERRE AVENIR 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 9 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

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

Indépendance
Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Vérifications spécifiques

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

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

Paris-La Défense, le 29 mai 2020
Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Virginie GAITTE

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

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Convention conclue avec la société
BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

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

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices, une commission de gestion de 10 % HT maximum assise sur les produits locatifs hors taxe encaissés et les produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 363 352,88 euros HT (soit 434 823,79 euros TTC) ;
- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de souscription de 7,94 % HT du prix de souscription, prime d'émission incluse. Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2019.

Paris-La Défense, le 29 mai 2020

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Virginie GAITTE

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**99 395 138,54**	**88 770 000,00**	**99 395 138,54**	**88 200 000,00**
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	99 395 138,54	88 770 000,00	99 395 138,54	88 200 000,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-**	**-**	**-**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	**99 395 138,54**	**88 770 000,00**	**99 395 138,54**	**88 200 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II	**-**	**-**	**-**	**-**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**63 159,23**	**63 159,23**	**63 159,23**	**63 159,23**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	63 159,23	63 159,23	63 159,23	63 159,23
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	**1 607 463,68**	**1 607 463,68**	**959 212,95**	**959 212,95**
Locataires et comptes rattachés	215 539,75	215 539,75	149 852,86	149 852,86
Locataires douteux	304 486,76	304 486,76	323 599,32	323 599,32
Dépréciations des créances douteuses	-299 043,42	-299 043,42	-318 175,23	-318 175,23
Autres créances	1 386 480,59	1 386 480,59	803 936,00	803 936,00
Avances et acomptes versés sur commande				
Fournisseurs débiteurs	747,50	747,50	747,50	747,50
Fournisseurs, avoirs à recevoir	3 270,30	3 270,30	141,92	141,92
Associés, opérations sur capital				
Créances fiscales				
Débiteurs divers	1 382 462,79	1 382 462,79	803 046,58	803 046,58
Provision pour dépréciations des créances				

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**1 639 425,03**	**1 639 425,03**	**1 686 160,23**	**1 686 160,23**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 639 425,03	1 639 425,03	1 686 160,23	1 686 160,23
TOTAL III	**3 310 047,94**	**3 310 047,94**	**2 708 532,41**	**2 708 532,41**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	**-2 728 691,35**	**-2 728 691,35**	**-2 060 331,96**	**-2 060 331,96**
Dettes financières	-302 652,81	-302 652,81	-305 152,95	-305 152,95
Dettes d'exploitation	-391 234,18	-391 234,18	-209 421,63	-209 421,63
Dettes diverses	-2 034 804,36	-2 034 804,36	-1 545 757,38	-1 545 757,38
Dettes fiscales				
Fournisseurs d'immobilisation	-219 640,58	-219 640,58	-219 640,58	-219 640,58
Locataires créditeurs	-175 832,28	-175 832,28	-115 927,61	-115 927,61
Associés, dividendes à payer	-573 099,85	-573 099,85	-564 374,85	-564 374,85
Associés, opérations sur capital				
Créditeurs divers	-1 066 231,65	-1 066 231,65	-645 814,34	-645 814,34
TOTAL IV	**-2 728 691,35**	**-2 728 691,35**	**-2 060 331,96**	**-2 060 331,96**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	12 290,10	12 290,10	8 091,83	8 091,83
Produits constatés d'avance	-1 555,39	-1 555,39	-1 555,39	-1 555,39
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	**10 734,71**	**10 734,71**	**6 536,44**	**6 536,44**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**99 987 229,84**	**-**	**100 049 875,43**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**89 362 091,30**	**-**	**88 854 736,89**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**99 271 260,00**	**-**	**-**	**99 271 260,00**
Capital souscrit	99 271 260,00			99 271 260,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	10 420 740,00			10 420 740,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-10 420 740,00			-10 420 740,00
ÉCARTS DE REEVALUATION	**-**	**-**	**-**	**-**
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	**746 784,07**	**31 831,36**		**778 615,43**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Résultat de l'exercice				-
Acomptes sur distribution				-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**31 831,36**	**-31 831,36**	**-62 645,59**	**-62 645,59**
Résultat de l'exercice	2 225 671,36	-2 225 671,36	2 131 194,41	2 131 194,41
Acomptes sur distribution	-2 193 840,00	2 193 840,00	-2 193 840,00	-2 193 840,00
TOTAL GÉNÉRAL	**100 049 875,43**	**0,00**	**-62 645,59**	**99 987 229,84**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS IMMOBILIERS	**3 781 411,84**	**4 288 655,81**
LOYERS	**3 608 981,71**	**3 607 246,22**
PRODUITS ANNEXES	**6 882,56**	**0,80**
Produits annexes	6 882,53	
Autres produits de gestion courante	0,03	0,80
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	**39 106,95**	**86 148,14**
Reprises sur provisions pour gros entretiens		
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	39 106,95	86 148,14
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	**126 440,62**	**595 260,65**
Taxes locatives	61 376,32	64 629,71
Charges locatives	65 064,30	530 630,94
CHARGES IMMOBILIÈRES	**1 155 179,76**	**1 537 054,58**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**126 440,62**	**595 260,65**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Taxes locatives	61 376,32	64 629,71
Charges locatives	65 064,30	530 630,94
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**190 997,27**	**122 286,42**
Entretiens, réparations	190 997,27	122 286,42
Travaux refacturables		
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	**307 110,07**	**302 840,08**
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	197 292,66	193 716,61
Primes d'assurance	109 817,41	109 123,47
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**124 161,98**	**129 343,94**
Commissions et honoraires	96 815,13	104 716,60
Frais de contentieux	26 922,85	23 627,34
Diverses autres charges immobilières	424,00	1 000,00
IMPÔTS ET TAXES	**386 494,68**	**366 633,29**
Impôts fonciers	375 947,00	369 707,00
Taxes locatives	2 888,68	2 229,29
Taxes sur les bureaux		
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	7 659,00	-5 303,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**19 975,14**	**20 690,20**
Dotations aux amortissements des constructions sur sol d'autrui		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	19 975,14	20 690,20
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**2 626 232,08**	**2 751 601,23**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises sur provisions pour risques et charges		
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission		
Transferts de charges d'exploitation		
CHARGES D'EXPLOITATION	**495 037,67**	**525 929,87**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**434 823,79**	**436 425,69**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**14 070,61**	**13 846,81**
Services extérieurs	**14 070,61**	**13 846,81**
Honoraires	12 198,70	12 069,60
Frais d'actes		
Services bancaires	959,99	876,83
Cotisations et contributions	911,92	900,38
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale		
TVA non récupérable		
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**46 143,27**	**75 657,37**
Frais de tenue de conseils et assemblées	42 812,46	45 811,99
Pertes sur créances irrécouvrables	3 330,81	28 680,58
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	-	1 164,80
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	**-495 037,67**	**-525 929,87**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	**-**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**-**
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-**	**-**
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-**	**-**
TOTAL DES PRODUITS	**3 781 411,84**	**4 288 655,81**
TOTAL DES CHARGES	**1 650 217,43**	**2 062 984,45**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**2 131 194,41**	**2 225 671,36**

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.
En 2019 100 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation. La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

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

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

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

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

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement".
Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.
Aucune provision pour gros entretien n'a été constatée au 31/12/2019 : les actifs ayant tous moins de dix ans, les charges d'entretien sont majoritairement prises en charges par la garantie décennale.

CRÉANCES DOUTEUSES

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

PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

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

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	99 146 338,83				99 146 338,83
Frais d'acquisitions	217 727,71				217 727,71
Agencements	31 072,00				31 072,00
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations brutes	**99 395 138,54**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**99 395 138,54**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations nettes	**99 395 138,54**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**99 395 138,54**
TOTAL GÉNÉRAL	**99 395 138,54**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**99 395 138,54**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	99 395 138,54	88 770 000,00	99 395 138,54	88 200 000,00
Total général	**99 395 138,54**	**88 770 000,00**	**99 395 138,54**	**88 200 000,00**

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Néant.

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

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Fonds de roulement syndics	63 159,23	63 159,23
Total	**63 159,23**	**63 159,23**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	302 652,81	305 152,95
Autorisation de Débit banque		
Total	**302 652,81**	**305 152,95**

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2019
Appels de charges syndics et ADB	986 234,15
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	4 017,80
Débiteurs divers	396 228,64
Créances fiscales	
Quote-part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Total	**1 386 480,59**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2019
Acomptes sur charges refacturées	986 234,15
Fournisseurs d'immobilisations	219 640,58
Dettes fiscales	
Quote-part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	175 832,28
Associés / Dividendes à payer	573 099,85
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	17 356,89
Créditeurs divers	62 640,61
Total	**2 034 804,36**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

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

Néant

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Bénéfice net 2018	2 225 671,36
Report à nouveau 2017	746 784,07
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**2 972 455,43**
Dividende versé	-2 193 840,00
REPORT À NOUVEAU 2018	**778 615,43**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Diverses charges d'exploitation	**Au 31/12/2019**
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	24 117,37
Conseil de surveillance, remboursement de frais	2 743,08
Conseil de surveillance, assurance	952,01
Jetons de présence	15 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	3 330,81
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	
Autres charges de gestion courante	-
Total	**46 143,27**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

Produits annexes	**Au 31/12/2019**
Indemnités de résiliation	
Indemnités d'occupation	
Indemnités assurance sur loyer	
Indemnités de remise en état	6 882,53
Travaux refacturés	
Contribution additionelle	
Indemnités assurances	
Indemnités diverses	
Indemnités de déspécialisation	
Intérêts de retard locataires	
Autres produits de gestion courante	**0,03**
Total	**6 882,56**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2019	**Au 31/12/2018**
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	0,00	0,00
Produits financiers divers		
Total	**0,00**	**0,00**
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt		
Total	**0,00**	**0,00**
RÉSULTAT FINANCIER	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits exceptionnels	**0,00**	**0,00**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**0,00**	**0,00**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage :	
Commissions de souscription :	
Commissions de gestion :	434 823,79

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	3 270,30
Créances locataires et comptes rattachés	94 871,28
Créances fiscales	
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
Total	**98 141,58**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	175 608,63
Locataires avoirs à établir	137 871,64
Dettes fiscales	
Intérêts courus sur emprunts	
Total	**313 480,27**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2019
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	318 175,23	19 975,14	35 776,14	3 330,81	299 043,42
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**318 175,23**	**19 975,14**	**35 776,14**	**3 330,81**	**299 043,42**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date d'achat (VEFA)	Surface habitable m²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (1)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales 2018	Valeurs vénales 2019
LOGEMENT PARIS									
75019 PARIS 152 à 158 Bld Mac Donald -ZAC Claude Bernard	16/12/10	329	7	1 830 000	4 904		1 834 904		
TOTAL PARIS		**329**	**7**	**1 830 000**	**4 904**		**1 834 904**	**1 890 000**	**1 910 000**
RÉGION PARISIENNE									
78300 CARRIERE SOUS POISSY Les Allées de Seine – 613 rue Saint Honoré	14/10/11	1 083	21	4 061 738	8 940		4 070 678		
92320 CHATILLON 73 avenue de Paris	29/07/11	642	9	4 058 000	3 468		4 061 468		
95220 HERBLAY 214 rue Hélène Boucher	29/03/11	1 339	22	4 400 000			4 400 000		
92130 ISSY LES MOULINEAUX Issy Seine – 16 rue de la Galiote	16/12/10	660	10	4 504 289			4 504 289		
92420 L'HAY LES ROSES Les Jardins d'iris – 11 bis rue Parmentier	24/05/11	2 432	40	8 997 290	7 953	31 072	9 036 315		
77185 LOGNES Le Clos des Cerisiers – 2 bvd Malvoisine	19/04/11	1 062	18	4 283 384	62 819		4 346 203		
91420 MORANGIS Le Clos de Louans – 2 rue Barbara	09/12/11	1 882	35	7 391 628	7 699		7 399 328		
91120 PALAISEAU Les Terrasses de la butte Chaumont	22/03/12	681	10	2 692 097	37 619		2 729 717		
95340 PERSAN Cœur de Ville – 2 rue Pasteur	27/12/11	998	16	3 613 500	6 548		3 620 048		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		**10 779**	**181**	**44 001 927**	**135 048**	**31 072**	**44 168 046**	**40 420 000**	**40 390 000**
PROVINCE									
33000 BORDEAUX Résidence Nova Green – 18 bis rue Premeynard	28/12/10	951	20	3 296 640	6 369		3 303 009		
35135 CHANTEPIE (RENNES) Résidence Bella Vista – 1 Place Rosa Parks	25/05/11	2 282	41	6 321 668	7 625		6 329 293		
59170 CROIX 293 rue des Ogiers	23/12/11	1 200	22	3 564 640	6 399		3 571 039		
33270 FLOIRAC Résidence Néroli - 520 Rue Jules Guesde	20/10/11	1 021	20	2 968 000	5 023		2 973 023		
69450 IRIGNY Résidence de la Tour - Place de l'Europe	19/10/11	1 102	24	3 841 320	5 860		3 847 180		
69006 LYON Villa Bellecombe - 22 Rue de la Viabert	31/05/11	859	18	3 600 000	3 923		3 603 923		
69008 LYON 64-68 Avenue du Général Frère	05/12/11	1 430	28	5 570 900	4 844		5 575 744		
33700 MERIGNAC Domaine de la Divona – 44, avenue François Mitterand	03/03/11	109	2	348 638	383		349 021		
34000 MONTPELLIER Green Village – 57 rue de la Laïcité	15/11/11	1 232	20	4 654 675	3 893		4 658 568		
35760 SAINT-GREGOIRE (RENNES) Le Domaine du Canal – 2 rue des Sources	25/05/11	1 462	26	4 091 424	5 860		4 097 284		
31000 TOULOUSE Résidence Néapolis – 5 rue Louise Weiss	15/11/11	1 222	19	3 976 570	3 767		3 980 337		
31000 TOULOUSE Les Magnolias – 5 rue Simone Boudet	29/12/11	1 066	18	3 517 437	11 003		3 528 440		
37100 TOURS Le Clos Saint Nicolas – 20 François Giroud	29/11/11	1 335	21	3 775 000	5 980		3 780 980		
59270 WASQUEHAL Les Canotiers – 24 rue Voltaire	11/04/11	1 006	18	3 787 500	6 847		3 794 347		
TOTAL PROVINCE		**16 278**	**297**	**53 314 412**	**77 776**	**0**	**53 392 188**	**45 890 000**	**46 470 000**
TOTAL GÉNÉRAL		**27 385**	**485**	**99 146 339**	**217 728**	**31 072**	**99 395 138**	**88 200 000**	**88 770 000**

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

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

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUILLET 2020

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes annuels sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2019,
- Nomination de 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 2019 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2019	2 131 194,41 €
Majoré du report à nouveau	778 615,43 €
Résultat distribuable	**2 909 809, 84 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2019	**2 193 840,00 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**715 969,84 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 s'élève à 20,00 euros.
Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1er trim 2019	2e trim 2019	3e trim 2019	4e trim 2019
Pour un trimestre entier	5,00	5,00	5,00	5,00

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- Valeur comptable 99 987 229,84 €
  soit 911,53 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- Valeur de réalisation 89 362 091,30 €
  soit 814,66 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019 :

- Valeur de reconstitution 105 545 729,30 €
  soit 962,20 € par part

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :
Il y a cette année 9 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. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

NEUVIÈME 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 Claude ANDING,
- Monsieur Xavier DECROCQ,
- Madame Christine VASSEUR,
- Monsieur Jean-Yves DAVID,
- Madame Marie-José DUTEURTRE,
- Monsieur Sylvain GAGNIC,
- Monsieur Christian LEFEVRE,
- Monsieur Jacques MORILLON,
- Monsieur Pierre ROSSIGNOL.

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 2022.

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE - PIERRE AVENIR 2

9E RÉSOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR – 9 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Activité professionnelle	Âge (**)	Nombre de parts
ANDING Claude (*)	PDG de PME en retraite Gérant de SCI Membre du conseil de surveillance de Pierre Avenir 2 depuis 2014	73	162
DECROCQ Xavier (*)	Expert-comptable Commissaire aux comptes Conseil en entreprise Président de Pierre Avenir 2	57	61
VASSEUR Christine (*)	Actuellement : Responsable projets de transformation des environnements et modes de travail chez BNP Paribas Banque de détail en France Auparavant : Responsable marketing épargne chez Cardif	51	25
DAVID Jean-Yves	Retraité - Investisseur privé Membre du conseil de surveillance	63	20
DUTEURTRE Marie-José	Professeur de mathématique de lycée en retraite Membre de divers conseils de surveillance de SCPI fiscale	66	10
GRAGNIC Sylvain	Membre du conseil de surveillance de la SCPI Unifrance Immobilier (Primonial) Président du conseil de surveillance Reximmo 4 (Amundi Immobilier) Conseiller financier (crédit agricole) CGP Unifrance immobilier Associé de la SCPI	40	11
LEFEVRE Christian	Responsable de Centre de Banque Privée BNP PARIBAS Ingénieur financier Cardif Assurance Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire Membre de divers conseils de surveillance de SCPI Investisseur et Bailleur privé	69	38
MORILLON Jacques	Ingénieur Investisseur immobilier privé	55	15
ROSSIGNOL Pierre	Directeur Pôle conformité contrôle interne A2 CONSULTING	39	21

(*) Membre du conseil de surveillance de PIERRE AVENIR 2, dont le mandat vient à échéance à l'assemblée et qui sollicite son renouvellement.
(**) À la date de l'assemblée générale.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE
Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES
Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES
Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

DISTRIBUTION
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, les revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d'une SCPI peut également comporter des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.
Depuis le 1er janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.
A compter du 1er janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8 %. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2 % à compter de cette même date. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN
Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.
A compter du 1er janvier 2017, le Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement".

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total de loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ
Le **prix d'exécution** (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.
Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (**prix acheteur**) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.
Le **rendement acheteur** est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au **prix de souscription**, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.
Les retraits s'effectuent à la **valeur de retrait**, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.
Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE
La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparait dans l'état du patrimoine sous le terme de "valeurs bilantielles". Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE
La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.
En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.
Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION
À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION
La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.
Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.

Crédits photographiques : Ooshot - EverPhotoShoot - Bruno Des Gayets - Thomas Gogny - Libre Comme l'Art - Agence Meero - BNP Paribas REIM France - Mise en page & impression : Ateliers HIVER - mai 2020

BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

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

Personne chargée de l'information
Alix LEFEBVRE

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

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : 2, rue des Sources - Saint Grégoire (35)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change