PIERRE AVENIR 3
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 3

Société Civile de Placement Immobilier
Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L 214-24, L.214-86 et suivants, L214-114 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier
Capital social : 85 898 075 euros
Siège social : 167, Quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Numéro d'immatriculation au RCS : 530 842 400 RCS Nanterre
Visa AMF : SCPI n° 11-05 en date du 16 mars 2011 - Note d'information actualisée en août 2015

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

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

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION

- **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**
  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 7 JUILLET 2020 33

GLOSSAIRE 35

Éditorial

Par Aline Gabriel
Fund Manager
de la SCPI Pierre Avenir 3

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 annuelle 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 3** s'est concentrée sur la gestion locative de son portefeuille de logements.

La revue des principaux indicateurs mesurant l'activité locative et ses performances est satisfaisante. Votre patrimoine a normalement enregistré un certain nombre de libérations et relocations (respectivement 72 et 76). A cet égard, deux commentaires peuvent être faits. Le délai moyen de vacance, retraité de la durée des travaux réalisés, le cas échéant, entre deux locations reste maîtrisé et perfectible à la fois. Le loyer cumulé de la relocation des 76 lots ci-dessus a augmenté. Ces deux indicateurs montrent la correcte adéquation des actifs de votre SCPI avec la demande locative qui s'exprime sur le marché. Ces mouvements locatifs peuvent sembler nombreux mais ils traduisent en réalité un taux de rotation du patrimoine de 21,6 %, sensiblement inférieur à la moyenne nationale. Ce taux de rotation, difficilement compressible, est le reflet des aléas de la vie privée et professionnelle de chaque locataire, qui le prédisposent à la mobilité résidentielle.

"Adéquation des actifs de votre SCPI, avec la demande locative."

Les deux autres indicateurs qui traduisent l'activité de votre société de gestion sont le résultat et le taux d'occupation financier sur l'exercice. Le premier est en légère progression. La hausse, plus nette (+ 2,1 %), du montant des loyers facturés a été compensée par des charges plus importantes. Le deuxième, à 96,7 %, affiche un résultat satisfaisant, d'autant qu'il a gardé ce haut niveau très régulièrement au cours de l'exercice.

2019 a été une bonne année pour Pierre Avenir 3. Elle présente un certain nombre d'indicateurs intéressants qu'il s'agit maintenant de poursuivre en 2020.

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

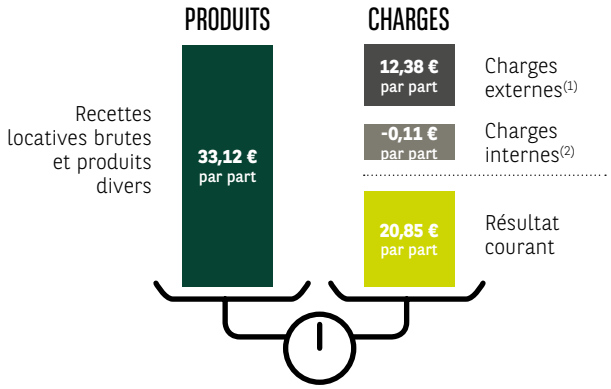
NOM	PIERRE AVENIR 3
TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI SCELLIER BBC
NOMBRE DE PARTS	94 915
CAPITAL	85 898 075 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 971

LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale	77,08	812,10 €
Valeur de réalisation	78,65	828,65 €
Valeur de reconstitution	92,82	977,88 €

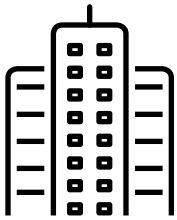
LA DISTRIBUTION	Par Part
La distribution de l'exercice 2019 a été fixée à **20,00 € par part**.	
1er trimestre 2019	5,00 €
2e trimestre 2019	5,00 €
3e trimestre 2019	5,00 €
4e trimestre 2019	5,00 €

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



346 Logements

338 Logements loués au 31 décembre 2019

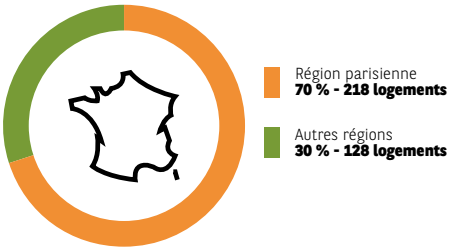
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF[3])

1er trimestre 2019	96,5 %
2e trimestre 2019	96,9 %
3e trimestre 2019	96,0 %
4e trimestre 2019	97,5 %
Moyenne annuelle 2019	96,7 %

(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

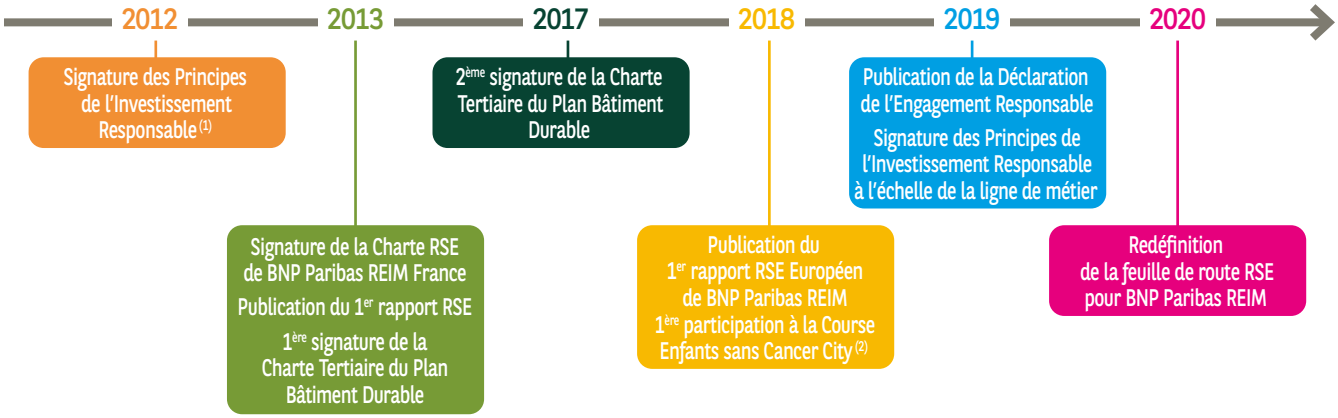
L'ENGAGEMENT DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

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

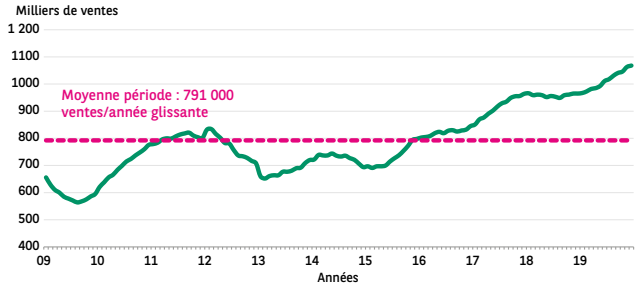
La croissance du PIB de la zone euro en 2019 s'est maintenue substantiellement au-dessus du seuil de 1 %.
En 2020, l'impact massif de l'épidémie de coronavirus se fait de plus en plus sentir sur les données relatives à l'activité et à la demande, suite aux mesures de confinement adoptées, mais aussi 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.

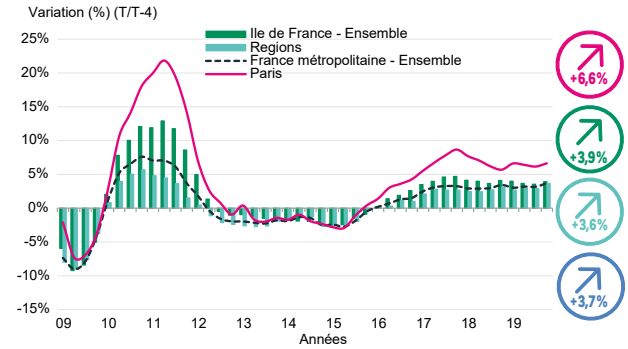
VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



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

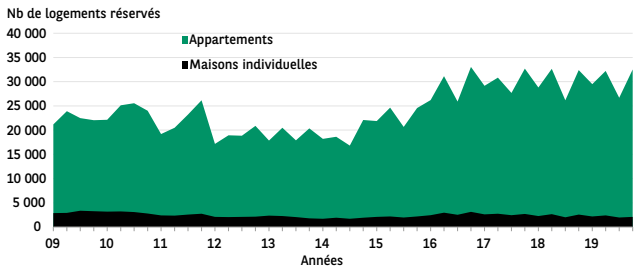
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

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

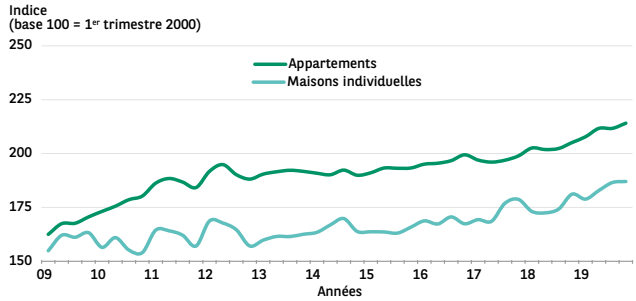


Source : SOeS, ECLN

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

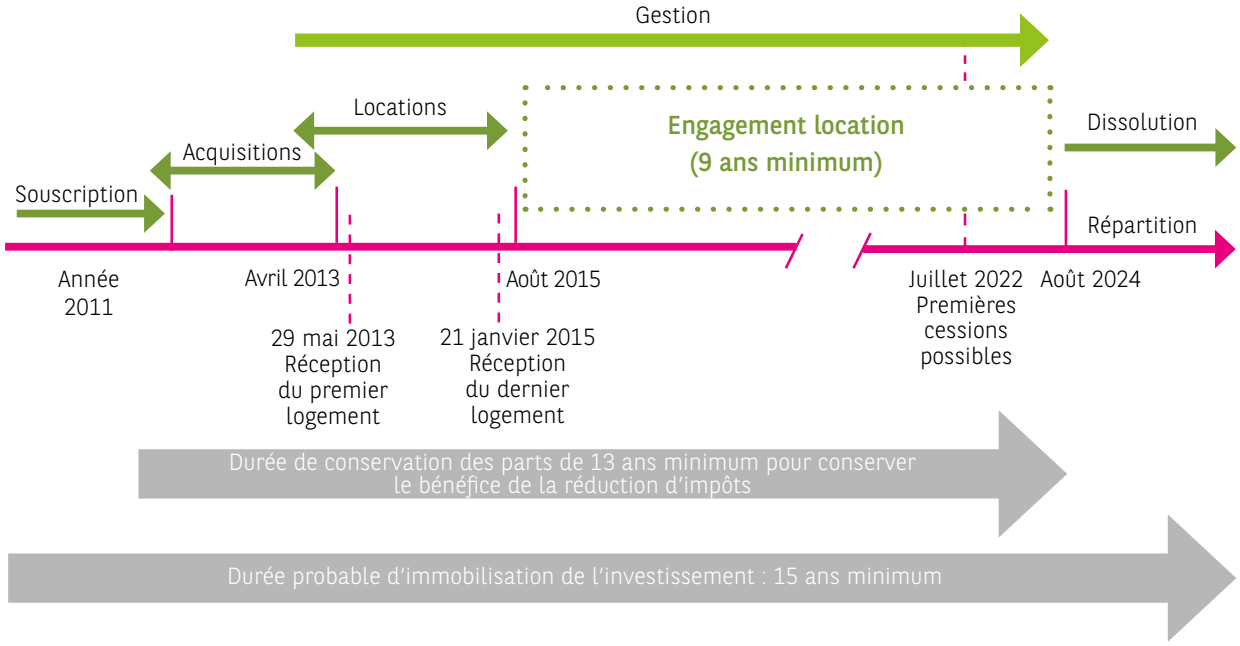
Entre 2000 et 2019, les loyers ont augmenté en France de façon hétérogène selon les villes. En tête du classement on retrouve les villes de Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon avec une augmentation de l'ordre de 60 %, suivies par Nantes affichant une hausse d'environ 50 %. Sur la seule année 2019, 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 3 est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif Scellier et précisé par l'article 199 sept vicies VIII du Code général des impôts, modifié par la loi de finances rectificative pour 2008 (loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) complété par la loi de finance pour 2010 (loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009) et modifié par l'article 105 de la loi de finance pour 2011.
La SCPI Pierre Avenir 3 a investi dans des logements certifiés BBC (bâtiment basse consommation énergétique) permettant à ses souscripteurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 22 % de leur investissement (frais de souscription inclus), répartie par parts égales sur 9 années. Rappelons que le plafond annuel d'investissement a été fixé à 300 000 €.
Comme précisé dans le schéma d'investissement ci-après, l'avantage fiscal a été acquis dès la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2011. Au terme de cette période de souscription, la SCPI s'est portée acquéreur de programmes neufs en état futur d'achèvement, livrés dans les semestres suivants. Les premiers lots ont ainsi été réceptionnés et loués en 2013 et les derniers lots de la SCPI ont été livrés et loués en 2015.
En contrepartie de cet avantage fiscal, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant une période de neuf ans à compter de la première location du dernier lot loué. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué pour la première fois en août 2015, l'engagement de location de neuf années pour la SCPI et de détention des parts pour ses associés expirera en août 2024.
De même, la SCPI s'est engagée à ne pas céder ses actifs pendant les neuf années de location, ainsi les premières ventes pourront intervenir à compter de 2022.

LE CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA SCPI



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Le patrimoine de votre SCPI Pierre Avenir 3 est composé de 346 lots répartis sur 21 immeubles, pour une surface habitable totale de 21 044 m².
Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Pierre Avenir 3 à la fin de l'année 2019 ont fait ressortir une valeur vénale de 77 080 000 € contre 76 650 000 € à la fin de l'année 2018, soit une légère augmentation de 0,6 %.
L'évolution des valeurs est variable suivant les localisations et les performances locatives des immeubles. Ainsi, les actifs situés à Cachan (92), Asnières-sur-Seine (92) et Bordeaux (33) ont vu leur valeur vénale augmenter respectivement de 2,4 %, 1,8 % et 1,6 %. À contrario, la valorisation des actifs situés à Morangis (91), Colomiers (31) et Saint-Cyr-l'Ecole (78) marque une diminution de respectivement 1,1 %, 0,7 % et 0,5 %.
L'évolution des valeurs dites représentatives de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous après prise en compte des autres actifs et de la dette :

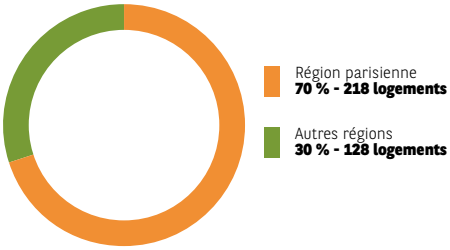
	2018 (en K€)	Soit, par part	2019 (en K€)	Soit, par part	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	78 141	823,27 €	78 651	828,65 €	+ 0,7 %
Valeur de reconstitution	92 218	971,59 €	92 815	977,88 €	+ 0,6 %

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

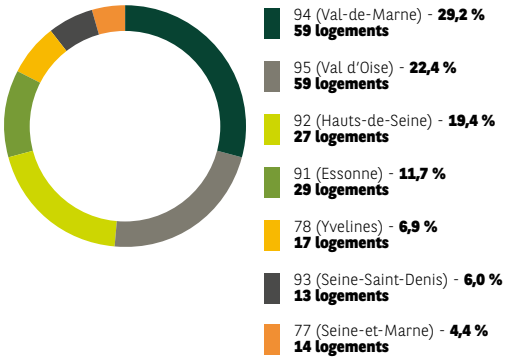
LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

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

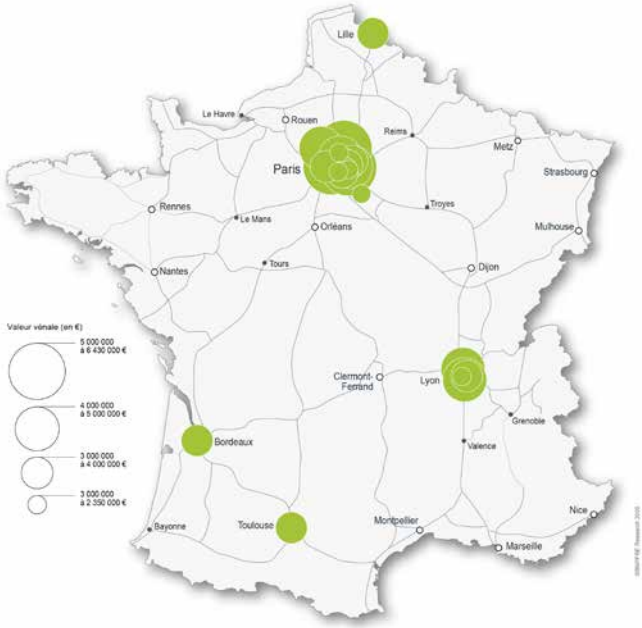
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE AU 31/12/2019



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 96,7 % contre 96,0 % l'année précédente, en hausse de 0,7 point. Son évolution au cours de l'exercice est reprise 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 3	96,0 %	96,5 %	96,9 %	96,0 %	97,5 %	96,7 %

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

Il est resté régulier, à un niveau satisfaisant, tout au long de l'année.

Rive Verte, 4b/t rue de Montessuy – Caluire-et-Cuire (69)

La situation locative par site est la suivante :

Adresse de l'immeuble	Date de livraison	Nombre de logements	Dont loués	Dont vacants	Régime de propriété	Label*
MEUDON (92) - 4 Ter Route des Gardes	21/01/2015	16	16	0	Copropriété	BBC
FRANCONVILLE (95) - 51/53, avenue Carnot	28/04/2014	24	24	0	Copropriété	BBC
CACHAN (92) - 256, rue Gabriel Péri	24/06/2014	18	18	0	Copropriété	BBC
CERGY (95) - Le Florica - rue du Capitaine Némo	10/10/2013	24	23	1	Copropriété	BBC
LE KREMLIN-BICETRE (94) - Résidence Okabé - 1, avenue du Boulodrome	11/12/2013	18	18	0	Pleine-propriété	BBC
CALUIRE & CUIRE (69) - Rive Verte - 4b/t, rue de Montessuy	22/05/2014	24	24	0	Copropriété	BBC
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) - Carré des Arts - 17, rue Pierre Brossolette	08/07/2014	11	11	0	Copropriété	BBC
LYON 7e (69) - 3, rue Lortet	29/08/2014	20	20	0	Copropriété	BBC
SAINT-CYR-L'ECOLE (78) - 44, avenue Pierre Curie	22/05/2014	17	15	2	Copropriété	BBC
MORANGIS (91) - Résidence Orchestra - rue Wissous	18/04/2014	18	17	1	Copropriété	BBC
MAISONS-ALFORT (94) - 147, avenue du Général Leclerc	05/09/2014	10	10	0	Copropriété	BBC
COLOMIERS (31) - Clos Garoussal	07/10/2013	21	21	0	Copropriété	BBC
ROSNY-SOUS-BOIS (93) - 113, rue Victor Hugo	16/10/2014	13	13	0	Copropriété	BBC
RONCQ (59) - Résidence Côté Parc - 212, rue Henri Barbusse	30/06/2014	19	17	2	Copropriété	BBC
VILLEURBANNE (69) - 61, rue Anatole France	08/08/2014	16	16	0	Copropriété	BBC
BORDEAUX (33) - Résidence Salustania - 156, rue des Orangers	27/08/2014	15	15	0	Copropriété	BBC
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) - 111, avenue Charles de Gaulle	25/09/2014	13	13	0	Copropriété	BBC
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de Palaiseau - 1, rue du Clos Tonnerre	29/05/2013	11	11	0	Copropriété	BBC
VALENTON (94) - Villa des Poètes - 60/62, avenue Julien Duranton	04/04/2014	13	13	0	Copropriété	BBC
AVON (77) - Les Villas Gambetta - 9, rue Gambetta	24/09/2014	14	13	1	Copropriété	BBC
EAUBONNE (95) - 4/8, rue Henri Coudert	25/11/2014	11	10	1	Copropriété	BBC
Total		**346**	**338**	**8**		

** Label : BBC = Bâtiment Basse Consommation.*

Au 31 décembre 2019, aucun immeuble ne présente plus de 2 logements vacants.

En 2019, le taux de rotation locative de votre SCPI est de 21,6 %, en baisse par rapport à l'année dernière de 1,2 point. En effet, au cours de l'exercice 2019, 76 entrées et 72 sorties ont été enregistrées sur le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 3 contre 82 entrées et 79 sorties en 2018. Parmi ces 76 relocations, 11 ont concerné des appartements dans lesquels des travaux de remise en état ont été réalisés préalablement à leur relocation. Le montant moyen de ces travaux a été de 3 500 € par lot.
Les mouvements locatifs ont été concentrés pour l'essentiel sur les sites de Colomiers (31), Cergy (95), Villeurbanne (69) et Eaubonne (95). Le délai de relocation moyen est de 77 jours en 2019. L'allongement du délai de relocation s'explique principalement par les délais nécessaires à la réalisation des travaux. Retraitée de ces derniers, la durée moyenne de vacance entre deux locations est ramenée à 54 jours.

LES TRAVAUX

En 2019, 81 307 € – dont 4 500 € pris en charges par l'assurance – ont été engagés en travaux au cours de l'année, contre 59 343 € en 2018. Ce montant, en augmentation, représente 2,6 % des loyers annuels quittancés.
Ces travaux ont porté sur :

- la rénovation des logements entre 2 locations, avec en particulier les remises en état de 7 appartements situés à Asnières-sur-Seine (92), Cachan (92), Cergy (95), Eaubonne (95), Rosny-sous-Bois (93) et Lyon 7e (69),
- l'entretien courant du patrimoine,
- des appels de fonds des syndics de copropriété pour 14 544 €.

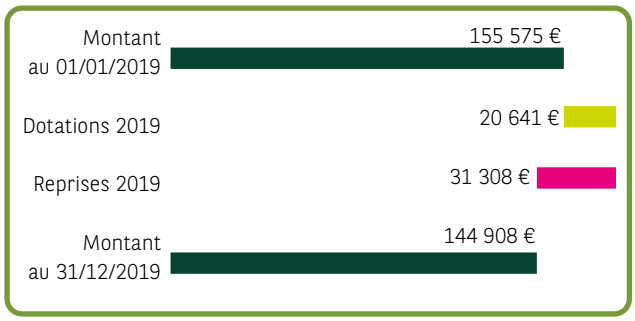
PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour mémoire, l'assurance GLI (Garantie Loyer Impayé) souscrite à compter du 1er janvier 2016 auprès d'Interassurance – Fidelidade couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre.
Le coût de la GLI en 2019 pour la SCPI est de 93 095 €, contre 87 817 € en 2018, pour une couverture de 324 locataires au 31 décembre 2019 contre 307 fin 2018. Ainsi près de 96 % des locataires en place sont couverts par la GLI. Tous les nouveaux locataires sont pris en charge par l'assurance GLI dans la mesure où leur dossier est validé en amont, à la fois par la société de gestion et par l'assureur.
Le montant total des impayés couverts par la GLI s'élève à 19 037 € au 31 décembre 2019 (dont 14 locataires avec un impayé supérieur à 500 €), montant non provisionné dans les comptes de la SCPI.
A noter, un décalage d'environ un trimestre est à prendre en compte entre les montants dus et les versements par l'assurance.
La GLI permet, par ailleurs, à la SCPI de réaliser une économie des frais de contentieux (avocats, huissiers…).

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI (contentieux nés avant la souscription de la GLI) présentent un impayé conduisant à une dotation de la provision pour créances douteuses de 20 641 € au titre de l'exercice 2019.



Les reprises, d'un montant total de 31 308 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 25 dossiers "impayés" (recouvrement des créances auprès des débiteurs).
Parmi les dossiers faisant l'objet d'une provision pour créances douteuses, 40 présentent une provision inférieure à 500 € et 10 dossiers une provision de 5 000 € ou plus.
Parmi les principaux contentieux, seules 2 provisions concernent des locataires présents. Le montant provisionné correspondant est de 12 218 €. Des procédures ont été initiées afin que ces montants soient recouvrés.
Les frais liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 21 206 € (8 830 € de frais de contentieux et 12 376 € d'honoraires d'avocats), soit un montant en hausse par rapport à l'exercice précédent, où ces dépenses ont représenté 17 695 €.
Depuis l'origine de la SCPI, 47 224 € ont été passés en pertes, principalement en 2018 (92 % du montant), la société de gestion jugeant que tous les moyens légaux ont été mis en œuvre aux fins du recouvrement. Aucun montant n'a été passé en pertes en 2019.

LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, les principaux contentieux se répartissent de la manière suivante :

Immeuble	Montant* en euros	Commentaires
CERGY (95) Le Florica	32 344	5 dossiers (4 locataires partis et 1 présent)
LE KREMLIN BICETRE (94) Résidence Okabé 1, avenue du Boulodrome	38 224	2 dossiers (2 locataires partis)
BORDEAUX (33) Résidence Salustania	20 927	3 dossiers (2 locataires partis et 1 présent)
Autres immeubles	53 414	
Total	**144 908**	

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

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Pierre Avenir 3 au titre de l'exercice 2019 s'établit à 1 978 742 €, en légère hausse par rapport à l'exercice précédent (+ 0,6 %).
Les loyers perçus au cours de l'année 2019 ont été supérieurs à ceux de l'exercice précédent (+ 65 093 €, soit + 2,1 %) grâce au dynamisme des relocations.
Les charges d'entretien ont augmenté de 21 964 € (+ 37 %) par rapport à 2018 et les impôts et taxes ont représenté 311 491 € contre 280 028 € en 2018, soit une hausse de + 31 463 € (+ 11 %). Cette variation est principalement liée au remboursement par le Trésor Public de taxes sur locaux vacants perçu en 2018 et non récurrent sur 2019.
Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2019 :

- 950 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 3 884 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

Rapporté à une part, le résultat 2019 a représenté 20,85 €, contre 20,73 € en 2018. La distribution de l'exercice a été fixée à 20,00 € par part, soit un total de 1 898 300 € sur l'année 2019.
Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale, le report à nouveau s'élève à 1 055 682 €, soit 11,12 € par part après affectation du résultat 2019, en augmentation de + 0,85 € par part par rapport à 2018.

Distribution 2019 (par part)
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 EUROS)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
85 898 075 €	94 915	1 971

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2019

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen de la part
233	596 €

Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de Pierre Avenir 3 est soumis à l'obligation de conserver les parts pendant la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage fiscal obtenu. Par ailleurs, en cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur, ce qui explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire et les prix pratiqués, très décotés par rapport à la valeur de réalisation.
Le marché des parts au cours de l'exercice 2019 a été peu actif. Seules 233 parts ont été échangées, contre 547 en 2018.
Les transactions se sont opérées à un prix d'exécution moyen de 596 €, en hausse par rapport à l'exercice précédent (544 €).
Le dernier prix d'exécution de 2019 (18 décembre) s'est établi à 620,00 € la part, soit une augmentation de 7,6 % par rapport à fin 2018.

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)
-	-	-

Carré des Arts - 17, rue Pierre Brossolette – Asnières-Sur-Seine (92)

CAPITAL

DATE DE CRÉATION : MARS 2011

Date	Capital nominal en euros	Montant en euros des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT en euros des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31 décembre
31/12/2015	85 898 075 €	-	94 915	1 969	-	-
31/12/2016	85 898 075 €	-	94 915	1 976	-	-
31/12/2017	85 898 075 €	-	94 915	1 976	-	-
31/12/2018	85 898 075 €	-	94 915	1 977	-	-
31/12/2019	85 898 075 €	-	94 915	1 971	-	-

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	120	-	422	NS	2 280 €
2016	210	NS	89	NS	5 138 €
2017	282	NS	367	NS	5 400 €
2018	547	0,58 %	15	NS	11 081 €
2019	233	0,25 %	-	NS	5 416 €

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	579,00 €	563,00 €	545,00 €	544,00 €	596,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	636,00 €	618,00 €	599,00 €	597,00 €	655,00 €
Dividende versé au titre de l'année	18,00 €	20,8984 € (2)	20,60 €	20,00 €	20,00 €
Rendement de la part en % (1)	2,83 %	3,38 %	3,44 %	3,35 %	3,05 %
Report à nouveau cumulé par part	4,22 €	6,60 €	9,54 €	10,27 €	11,12 €

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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]	30,76	97,07 %	32,73	94,54 %	32,41	99,54 %	32,39	99,88 %	33,08	99,88 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0,16 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers [2]	0,88	2,78 %	1,89	5,46 %	0,15	0,46 %	0,04	0,12 %	0,04	0,12 %
TOTAL REVENUS	**31,69**	**100,00 %**	**34,62**	**100,00 %**	**32,56**	**100,00 %**	**32,43**	**100,00 %**	**33,12**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	3,65	11,52 %	3,87	11,18 %	3,89	11,95 %	3,91	12,06 %	3,96	11,96 %
Autres frais de gestion [3]	0,77	2,43 %	0,79	2,28 %	0,71	2,18 %	0,72	2,22 %	0,64	1,93 %
Entretien du patrimoine	0,28	0,88 %	0,46	1,33 %	0,56	1,72 %	0,63	1,94 %	0,86	2,60 %
Charges locatives non récupérées	5,51	17,39 %	5,48	15,83 %	5,76	17,69 %	6,53	20,14 %	6,92	20,89 %
Sous total charges externes	**10,21**	**32,22 %**	**10,60**	**30,62 %**	**10,92**	**33,54 %**	**11,79**	**36,36 %**	**12,38**	**37,38 %**
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes										
Pour travaux	0,75	2,37 %	0,75	2,17 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres [4]	0,59	1,86 %	0,89	2,57 %	0,20	0,61 %	-0,09	-0,28 %	-0,11	-0,33 %
Sous total charges internes	**1,34**	**4,23 %**	**1,64**	**4,74 %**	**0,20**	**0,61 %**	**-0,09**	**-0,28 %**	**-0,11**	**-0,33 %**
TOTAL DES CHARGES	**11,55**	**36,45 %**	**12,24**	**35,36 %**	**11,12**	**34,15 %**	**11,70**	**36,08 %**	**12,27**	**37,05 %**
Résultat courant	**20,14**	**63,55 %**	**22,38**	**64,64 %**	**21,44**	**65,85 %**	**20,73**	**63,92 %**	**20,85**	**62,95 %**
Variation du report à nouveau	2,14	6,75 %	2,38	6,87 %	0,84	2,58 %	0,73	2,25 %	0,85	2,57 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,00	56,80 %	20,00	57,77 %	20,60	63,27 %	20,00	61,67 %	20,00	60,39 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	16,19	51,09 %	20,00	57,77 %	20,60	63,27 %	20,00	61,67 %	20,00	60,39 %

(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	357 585,83	89 442,18	63 288,04	30 436,66	160 828,79	103 032,34
	Nombre Factures	10					
	% des achats de l'exercice	41,36 %	10,35 %	7,32 %	3,52 %	18,60 %	11,92 %
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**	**357 585,83**	**89 442,18**	**63 288,04**	**30 436,66**	**160 828,79**	**103 032,34**
	Nombre Factures	**10**					
	% des achats de l'exercice	**41,36 %**	**10,35 %**	**7,32 %**	**3,52 %**	**18,60 %**	**11,92 %**

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	520 309,66	0,00	0,00	8 588,52	60 603,57	451 117,57
	Nombre Factures	443					
	% du CA de l'exercice	16,22 %	0,00 %	0,00 %	0,27 %	1,89 %	14,06 %
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**	**520 309,66**	**0,00**	**0,00**	**8 588,52**	**60 603,57**	**451 117,57**
	Nombre Factures	**443**					
	% du CA de l'exercice	**16,22 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,27 %**	**1,89 %**	**14,06 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2019 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	€uro
Valeur comptable des immeubles	85 382 518,23
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	1 571 239,14
VALEUR COMPTABLE	**86 953 757,37**
SOIT POUR UNE PART :	**916,12 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	77 080 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	1 571 239,14
VALEUR DE RÉALISATION	**78 651 239,14**
SOIT POUR UNE PART :	**828,65 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)	
Valeur de réalisation	78 651 239,14
Frais acquisition sur immeubles	5 318 520,00
Commission de souscription	8 845 272,52
VALEUR DE RECONSTITUTION	**92 815 031,66**
SOIT POUR UNE PART :	**977,88 €**

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2018	Mouvements de l'exercice	Total au 31/12/2019
+ Fonds Collectés	94 915 000,00		94 915 000,00
+ Divers / Autres Réserves	0,00		0,00
- Achats d'Immeubles	-85 382 518,23		-85 382 518,23
- Engagements sur constructions	0,00		0,00
- Cessions d'Immeubles	0,00		0,00
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-9 016 925,00		-9 016 925,00
SOLDE	**515 556,77**	**-**	**515 556,77**

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

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

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

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

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

Jean Luc BRONSART
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'activité de notre SCPI pour l'année 2019.
Votre conseil s'est réuni à deux reprises, au cours de l'exercice écoulé, le 12 mars et le 26 novembre 2019. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations nécessaires.

L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

L'exercice 2019 a vu le résultat de la SCPI légèrement augmenter (+ 0,6 %) et ce grâce à une hausse des loyers facturés.
Depuis 2015, les 346 logements qui constituent le patrimoine de notre SCPI contribuent à la génération des revenus locatifs.
Pour mémoire, le délai fiscal d'engagement de détention des parts de 9 ans expirera en août 2024.
Le taux d'occupation financier moyen 2019 s'est élevé à 96,7 %, en hausse de près d'un point par rapport à 2018. C'est un taux jugé très satisfaisant et votre conseil suit attentivement l'évolution de cet indicateur.

En 2019, l'assurance GLI, souscrite en 2016, a été poursuivie. Compte-tenu d'un environnement économique parfois sensible, votre conseil a opté pour une politique de prudence et a souhaité le maintien de l'assurance GLI pour 2019. Le coût, en hausse par rapport à 2018, a été de 93 095€ pour la couverture de 96% des locataires.
Les nouvelles dotations pour créances douteuses ont connu une hausse à 20 641 €.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de la SCPI à la fin de l'année 2019 ont fait ressortir une valeur vénale de 77 080 000 €, en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent (+ 0,6 %).
Le conseil prend acte, sur la base des valeurs vénales, du montant de la valeur de réalisation de 78 651 239 €, soit 828,65 € par part, et de la valeur de reconstitution de 92 815 032 €, soit 977,88 € par part.

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2019

Au cours de sa séance du 10 mars 2020, votre conseil a examiné attentivement les comptes de l'exercice 2019 arrêtés par votre société de gestion.
Le résultat de l'exercice a été de 1 978 742 €, en légère hausse par rapport à l'exercice précédent (+0,6 %) et ce principalement en raison d'une hausse des loyers perçus lié à la hausse du taux d'occupation sur l'année.
Nous partageons la proposition de la société de gestion de distribuer le résultat de l'exercice à hauteur de 20,00 € par part et de doter le report à nouveau de 0,85 € par part.

Compte tenu du résultat de l'année 2019 et du niveau élevé du report à nouveau, le conseil suggère à la société de gestion d'étudier l'augmentation de la distribution pour l'année 2020.

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le conseil émet un avis favorable et recommande aux associés d'adopter l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire qui sont présentées.
Le renouvellement annuel par tiers de votre conseil requiert l'élection de 3 membres. Les 3 membres sortants : Monsieur Alain SENANEDSCH, Monsieur Christian LEFEVRE et Monsieur Patrick KONTZ, sollicitent le renouvellement de leur mandat.

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

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

Carré des Arts - 17, rue Pierre Brossolette
Asnières-Sur-Seine (92)

LES RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

A l'assemblée générale,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PIERRE AVENIR 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 30 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 le paragraphe "Règles générales et évaluations" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 30 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 du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction 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 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 30 avril 2020

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

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

A l'assemblée générale,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

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

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2019 un montant de €.375 804,28.

Paris La Défense, le 30 avril 2020

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

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	**85 382 518,23**	**77 080 000,00**	**85 382 518,23**	**76 650 000,00**
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	85 382 518,23	77 080 000,00	85 382 518,23	76 650 000,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	**-**	**-**	**-**	**-**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	**-**	**-**	**-**	**-**
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	**85 382 518,23**	**77 080 000,00**	**85 382 518,23**	**76 650 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II	**-**	**-**	**-**	**-**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**42 801,06**	**42 801,06**	**42 801,06**	**42 801,06**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	42 801,06	42 801,06	42 801,06	42 801,06
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	**1 286 006,50**	**1 286 006,50**	**622 652,77**	**622 652,77**
Locataires et comptes rattachés	58 852,05	58 852,05	61 594,60	61 594,60
Locataires douteux	161 892,10	161 892,10	156 806,01	156 806,01
Dépréciations des créances douteuses	-144 908,67	-144 908,67	-155 575,19	-155 575,19
Autres créances	1 210 171,02	1 210 171,02	559 827,35	559 827,35
Avances et acomptes versés sur commande				
Fournisseurs débiteurs				
Fournisseurs, avoirs à recevoir	223,68	223,68	1 121,68	1 121,68
Associés, opérations sur capital	-	-		
Créances fiscales	-	-		-
Débiteurs divers	1 209 947,34	1 209 947,34	558 705,67	558 705,67
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	**2 442 976,84**	**2 442 976,84**	**2 489 446,43**	**2 489 446,43**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 442 976,84	2 442 976,84	2 489 446,43	2 489 446,43
TOTAL III	**3 771 784,40**	**3 771 784,40**	**3 154 900,26**	**3 154 900,26**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	**-2 200 962,00**	**-2 200 962,00**	**-1 664 519,83**	**-1 664 519,83**
Dettes financières	-265 778,00	-265 778,00	-262 415,00	-262 415,00
Dettes d'exploitation	-316 531,64	-316 531,64	-205 666,33	-205 666,33
Dettes diverses	-1 618 652,36	-1 618 652,36	-1 196 438,50	-1 196 438,50
Dettes fiscales	-357,68	-357,68	-0,68	-0,68
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-25 752,32	-25 752,32
Locataires créditeurs	-138 141,52	-138 141,52	-81 735,44	-81 735,44
Associés, dividendes à payer	-516 422,84	-516 422,84	-498 307,84	-498 307,84
Associés, opérations sur capital	-		-	
Créditeurs divers	-963 730,32	-963 730,32	-590 642,22	-590 642,22
TOTAL IV	**-2 200 962,00**	**-2 200 962,00**	**-1 664 519,83**	**-1 664 519,83**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	524,74	524,74		
Produits constatés d'avance	-108,00	-108,00	416,74	416,74
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	**416,74**	**416,74**	**416,74**	**416,74**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**86 953 757,37**	**-**	**86 873 315,40**	**-**
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	**-**	**78 651 239,14**	**-**	**78 140 797,17**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**85 898 075,00**	**-**	**-**	**85 898 075,00**
Capital souscrit	85 898 075,00			85 898 075,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS				
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	9 016 925,00			9 016 925,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-9 016 925,00			-9 016 925,00
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	**905 824,98**	**69 415,42**		**975 240,40**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Résultat de l'exercice	-			-
Acomptes sur distribution	-			-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**69 415,42**	**-69 415,42**	**80 441,97**	**80 441,97**
Résultat de l'exercice	1 967 715,42	-1 967 715,42	1 978 741,97	1 978 741,97
Acomptes sur distribution	-1 898 300,00	1 898 300,00	-1 898 300,00	-1 898 300,00
TOTAL GÉNÉRAL	**86 873 315,40**	**-**	**80 441,97**	**86 953 757,37**

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2019	Au 31 décembre 2018
PRODUITS IMMOBILIERS	**3 242 680,29**	**3 784 669,06**
LOYERS	**3 139 695,39**	**3 074 602,72**
PRODUITS ANNEXES	**3 407,40**	**3 830,65**
Produits annexes	3 404,65	2 712,14
Autres produits de gestion courante	2,75	1 118,51
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	**31 307,77**	**69 435,61**
Reprises sur provisions pour gros entretiens		
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	31 307,77	69 435,61
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	**68 269,73**	**636 800,08**
Taxes locatives	53 255,62	53 694,91
Charges locatives	15 014,11	583 105,17
CHARGES IMMOBILIÈRES	**827 458,83**	**1 332 624,93**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**68 269,73**	**636 799,62**
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux		
Taxes locatives	53 255,62	53 694,91
Charges locatives	15 014,11	583 104,71
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**81 307,40**	**59 343,05**
Entretiens, réparations	81 307,40	59 343,05
Travaux refacturables		
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	**262 078,17**	**254 854,59**
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	166 266,29	164 320,85
Primes d'assurance	95 811,88	90 533,74
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**83 670,90**	**85 028,69**
Commissions et honoraires	74 428,84	75 233,95
Frais de contentieux	8 830,06	9 794,74
Diverses autres charges immobilières	412,00	
IMPÔTS ET TAXES	**311 491,38**	**280 028,09**
Impôts fonciers	304 567,00	298 266,00
Taxes locatives	1 697,38	3 431,09
Taxes sur les bureaux	-	
Droits d'enregistrement	-	
Impôts divers	5 227,00	-21 669,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**20 641,25**	**16 570,89**
Dotations aux Amortissements des constructions sur sol d'autrui		
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	20 641,25	16 570,89
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**2 415 221,46**	**2 452 044,13**

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	**436 480,36**	**484 328,69**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**375 804,28**	**371 113,10**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**14 833,32**	**14 738,58**
Services extérieurs	**14 833,32**	**14 738,58**
Honoraires	13 065,00	13 065,00
Frais d'actes		
Services bancaires	971,28	881,58
Cotisations et contributions	797,04	792,00
Impôts et taxes		
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale		
TVA non récupérable		
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**45 842,76**	**98 477,01**
Frais de tenue de conseils et assemblées	45 835,80	53 730,98
Pertes sur créances irrécouvrables	-	44 741,44
Commissions sur augmentation de capital	-	
Autres charges de gestion courante	6,96	4,59
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	**-436 480,36**	**-484 328,69**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	**-**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**0,87**	**0,03**
Produits exceptionnels	0,87	0,03
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-**	**0,05**
Charges exceptionnelles	-	0,05
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**0,87**	**-0,02**
TOTAL DES PRODUITS	**3 242 681,16**	**3 784 669,09**
TOTAL DES CHARGES	**1 263 939,19**	**1 816 953,67**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**1 978 741,97**	**1 967 715,42**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).
L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

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

Évaluation des immobilisations locatives

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

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

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.
En 2019, 100 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

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

Plan prévisionnel d'entretien

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

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2018	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	85 108 068,04				85 108 068,04
Frais d'acquisitions	227 189,34				227 189,34
Agencements	47 260,85				47 260,85
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations brutes	**85 382 518,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**85 382 518,23**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations nettes	**85 382 518,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**85 382 518,23**
TOTAL GÉNÉRAL	**85 382 518,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**85 382 518,23**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Au 31 décembre 2018		Au 31 décembre 2019	
Désignation	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	85 382 518,23	76 650 000,00	85 382 518,23	77 080 000,00
Total général	**85 382 518,23**	**76 650 000,00**	**85 382 518,23**	**77 080 000,00**

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Néant.

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

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Fonds de roulement syndics	42 801,06	42 801,06
Total	**42 801,06**	**42 801,06**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	265 778,00	262 415,00
Autorisation de Débit banque		
Total	**265 778,00**	**262 415,00**

Détail des immobilisations financières

Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2019
Appels de charges syndics et ADB	865 677,99
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	223,68
Débiteurs divers	325 824,23
Créances fiscales	
Quote-part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	18 445,12
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Total	**1 210 171,02**

Détail des dettes diverses	31/12/2019
Acomptes sur charges refacturées	865 677,99
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	357,68
Quote-part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	138 141,52
Associés / Dividendes à payer	516 422,84
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	48 935,11
Créditeurs divers	49 117,22
Total	**1 618 652,36**

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

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

Néant.

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018

Bénéfice net 2018	1 967 715,42
Report à nouveau 2017	905 824,98
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**2 873 540,40**
Dividende versé	-1 898 300,00
REPORT À NOUVEAU 2018	**975 240,40**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Diverses Charges D'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	28 002,05	31 595,54
Conseil de surveillance, remboursement de frais	3 883,66	8 262,32
Conseil de surveillance, assurance	950,09	873,09
Jetons de présence	13 000,00	13 000,03
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions		44 741,44
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		
Autres charges de gestion courante	6,96	4,59
Total	**45 842,76**	**98 477,01**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits annexes		
Indemnités de résiliation		
Indemnités d'occupation		
Indemnités assurance sur loyer	3 404,65	2 712,14
Indemnités de remise en état		
Travaux refacturés		
Contribution additionelle		
Indemnités assurances		
Indemnités diverses		
Indemnités de déspécialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	**2,75**	**1 118,51**
Total	**3 407,40**	**3 830,65**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

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

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018
Produits exceptionnels	**0,87**	**0,03**
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	0,87	0,03
Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,05**
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses		0,05
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**0,87**	**-0,02**

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 :	375 804,28

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	223,68
Créances locataires et comptes rattachés	26 629,78
Créances fiscales	
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
Total	**26 853,46**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	316 531,64
Locataires avoirs à établir	132 088,45
Dettes fiscales	357,68
Intérêts courus sur emprunts	
Total	**448 977,77**

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	155 575,19	20 641,25	31 307,77	0,00	144 908,67
Dépréciation des créances diverses					
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**155 575,19**	**20 641,25**	**31 307,77**	**0,00**	**144 908,67**

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 de livraison	Surface habitable m² (3)	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (2)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales (1) 2018	Valeurs vénales (1) 2019
LOGEMENTS RÉGION PARISIENNE									
91120 PALAISEAU - Les Terrasses de la Butte Chaumont 1 rue du Clos Tonnerre	29/05/13	750	11	2 983 042,74	47 555,68	0,00	3 030 598,42		
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE Résidence Okabé - 1 bis avenue du Boulodrome	11/12/13	841	18	4 986 000,00	8 576,31	0,00	4 994 576,31		
95000 CERGY - Résidence Le Florica rue du Capitaine Nemo - rue Passe Partout	10/10/13	1 355	24	5 061 950,00	11 672,96	0,00	5 073 622,96		
77210 AVON Les Villas Gambetta - 9 rue Gambetta	24/09/14	744	14	2 739 740,00	50 001,25	0,00	2 789 741,25		
78210 SAINT CYR L'ÉCOLE 44/46 avenue Pierre Curie et rue Victor Hugo	22/05/14	912	17	4 159 974,00	5 867,36	0,00	4 165 841,36		
91420 MORANGIS Résidence Orchestra Place du Centre Ville	18/04/14	1 048	18	4 066 822,28	5 840,43	0,00	4 072 662,71		
92600 ASNIÈRES Carré des Arts - 17 rue Pierre Brossolette	08/07/14	742	11	4 462 950,00	7 781,60	0,00	4 470 731,60		
93110 ROSNY SOUS BOIS 113 avenue Victor Hugo	16/10/14	974	13	3 640 000,00	6 421,70	0,00	3 646 421,70		
94230 CACHAN 254, 254 bis et 256 rue Gabriel Péri	24/06/14	1 400	18	5 459 424,00	7 186,00	0,00	5 466 610,00		
94460 VALENTON La Villa des Poètes - avenue Julien Duranton	04/04/14	805	13	2 841 344,00	8 619,20	0,00	2 849 963,20		
94700 MAISON-ALFORT 2 rue Chevreul	05/09/14	705	10	4 065 000,00	6 518,00	0,00	4 071 518,00		
95130 FRANCONVILLE 51 et 53 avenue Carnot	28/04/14	1 457	24	5 523 000,00	4 367,34	0,00	5 527 367,34		
95600 EAUBONNE 31 rue des Bouquinvilles	25/11/14	672	11	2 575 232,00	7 037,82	0,00	2 582 269,82		
92190 MEUDON 4 ter route des Gardes	19/01/15	1 135	16	6 825 200,00	5 483,99	0,00	6 830 683,99		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		**13 539**	**218**	**59 389 679,02**	**182 929,64**	**0,00**	**59 572 608,66**	**53 660 000**	**53 930 000**
PROVINCE									
31770 COLOMIERS Clos Garroussal	07/10/13	1 216	21	3 635 000,00	5 106,92	23 358,65	3 663 465,57		
33200 BORDEAUX Résidence Salustania - 156 rue des Orangers	27/08/14	1 245	15	3 264 414,00	8 755,00	0,00	3 273 169,00		
59223 RONCQ Résidence Côté Parc - rue Henri Barbusse	30/06/14	1 092	19	3 631 400,00	6 540,18	23 364,00	3 661 304,18		
69007 LYON 7 et 9 rue Lortet, 15 bld Yves Frages	29/08/14	1 134	20	4 240 000,00	7 016,40	0,00	4 247 016,40		
69100 VILLEURBANNE 61 rue Anatole France	08/08/14	884	16	3 412 263,31	6 053,20	538,20	3 418 854,71		
69160 TASSIN LA DEMI LUNE 111 avenue du Général de Gaulle	25/09/14	765	13	3 002 011,71	5 396,00	0,00	3 007 407,71		
69300 CALUIRE ET CUIRE 67 rue Pasteur, 4 bis - 4 ter rue de Montessuy	22/05/14	1 169	24	4 533 300,00	5 392,00	0,00	4 538 692,00		
TOTAL PROVINCE		**7 505**	**128**	**25 718 389,02**	**44 259,70**	**47 260,85**	**25 809 909,57**	**22 990 000**	**23 150 000**
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS		**21 044**	**346**	**85 108 068,04**	**227 189,34**	**47 260,85**	**85 382 518,23**	**76 650 000**	**77 080 000**

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

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 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 RESOLUTION

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

Bénéfice de l'exercice 2019	1 978 741,97 €
Majoré du report à nouveau	975 240,40 €
Résultat distribuable	**2 953 982,37 €**
Affecté comme suit	
Dividende total au titre de l'exercice 2019	**1 898 300,00 €**
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**1 055 682,37 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2019 s'élève à 20 €.
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 €	5 €	5 €	5 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

- Valeur comptable 86 953 757,37 €
  soit 916,12 € 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 78 651 239,14 €
  soit 828,65 € 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 92 815 031,66 €
  soit 977,88 € par part

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :
Il y a cette année 7 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 suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- Monsieur KONTZ Patrick
- Monsieur LEFEVRE Christian
- Monsieur SENANEDSCH Alain
- Monsieur DAVID Jean-Yves
- Madame DUTEURTRE Marie-José
- Monsieur LEISER Emmanuel
- Monsieur MORILLON Jacques

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 3
9ÈME RÉSOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR – 7 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Activité professionnelle	Âge (**)	Nombre de parts
KONTZ Patrick (*)	Retraité de la Gendarmerie	65	100
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	60
SENANEDSCH Alain (*)	Directeur d'un groupe international de formation Consultant universitaire international Diplômé supérieur en droit et comptabilité	70	327
DAVID Jean-Yves	Retraité - Investisseur privé Membre du conseil de surveillance	63	10
DUTEURTRE Marie-José	Professeur de mathématique de lycée en retraite Membre de divers conseils de surveillance de SCPI fiscale	66	10
LEISER Emmanuel	Agent de maîtrise à la direction du logement et de l'habitat dans une administration publique Investisseur immobilier privé	40	35
MORILLON Jacques	Ingénieur Investisseur immobilier privé	55	61

(*) Membre du conseil de surveillance de PIERRE AVENIR 3, 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 : Les Allées Laurantines, 3 rue Lortet - Lyon (69)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change