



L'immobilier d'un monde qui change

## IFS 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 viqueur, 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 Directeur du Fund charge de l'Investissement, de Management l'Arbitrage et de l'Asset Management

### Jean-Maxime JOUIS

Membre du Directoire

### Sigrid DUHAMEL

Président du Directoire

### Sylvie PITTICCO

Membre du Directoire Directeur Général Déléqué en Directeur Général Déléqué charge des activités Finance et en charge du Fund Corporate

### Cyril de FRANCQUEVILLE

Membre du Directoire Management, du Fund Raising, du Développement et du Marketing

#### LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

### **Président**

■ Frédéric JANBON, CEO BNP Paribas Asset Management

■ Nathalie CHARLES, Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

#### **Membres**

- Sylvie FOSSEUX-FREVILLE, Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal, BNP Paribas
- 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 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

#### **Membres**

- Marie-Dominique BLANC-BERT
  - 78000 Versailles

■ David CLAIR

75008 - Paris ■ Thierry HALLER

13122 - Ventabren

■ Eric HUGOT-POREZ

59229 - Teteghem

#### **COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE**

■ KPMG SA

Tour Eqho 2, avenue Gambetta CS 60055 92066 Paris La Défense Cedex

### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION**

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

#### Vice-Président

Xavier-François DECROCQ 75016 - Paris

- Patrick KONTZ
  - 40600 Biscarrosse
- Christian LEFEVRE 07170 - Lavilledieu
- Alain SENANEDSCH
- 92380 Garches



## **SOMMAIRE**

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020	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 2020	24
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 15 JUIN 2021	33
GLOSSAIRE	35



Éditorial
Par Aline Gabriel
Fund Manager
de la SCPI Pierre Avenir 3



ous ne connaissons pas encore le scenario de fin mais nous pouvons d'ores et déjà faire le constat que la pandémie de la Covid-19 aura redonné toute sa place à l'habitat, avec un marché résidentiel français particulièrement résilient en cette année 2020. Après une année 2019 à son apogée, présentant un niveau record du nombre de transactions (plus d'un million), l'année 2020 aura tiré son épingle du jeu, se plaçant dans le top 3 des meilleures années en termes de volume des ventes et ce malgré deux confinements dont un premier qui aura entraîné un coup d'arrêt complet de l'activité.

Le patrimoine de votre SCPI et notamment sa forte granularité sont des atouts forts de mutualisation des risques locatifs et de résilience de sa performance.

Dans ce contexte inédit, l'activité de la **SCPI Pierre Avenir 3** s'est concentrée sur la gestion locative de son portefeuille de logements.

Les indicateurs de gestion de votre SCPI sont révélateurs de l'adéquation du patrimoine détenu avec la demande locative exprimée.

## "Malgré un contexte très particulier, l'activité locative de l'année 2020 aura été soutenue."

Au cours de l'exercice, ce sont 63 logements qui auront été reloués. 9 de ces relocations ont été impactées par le premier confinement, contraignant les locataires à reporter leur emménagement et décalant de fait la date de prise d'effet des baux – pour mémoire, toute opération de déménagement physique était rendue impossible pendant le confinement par les restrictions administratives de circulation imposées. En parallèle de ces nouvelles prises à bail, 67 logements ont été libérés. La crise sanitaire et ses conséquences auront ralenti le taux de rotation locative. En effet, en 2020 le taux de rotation du patrimoine a été de 19,8 %, contre 21,6 % l'année dernière. Pierre Avenir 3 aura profité de cette situation, des mouvements locatifs moins nombreux entraînant moins de jours de vacance et moins de frais de relocation pour la SCPI.

Au regard de la crise sanitaire, il est important de noter que nous n'avons pas constaté de difficulté majeure dans le recouvrement des loyers à ce stade. Votre SCPI bénéficie, en outre, d'une assurance pour loyer impayé. Cette assurance permet à la SCPI de se garantir contre les aléas de la vie de ses locataires, qui pourraient engendrer des incidents de règlement de loyer de la part de ces derniers.

Au 31 décembre 2020, ce sont 334 logements qui sont loués, sur un total de 346. Le taux d'occupation financier moyen de l'année s'affiche à 96,0 %, en très légère diminution par rapport à celui de l'an passé, qui était de 96,7 %. Ce taux, que votre société de gestion continue de considérer satisfaisant, marque une certaine constance, au fil des ans, dans la capacité du portefeuille de Pierre Avenir 3 à rencontrer son marché locatif.

Ce regard confiant qui est ainsi porté par votre société de gestion repose par ailleurs sur le résultat 2020 de votre SCPI Pierre Avenir 3. Ainsi et compte tenu des réserves constituées, il a été décidé de porter la distribution à 21  $\in$  par part contre 20  $\in$  précédemment versés.



## LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020

### FICHE D'IDENTITÉ

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

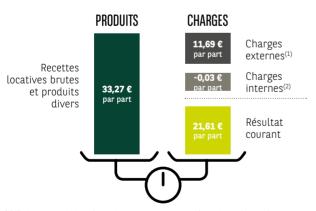
### > LES CHIFFRES-CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	en M€	Par Part
Valeur vénale	79,32	835,69 €
Valeur de réalisation	80,95	852,85 €
Valeur de reconstitution	95,53	1 006,43 €

### LA DISTRIBUTION Par Part

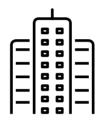
La distribution de l'exercice 2020 a été fixée à <b>21,00 €</b>	par part.
1 <sup>er</sup> trimestre 2020	5,00€
2 <sup>e</sup> trimestre 2020	5,00 €
3e trimestre 2020	5,00 €
4º trimestre 2020	6.00 €

### > LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



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

### > IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS



346
Logements

334 Logements loués au 31 décembre 2020

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

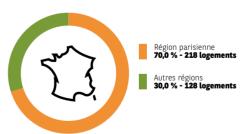
1 <sup>er</sup> trimestre 2020	96,8 %
2 <sup>e</sup> trimestre 2020	95,3 %
3e trimestre 2020	95,9 %
4e trimestre 2020	95,8 %
Moyenne annuelle 2020	96,0 %

(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

### **CONTEXTE ET CHALLENGES**

Nous observons une accélération des réglementations locales et internationales, y compris le nouveau règlement sur la finance durable (SFDR) et la taxonomie européenne.

Ces deux cadres réglementaires imposent que les sociétés de gestion adhèrent à partir de 2021 à des normes spécifiques pour mesurer et classer l'impact de leurs actifs. Cette approche permettra aux investisseurs de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement, sur la base d'orientations ESG¹ comparables d'un fonds à l'autre.

Pour BNP Paribas Real Estate Investment Management, cela signifie intégrer les enjeux ESG dans toutes nos activités, de la gestion des investissements de nos fonds à la gestion des actifs qui les composent.

En 2020, nous avons commencé à classer nos fonds selon une nouvelle segmentation basée sur des engagements ESG plus appropriés à la stratégie de chaque fonds; nous avons fixé des objectifs concrets d'amélioration de la performance ESG pour chacun des fonds, défini un ensemble d'actions réalisables pour chacun des actifs les composant, et mis en œuvre des mécanismes de suivi et de reporting appropriés.

BNP Paribas REIM a défini plusieurs niveaux d'intégration des challenges ESG :

- A l'échelle du marché immobilier, nous participons à des groupes de travail lancés par des organismes de place pour faire progresser la mise en place de bonnes pratiques.
- En tant qu'organisation, nous adoptons une approche cohérente de l'intégration ESG dans tous les métiers, et participons activement à la sensibilisation et l'adhésion des collaborateurs aux initiatives ESG.
- Nos gestionnaires de fonds s'efforcent de mettre en œuvre une sélection de critères ESG dans tous les produits et collaborent avec les investisseurs pour développer des stratégies à long terme, offrant une performance continue.
- A l'échelle des actifs, nos équipes prennent en compte les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, tout en trouvant des solutions durables et rentables pour améliorer la performance extra-financière des actifs.

Enfin, l'évolution des objectifs climatiques internationaux et européens pousse le secteur immobilier à accélérer rapidement la décarbonisation.

C'est pourquoi BNP Paribas REIM collabore avec les parties prenantes pour définir des objectifs d'émissions mesurables, améliorer au maximum la performance environnementale des actifs, lancer de nouveaux fonds ESG et prouver la valeur à long terme des investissements durables.

Notre approche reflète les Principes de l'Investissement Responsable (PRI), dont nous sommes signataires, et affirme la conviction que l'investissement durable est un investissement intelligent. Nous considérons l'amélioration de la performance extra-financière de notre portefeuille comme une priorité à long terme, qui façonnera de plus en plus le secteur financier, stimulera le processus décisionnel des investisseurs et influera sur la performance des actifs.

Intégrer les problématiques ESG dans nos activités, via des objectifs ambitieux et mesurables, nous permet d'agir en tant qu'entreprise en communiquant clairement sur nos valeurs et en les alignant sur celles de nos parties prenantes, tant internes qu'externes.

Nehla KRIR, Directrice Développement Durable & RSE - BNP Paribas REIM, Astrid CADELANO, Chargée de Développement RSE - BNP Paribas REIM France



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> ESG pour Environnement, Social et Gouvernance.

## LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE

### CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

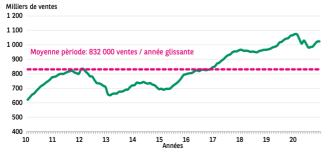
La découverte de vaccins ainsi que la vaste campagne de vaccination suscitent un espoir certain face à la pandémie de la Covid-19. La défiance dont semble faire preuve une partie de la population à l'égard de ces vaccins pourrait toutefois constituer un obstacle à l'atteinte de l'immunité collective. D'un point de vue économique, après la récession historique de 2020 (-8,3 %), l'assouplissement des mesures sanitaires depuis juin 2020 encourage à prévoir un fort rebond de la croissance économique en France pour 2021 (+5,5 %). Bien que le rétablissement complet de l'activité s'annonce long, 2022 apparaît comme un horizon accessible pour un retour à la normale du fonctionnement de l'économie.

L'inflation devrait rester très modérée en 2021 (+0,6 %) comme en 2020 (+0,5 %), freinée à la fois par la faiblesse du prix des matières premières et par la progression des stocks des entreprises. Dans ce contexte, l'Indice de Référence des Loyers (IRL), utilisé pour réviser les loyers d'habitations, devrait légèrement progresser en 2021 (+0,3 % en moyenne annuelle), après une croissance substantiellement plus marquée en 2020 (+0,6 %). À compter de 2022 (+0,7 %), la progression de l'IRL est attendue en hausse graduelle jusqu'en 2025 (+1,4 %). Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins l'automne 2021, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

### MARCHÉ DE L'ANCIEN

Au 4ème trimestre 2020, et sur 12 mois glissants, 1 024 000 ventes furent enregistrées, soit une baisse de -4,0 % par rapport à l'année précédente, du fait de la crise sanitaire et des mesures de confinement qui en résultent. Néanmoins, le volume de ventes reste loin au-dessus de sa moyenne de long terme qui est de 832 000 ventes. L'année 2020 se classe deuxième meilleure année après 2019 quant aux nombre de transactions.

### **VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE**



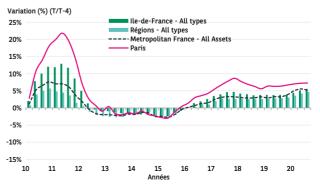
Source : CGEDD

Selon les banquiers, l'année 2020 s'est traduite par un fort resserrement des critères d'octroi de crédit notamment suite au rapport du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF). Au 4ème trimestre 2020, les conditions d'octroi sont toujours strictes même si on observe un léger assouplissement. Du côté de la demande, cette dernière est repartie à la hausse. Sur l'année 2020, 275 milliards d'euros de prêts ont été octroyés soit +4,4 % de plus en comparaison à l'année précédente. La durée d'emprunt s'établit à 232,9 mois (soit 19,4 ans) en moyenne au 4ème trimestre 2020, soit un niveau sans précédent. Le rythme des renégociations reste à des niveaux plancher (soit 14 % des prêts aux particuliers). En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 se poursuit malgré la crise sanitaire. Ainsi, selon les derniers chiffres des Notaires, on enregistre une hausse moyenne de +6,4 % pour l'ensemble des logements anciens en France entre le 4ème trimestre 2019 et le 4ème trimestre 2020. Cette moyenne nationale est le résultat d'une augmentation de +5,3 % à Paris, +6,3 % en Île-de-France et de +6,5 % en régions. Par ailleurs, sur cette même période, l'augmentation des prix est légèrement plus marquée pour les maisons (+6,6 %) que pour les appartements (+6.3 %). Une première depuis 2016.

Les prix se situent au-dessus de 4 000 €/m² dans 6 villes. Paris en tête (10 770 €/m²) suivie par Lyon et Bordeaux respectivement 5 394 €/m² et 5 319 €/m². Les prix sont de 4 356 €/m² à Nantes, 4 331 €/m² à Rennes et 4 000 €/m² à Strasbourg. Il faut compter entre 3 000 €/m² et 4 000 €/m² pour les villes de Lille, Montpellier, Toulouse, Marseille, Caen et Orléans. Les autres villes se situent en dessous de 3 000 €/m². Le prix au m² le plus bas se situant à Limoges avec 1 938 €/m². Ces données mettent en lumière la hausse des prix avec une progression sur un an de +14,2 % à Lyon, +12,6 % à Rennes, +10,7 % à Nantes, +9,1 % à Marseille et +8,9 % à Montpellier.

Côté investissement, le montant global investi en immobilier résidentiel "pur" en France était de 4,7 milliards d'euros en 2020 selon ImmoStat, soit une hausse de 92 % par rapport à 2019. Les investissements en Île-de-France se sont attribués la part du lion, avec 86 % des montants engagés.

### VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

Depuis 2000, les loyers ont augmenté de façon hétérogène selon les villes. Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon arrivent en tête avec une augmentation d'environ +60 %, suivies par Nantes (environ +50 %). Sur les 12 derniers mois, les loyers sont stables dans 8 villes et en hausse dans 12 villes.

6 villes ont des loyers supérieurs à 13 €/m². C'est le cas de Paris, Lille, Bordeaux, Lyon, Montpellier et Marseille. Les autres villes se situent plutôt entre 11 €/m² et 13 €/m² à l'exception de Limoges, Clermont-Ferrand, Besançon et Châlons-en-Champagne où ils sont inférieurs.

### FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

En Île-de-France, au 4ème trimestre 2020 et sur 1 an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +6,1 % alors que ceux des maisons anciennes augmentent de +7,0 %. Les prix atteignent désormais 6 690 €/m² pour les appartements anciens et 335 600 € le lot pour les maisons anciennes.

Au 4ème trimestre 2020, les prix des appartements anciens à Paris ont augmenté en moyenne de +5,3 % sur un an et s'établissent désormais à 10 770 €/m². On observe un fléchissement de la hausse annuelle qui s'établissait à +7,0 % un an auparavant. Cette augmentation annuelle des prix concerne 19 des 20 arrondissements parisiens. Selon les avant-contrats des notaires, le prix moyen au m² devrait s'établir autour de 10 600 €/m² en avril 2021, soit une baisse de -0,4 % sur 3 mois.

### MARCHÉ DU NEUF

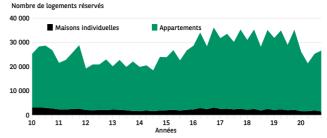
### MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Sur les 12 mois de l'année 2020, 381 293 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de -13,7 % par rapport à la même période en 2019. Le nombre de permis de construire atteint son plus bas niveau depuis 2016. En ce qui concerne les mises en chantier, sur les 12 derniers mois, 306 763 logements ont été commencés soit une baisse de -12,6 % par rapport à la même période au 4ème trimestre 2019. Cela s'explique en partie par la hausse des prix du foncier et l'anticipation des élections municipales qui devaient avoir lieu en mars 2020. La crise sanitaire est également un facteur explicatif puisqu'entre mars et mai 2020 les autorisations et les mises en chantier ont baissé de -40 % par rapport à la même période l'année dernière. Toutefois, ces résultats ne peuvent être imputés qu'a la crise sanitaire puisque la baisse amorcée depuis le 1er trimestre 2018 semble être plus structurelle que conjoncturelle.

### MARCHÉ DE LA PROMOTION

Le nombre de logements réservés en 2020 est en baisse de -24 % par rapport à l'année précédente (99 515 unités vs 131 036 unités). Nous observons toutefois, un rebond des réservations au cours du 3ème trimestre 2020 puis du 4ème trimestre 2020

### COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

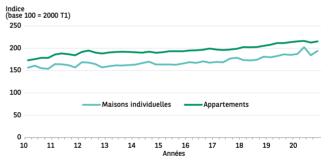


Source : SOeS, ECLN

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 4ème trimestre 2020, le prix moyen des appartements neu∫s s'établit à 4 330 €/m², et est en hausse de +0,8 % par rapport au 4ème trimestre 2019. Force est de constater que la crise sanitaire a mis un coup de frein important à la dynamique haussière des prix. Néanmoins, ces derniers ont bien résisté dans un contexte où la demande reste importante comparée à l'offre disponible. Au 4ème trimestre 2020, le prix moyen des maisons neuves s'établit à 294 582 € soit une hausse de +4,8 % sur un an après un passage à vide au 3ème trimestre 2020. La tendance reste donc toujours à la hausse. Après la phase haussière entre 2011 et fin 2014, les délais d'écoulement des logements neu∫s se sont raccourcis. Cependant, on observe depuis le début 2020 une légère hausse de ces derniers en ce qui concerne les appartements. Au 4ème trimestre 2020, les délais d'écoulement sont de 10,9 mois pour les appartements et 11,4 mois pour les maisons.

### PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source: SOeS, ECLN



## LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### > LE RÉGIME FISCAL DE LA SCPI -

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 €.

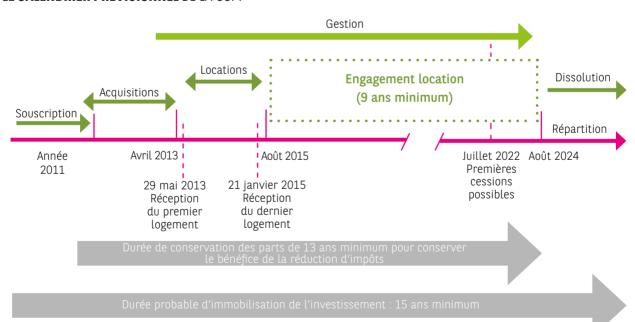
Comme précisé dans le schéma d'investissement ci-après, l'avantage fiscal a été acquis dès la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2011. Au terme de cette période de souscription,

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, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant neuf ans à compter de la date à laquelle l'ensemble des lots du patrimoine de la SCPI a été loué pour la première fois. 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 la SCPI Pierre Avenir 3 à la fin de l'année 2020 ont fait ressortir une valeur vénale de 79 320 000 € contre 77 080 000 € à la fin de l'année 2019, soit en légère progression de 2,9 %.

L'évolution des valeurs est variable suivant les localisations et les performances locatives des immeubles. Ainsi, les actifs situés à Asnières-sur-Seine (92), St-Cyr-l'Ecole (78) et Cachan (92) enregistrent les plus fortes augmentations, de respectivement +11,4 %, +6,5 % et +6,4 %. À contrario, les valorisations des actifs situés à Avon (77), Cergy (95) et Roncq (59) marquent des retraits de respectivement -9,2 %, -7,3 % et -3,4 %.

L'évolution des valeurs dites représentatives de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous, après prise en compte des autres actifs et des dettes :

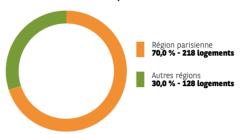
	2019 (en K€)	Soit, par part	2020 (en K€)	Soit, par part	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	78 651	828,65€	80 949	852,85€	+ 2,9 %
Valeur de reconstitution	92 815	977,88€	95 525	1 006,43€	+ 2,9 %

Les Terrasses de la Butte Chaumont - 1, rue du Clos Tonnerre, Palaiseau (91)

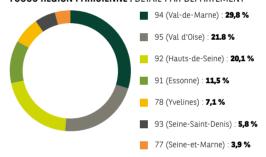
### LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

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, les autres régions se partageant le solde.

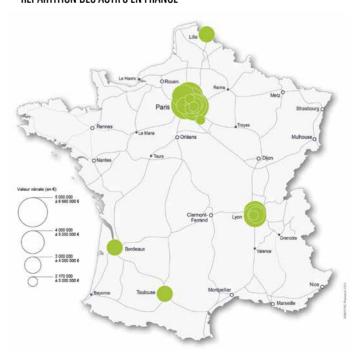
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### FOCUS RÉGION PARISIENNE : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT



### RÉPARTITION DES ACTIFS EN FRANCE



### LA SITUATION LOCATIVE, TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice écoulé est de 96,0 % contre 96,7 % l'année précédente. Son évolution au cours de l'exercice est reprise dans le tableau ci-dessous :

Taux d'occupation financier *	Moyenne annuelle 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	Moyenne annuelle 2020
Pierre Avenir 3	96,7 %	96,8 %	95,3 %	95,9 %	95,8 %	96,0 %

<sup>\*</sup> 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. Il présente peu de variations d'un trimestre à l'autre.



Les Villas Gambetta - 9, rue Gambetta, Avon (77)

Au 31 décembre 2020, aucun immeuble ne présente plus de 2 logements vacants. 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	Labels*
MEUDON (92) - 4 Ter Route des Gardes	21/01/2015	16	14	2	Copropriété	BBC
FRANCONVILLE (95) - 51/53, avenue Carnot	28/04/2014	24	24	-	Copropriété	BBC
CACHAN (92) - 256, rue Gabriel Péri	24/06/2014	18	17	1	Copropriété	BBC
CERGY (95) - Le Florica - rue du Capitaine Némo	10/10/2013	24	24	-	Copropriété	BBC
LE KREMLIN-BICÊTRE (94) - Résidence Okabé - 1, avenue du Boulodrome	11/12/2013	18	18	-	Pleine-propriété	BBC
CALUIRE & CUIRE (69) - Rive Verte - 4b/t, rue de Montessuy	22/05/2014	24	24	-	Copropriété	BBC
ASNIERES-SUR-SEINE (92) - Carré des Arts - 17, rue Pierre Brossolette	08/07/2014	11	10	1	Copropriété	BBC
LYON 7ème (69) - 3, rue Lortet	29/08/2014	20	20	-	Copropriété	BBC
ST-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	9	1	Copropriété	BBC
COLOMIERS (31) - Clos Garoussal	07/10/2013	21	20	1	Copropriété	BBC
ROSNY-SOUS-BOIS (93) - 113, rue Victor Hugo	16/10/2014	13	13	-	Copropriété	BBC
RONCQ (59) - Résidence Côté Parc - 212, rue Henri Barbusse	30/06/2014	19	19	-	Copropriété	BBC
VILLEURBANNE (69) - 61, rue Anatole France	08/08/2014	16	16	-	Copropriété	BBC
BORDEAUX (33) - Résidence Salustania - 156, rue des Orangers	27/08/2014	15	14	1	Copropriété	BBC
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) - 111, avenue Charles de Gaulle	25/09/2014	13	13	-	Copropriété	BBC
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de Palaiseau - 1, rue du Clos Tonnerre	29/05/2013	11	11	-	Copropriété	BBC
VALENTON (94) - Villa des Poètes - 60/62, avenue Julien Duranton	04/04/2014	13	12	1	Copropriété	BBC
AVON (77) - Les Villas Gambetta - 9, rue Gambetta	24/09/2014	14	14	-	Copropriété	BBC
EAUBONNE (95) - 4/8, rue Henri Coudert	25/11/2014	11	10	1	Copropriété	BBC
Total		346	334	12		

<sup>\*</sup> Label : BBC = Bâtiment Basse Consommation.

En 2020, le taux de rotation locative de votre SCPI est de 19,8 %, en baisse par rapport à l'année dernière de 1,8 point. En effet, au cours de l'exercice 2020, 63 entrées et 67 sorties ont été enregistrées sur le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 3 contre 76 entrées et 72 sorties en 2019. Parmi ces 63 relocations, 4 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 s'est élevé à 3 750 € par lot.

Les mouvements locatifs ont été concentrés pour l'essentiel sur les sites de Lyon – rue Lortet (69), Colomiers (31), Cergy (95), Roncq (59) et Bordeaux (33). Ces 5 sites ont concentré 33 % des mouvements locatifs de l'année 2020. Le délai de relocation moyen est de 67 jours en 2020. Le délai de relocation inclut la durée des travaux qui ont pu être nécessaires avant de remettre le lot à la location. Retraité de cette dernière, la durée moyenne de vacance entre deux locations est ramenée à 52 jours, soit un gain de 2 jours en moyenne par rapport à l'exercice 2019.

La crise sanitaire a ralenti le rythme des mouvements locatifs intervenus sur le patrimoine de votre SCPI, ralentissement qui est illustré par la baisse du taux de rotation locative. Cet impact positif a permis à la SCPI d'économiser sur d'éventuels travaux de remise en état entre 2 locations mais également sur les frais liés à la relocation de tout logement qui se libère. Au regard de la situation sanitaire et des incertitudes qu'elle peut entraîner, certains foyers ont reporté voire annulé leur projet de déménagement. En fonction de l'évolution du contexte global, l'année 2021 pourrait se poursuivre dans la tendance de 2020 ou, au contraire, enregistrer plus de mouvements qu'en moyenne, par un phénomène de rattrapage.

### **LES TRAVAUX**

En 2020, 57 940 € ont été engagés en travaux, contre 81 307 € en 2019. Ce montant, en diminution, représente 1,7 % des loyers quittancés au cours de l'année.

Ces montants ont financé :

- des travaux de rénovation entre 2 locations, avec en particulier les remises en état de 7 appartements situés à Asnières-sur-Seine (92), Cachan (92), Cergy (95), Meudon (92) et Morangis (91),
- des travaux d'entretien,
- des appels de fonds des syndics de copropriété pour 16 822 €.

### PERCEPTION DES LOYERS, PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

### ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

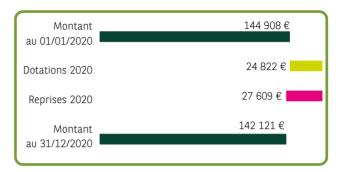
Pour mémoire, l'assurance GLI (Garantie Loyer Impayé) souscrite à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 auprès d'Interassurance – Fidelidade couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre.

Le coût de la GLI en 2020 pour la SCPI est de 94 378 €, contre 93 095 € en 2019, pour une couverture de 330 locataires au 31 décembre 2020 contre 324 fin 2019. Ainsi près de 99 % 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'assurance. Le montant total des impayés couverts par la GLI s'élève à 48 501 € au 31 décembre 2020 (dont 21 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 24 822 € au titre de l'exercice 2020.



Les reprises, d'un montant total de 27 609 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 16 dossiers "impayés" (recouvrement des créances auprès des débiteurs).

Parmi les dossiers faisant l'objet d'une provision pour créances douteuses, 51 présentent une provision inférieure à 500 € et 7 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 3 096 €. Des procédures ont été initiées afin que ces montants soient recouvrés.

Les frais liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 13 550  $\in$  (10 320  $\in$  de frais de contentieux et 3 230  $\in$  d'honoraires d'avocats), soit un montant en diminution par rapport à l'exercice précédent, où ces dépenses ont représenté 21 206  $\in$ . Depuis l'origine de la SCPI, 47 224  $\in$  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'est passé en perte en 2020.

### LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, les principaux contentieux se répartissent de la manière suivante :

Immeuble	Montant* en euros	Commentaires
LE KREMLIN-BICÊTRE (94) Résidence Okabé	37 378	2 dossiers (locataires partis)
BORDEAUX (33) Résidence Salustania	20 612	2 dossiers (locataires partis)
CERGY (95) Le Florica	17 707	1 dossier (locataire parti)
Autres immeubles	66 425	
Total	142 121	

<sup>\*</sup> Montant provisionné en totalité en créances douteuses au 31 décembre 2020. 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 2020, s'établit à 2 050 578 €, en hausse par rapport à l'exercice précédent (+3,63 %).

Les loyers perçus au cours de l'année 2020 ont été légèrement supérieurs à ceux de l'exercice précédent (+9 408 €, soit +0,30 %), grâce au bon niveau d'activité des relocations.

Les charges d'entretien ont diminué de 23 368 € (-28,7 %) par rapport à 2019. Les impôts et taxes, de leur côté, ont totalisé 321 043 € contre 311 491 € en 2019, soit une hausse de +9 552 € (+3,07 %).

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2020 :

- 1 195 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI;
- 6 704 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, dont une partie concerne des conseils de surveillance qui se sont tenus en 2019.

Rapporté à une part, le résultat 2020 a représenté 21,60 €, contre 20,85 € en 2019. La distribution de l'exercice a été fixée à 21,00 € par part, soit un total de 1 993 K€ sur l'année 2020.

Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale, le report à nouveau s'élèvera à 1 113 K€, soit 11,73 € par part après affectation du résultat 2020, en augmentation de 0,60 € par part par rapport à 2019.

Distribution 2020 (par part)

Distribution courante (Revenus fonciers)

21,00€

Dont revenus de capitaux mobiliers (par part)

Néant

### **LE CAPITAL** ET LE MARCHÉ DES PARTS

CAPITAL AU 31/12/2020 (NOMINAL DE LA PART : 905 EUROS)

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

### TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2020

Nombre de parts échangées Prix d'exécution moyen de la part
258 602 €

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 2020 a été peu actif. 258 parts ont été échangées, contre 233 en 2019. Les transactions se sont opérées à un prix d'exécution moyen de  $602 \in$ , en légère hausse par rapport à l'exercice précédent (596  $\in$  au 31 décembre 2019).

Le dernier prix d'exécution de 2020 (16 décembre) s'est établi à 602 € la part, soit une diminution de 2,9 % par rapport à fin 2019.

### ORDRES EN COURS AU 31/12/2020

Nombre de parts à la vente etotal de parts blue d'un an (en% du capital)

30 0,03 %

Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en% du capital)



113, avenue Victor Hugo, Rosny-sous-Bois (93)

### **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
31/12/2016	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	-	-
31/12/2020	85 898 075 €	-	94 915	1 977	-	-

### **ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions et les retraits (en € HT)
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 €
2020	258	0,27 %	30	NS	6 172 €

### **ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART**

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	563,00€	545,00€	544,00€	596,00€	602,00€
Prix acheteur moyen correspondant	618,00€	599,00€	597,00€	655,00€	661,00€
Dividende versé au titre de l'année	20,90 €(2)	20,60€	20,00€	20,00€	21,00€
Rendement de la part en % <sup>(1)</sup>	3,38 %	3,44 %	3,35 %	3,05 %	3,18 %
Report à nouveau cumulé par part	6,60€	9,54 €	10,27 €	11,12 €	11,73€

<sup>(1)</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même année

### >L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE -

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

### > ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution. Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.



 $<sup>(2) \</sup> Dont \ 0,8984 \in par \ part \ correspondant \ \grave{a} \ un \ versement \ exceptionnel \ (non \ imposable) \ au \ titre \ d'une \ régularisation \ d'impôtent \ d'une \ régularisation \ régularisation$ 

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Revenus <sup>(1)</sup>										
Recettes locatives brutes (1)	32,73	94,54 %	32,41	99,54 %	32,39	99,88 %	33,08	99,88 %	33,18	99,73 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers (2)	1,89	5,46 %	0,15	0,46 %	0,04	0,12 %	0,04	0,12 %	0,09	0,27 %
TOTAL REVENUS	34,62	100,00 %	32,56	100,00 %	32,43	100,00 %	33,12	100,00 %	33,27	100,00 %
Charges (1)										
Commission de gestion	3,87	11,18 %	3,89	11,95 %	3,91	12,06 %	3,96	11,96 %	3,99	11,99 %
Autres frais de gestion <sup>(3)</sup>	0,79	2,28 %	0,71	2,18 %	0,72	2,22 %	0,64	1,93 %	0,50	1,50 %
Entretien du patrimoine	0,46	1,33 %	0,56	1,72 %	0,63	1,94 %	0,86	2,60 %	0,61	1,83 %
Charges locatives non récupérées	5,48	15,83 %	5,76	17,69 %	6,53	20,14 %	6,92	20,89 %	6,59	19,81 %
Sous total charges externes	10,60	30,62 %	10,92	33,54 %	11,79	36,36 %	12,38	37,38 %	11,69	35,13 %
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										•
Provisions nettes										
Pour travaux	0,75	2,17 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres (4)	0,89	2,57 %	0,20	0,61 %	-0,09	-0,28 %	-0,11	-0,33 %	-0,03	-0,09 %
Sous total charges internes	1,64	4,74 %	0,20	0,61 %	-0,09	-0,28 %	-0,11	-0,33 %	-0,03	-0,09 %
TOTAL DES CHARGES	12,24	35,36 %	11,12	34,15 %	11,70	36,08 %	12,27	37,05 %	11,66	35,04 %
Résultat courant	22,38	64,64 %	21,44	65,85 %	20,73	63,92 %	20,85	62,95 %	21,61	64,96 %
Variation du report à nouveau	2,38	6,87 %	0,84	2,58 %	0,73	2,25 %	0,85	2,57 %	0,60	1,80 %
Variation autres réserves		•••••		•••••		•••••		•••••		
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	20,00	57,77 %	20,60	63,27 %	20,00	61,67 %	20,00	60,39 %	21,00	63,12 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	20,00	57,77 %	20,60	63,27 %	20,00	61,67 %	20,00	60,39 %	21,00	63,12 %
(1) Coup doduction do la partia pan imputable à l'avaraign		•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••		•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••		•••••••••••		•••••••••••		

### DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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	886 237,22	356 975,46	391 875,15	44 688,41	82 951,64	366 722,02
	Nombre Factures	25					
	% des achats de l'exercice	79,07 %	31,85 %	34,96 %	3,99 %	7,40 %	32,72 %
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	886 237,22	356 975,46	391 875,15	44 688,41	82 951,64	366 722,02
	Nombre Factures	25					
	% des achats de l'exercice	79,07 %	31,85 %	34,96 %	3,99 %	7,40 %	32,72 %

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

### CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2020 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	187 512,19	0,00	6 190,24	17 633,81	21 077,81	142 610,33
	Nombre Factures	443					
	% du CA de l'exercice	5,28 %	0,00 %	0,17 %	0,50 %	0,59 %	4,02 %
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 Nombre Factures	187 512,19 443	0,00	6 190,24	17 633,81	21 077,81	142 610,33
	% du CA de l'exercice	5,28 %	0,00 %	0,17 %	0,50 %	0,59 %	4,02 %

### VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2020 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	€uro
Valeur comptable des immeubles	85 382 518,23
Valeur comptable des participations	
Valeur nette des autres actifs	1 628 602,25
VALEUR COMPTABLE	87 011 120,48
SOIT POUR UNE PART :	916,73 (
Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	
Valeur vénale des immeubles (expertise)	79 320 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	
Valeur nette des autres actifs	1 628 602,25
VALEUR DE RÉALISATION	80 948 602,25
SOIT POUR UNE PART :	852,85 €
Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)	
Valeur de réalisation	80 948 602,25
Frais acquisition sur immeubles	5 473 080,00
Commission de souscription	9 103 555,12
VALEUR DE RECONSTITUTION	95 525 237,37
SOIT POUR UNE PART :	1 006,43 €

### **EMPLOI DES FONDS (EN EURO)**

	Au 31/12/2019	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2020
Fonds collectés	94 915 000,00	-	94 915 000,00
+ Divers / Autres réserves	-	-	-
- Achats d'immeuble	-85 382 518,23	-	-85 382 518,23
- Engagements sur constructions	-	-	-
- Cessions d'immeubles	-	-	-
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-9 016 925,00	-	-9 016 925,00
SOLDE	515 556,77	0,00	515 556,77



## LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



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

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

### **L'ENVIRONNEMENT** DU CONTRÔLE INTERNE

### LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV);
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas 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 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> 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 CONTRÔI F 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 :

- D'identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement
- D'établir 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;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées;
- De rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense;
- De 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;
- D'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 :

- S'assure du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas;
- 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 2020 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 protection des intérêts du client ;
- 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 ;
- 5. La lutte contre la corruption;
- 6. L'intégrité de marché.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le Code de Conduite du groupe BNP Paribas 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 :

- 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 ;
- 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 3º 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 RÉMUNERATION 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.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2020, 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 2020 a représenté 14 332 079 € pour un effectif moyen de 174 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 28 % (22 % en rémunération fixe et 54 % 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,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport.

Votre conseil s'est réuni à deux reprises, au cours de l'exercice écoulé, le 10 mars et le 8 décembre 2020. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations nécessaires.

économique sensible, votre conseil a opté pour une politique de prudence et a souhaité le maintien de l'assurance GLI pour 2020. Son montant au titre de l'année est de 94 378 € et permet de couvrir près de 99 % des locataires.

La provision pour créances douteuses a connu une légère diminution (-2 787 €) en raison du recouvrement de dossiers impayés supérieur à la dotation.

### VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de la SCPI à la fin de l'année 2020 ont fait ressortir une valeur vénale de 79 320 000 €, en sensible augmentation par rapport à l'exercice précédent (+2,9 %).

Le conseil prend acte, sur la base des valeurs vénales, du montant de la valeur de réalisation de 80 948 602 €, soit 852,85 € par part, et de la valeur de reconstitution de 95 525 237 €, soit 1 006,43 € par part.

### L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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 2020 s'est élevé à 96,0 %, en diminution par rapport à 2019, mais à un niveau toujours élevé. C'est un taux jugé très satisfaisant et votre conseil suit attentivement l'évolution de cet indicateur.

En 2020, l'assurance GLI, souscrite en 2016, a été poursuivie. Compte-tenu d'un environnement

### LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2020

Au cours de sa séance du 10 mars 2021, votre conseil a examiné attentivement les comptes de l'exercice 2020 arrêtés par votre société de gestion.

Le résultat de l'exercice a été de 2 050 578 €, en hausse par rapport à l'exercice précédent (+3,63 %) et ce principalement en raison d'une réduction des charges d'entretien.

Nous partageons la proposition de la société de gestion de distribuer le résultat de l'exercice à hauteur de 21,00 € par part et de doter le report à nouveau de 0,60 € par part.



### 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 : Madame Marie-Dominique BLANC-BERT, Monsieur Xavier DECROCQ et Monsieur Thierry HALLER, sollicitent le renouvellement de leur mandat. Nous vous invitons à leur renouveler votre confiance.

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



7 et 9, rue Lortet, Lyon (69)

# LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### > RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS -

### EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

À l'assemblée générale de la SCPI Pierre Avenir 3.



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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes

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.



#### 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du  $1^{\rm er}$  janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de la Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des auditions C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe "Règles générales et évaluations" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "Valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 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 29 avril 2021

KPMG S.A. Pascal Lagand Associé



### > RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

À l'assemblée générale de la SCPI PIERRE AVENIR 3,

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 2020 un montant de 378 878,28 €.

Paris La Défense, le 29 avril 2021

KPMG S.A. Pascal Lagand Associé



## LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020

	Au 31 décem	bre 2020	Au 31 décem	bre 2019
	Valeurs	Valeurs	Valeurs	Valeurs
	bilantielles	estimées	bilantielles	estimées
- PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	85 382 518,23	79 320 000,00	85 382 518,23	77 080 000,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes)				
Amortissements droits réels				
Concessions			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui			<del>.</del>	
Terrains et constructions locatives	85 382 518,23	79 320 000,00	85 382 518,23	77 080 000,0
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			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
TOTALI	85 382 518,23	79 320 000,00	85 382 518,23	77 080 000,0
II - IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
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	42 801,0
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	42 801,0
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	1 320 443,04	1 320 443,04	1 286 006,50	1 286 006,5
Lacatairea et cometae rettachée	144 606,92	144 606,92	58 852,05	58 852,0
Localaires et comptes rattaches	141 762,13	141 762,13	161 892,10	161 892,1
Locataires et comptes rattachés  Locataires douteux		-142 121,44	-144 908,67	-144 908,6
Locataires douteux	-142 121,44			
	-142 121,44 1 176 195,43	1 176 195,43	1 210 171,02	1 210 171,0
Locataires douteux Dépréciations des créances douteuses Autres créances	······································		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1 210 171,0
Locataires douteux Dépréciations des créances douteuses Autres créances Avances et acomptes versés sur commande Fournisseurs débiteurs	1 176 195,43 - -	1 176 195,43	1 210 171,02 - -	
Locataires douteux Dépréciations des créances douteuses Autres créances Avances et acomptes versés sur commande Fournisseurs débiteurs Fournisseurs, avoirs à recevoir	······································		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1 210 171,0 223,6
Locataires douteux Dépréciations des créances douteuses Autres créances Avances et acomptes versés sur commande Fournisseurs débiteurs	1 176 195,43 - -	1 176 195,43	1 210 171,02 - -	

	Au 31 décen	nbre 2020	Au 31 décembre 2019		
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	2 649 060,88	2 649 060,88	2 442 976,84	2 442 976,84	
Valeurs mobilières de placement				<u> </u>	
Fonds de remboursement					
Autres disponibilités	2 649 060,88	2 649 060,88	2 442 976,84	2 442 976,8	
TOTAL III	4 012 304,98	4 012 304,98	3 771 784,40	3 771 784,4	
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
DETTES	-2 384 900,45	-2 384 900,45	-2 200 962,00	-2 200 962,0	
Dettes financières	-260 861,00	-260 861,00	-265 778,00	-265 778,0	
Dettes d'exploitation	-192 901,65	-192 901,65	-316 531,64	-316 531,6	
Dettes diverses	-1 931 137,80	-1 931 137,80	-1 618 652,36	-1 618 652.3	
Dettes fiscales	-357.68	-357,68	-357,68	-357,6	
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	337,0	
Locataires créditeurs	-238 323,90	-238 323,90	-138 141,52	-138 141,5	
Associés, dividendes à payer	-619 465,34	-619 465,34	-516 422,84	-516 422,8	
Associés, opérations sur capital Créditeurs divers	-1 072 990,88	-1 072 990,88	-963 730,32	-963 730,3	
TOTAL IV	-2 384 900,45	-2 384 900,45	-2 200 962,00	-2 200 962,0	
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
Charges constatées d'avance	1 305,72	1 305,72	524,74	524,7	
Produits constatés d'avance	-108,00	-108,00	-108,00	-108,0	
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-100,00	-106,00	-100,00	-100,0	
TOTAL V	1 197,72	1 197,72	416,74	416,74	
CAPITALLY PROPRES COMPTARIES (I+II+III+IV+V)	87 011 120 48		86 953 757 37		
	87 011 120,48 -	80 948 602,25	86 953 757,37 -	78 651 239,1 <sup>4</sup>	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	Situation	80 948 602,25 Affectation	Autres	Situation	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)	Situation d'ouverture	80 948 602,25	-	Situation de clôture	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)	Situation d'ouverture 85 898 075,00	80 948 602,25 Affectation	Autres	Situation de clôture 85 898 075,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit	Situation d'ouverture	80 948 602,25 Affectation	Autres	Situation de clôture 85 898 075,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription	Situation d'ouverture 85 898 075,00	80 948 602,25 Affectation	Autres	Situation de clôture 85 898 075,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	Situation d'ouverture 85 898 075,00	80 948 602,25 Affectation	Autres	Situation de clôture 85 898 075,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00	80 948 602,25 Affectation	Autres	<b>Situation de clôture 85 898 075,0</b> 85 898 075,0	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion	Situation d'ouverture 85 898 075,00	80 948 602,25 Affectation	Autres	<b>Situation de clôture 85 898 075,0</b> 85 898 075,0	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00	80 948 602,25 Affectation	Autres	<b>Situation de clôture 85 898 075,0</b> 0 85 898 075,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00	80 948 602,25 Affectation	Autres	<b>Situation de clôture 85 898 075,0</b> 85 898 075,0	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00	80 948 602,25 Affectation	Autres	<b>Situation de clôture 85 898 075,0</b> 85 898 075,0	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription  Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00	80 948 602,25 Affectation	Autres	<b>Situation de clôture 85 898 075,0</b> 0 85 898 075,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00 -9 016 925,00 -9 016 925,00	80 948 602,25 Affectation	Autres	<b>Situation de clôture 85 898 075,0</b> 0 85 898 075,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS UN DE RÉVALUATION ÉCART SUR REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FIN	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00 -9 016 925,00 -9 016 925,00	80 948 602,25 Affectation	Autres	<b>Situation de clôture 85 898 075,0</b> 0 85 898 075,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FIN	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00 - 9 016 925,00 - 9 016 925,00 	Affectation résultat N-1	Autres	Situation de clôture 85 898 075,00 85 898 075,00 9 016 925,00 -9 016 925,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription  ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription  Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion  ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉVALUATION ÉCARTS DE RÉMOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FIN RÉSERVES REPORT À NOUVEAU	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00 -9 016 925,00 -9 016 925,00	80 948 602,25 Affectation	Autres	Situation de clôture 85 898 075,00 85 898 075,00 9 016 925,00 -9 016 925,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription  ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription  Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion  ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉVALUATION ÉCARTS DE RÉMOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FIN RÉSERVES REPORT À NOUVEAU	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00 - 9 016 925,00 - 9 016 925,00 	Affectation résultat N-1	Autres	Situation de clôture 85 898 075,00 85 898 075,00 9 016 925,00 -9 016 925,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription  ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription  Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion  ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉVALUATION ÉCARTS DE RÉMOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FIN RÉSERVES REPORT À NOUVEAU	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00 - 9 016 925,00 - 9 016 925,00 	Affectation résultat N-1	Autres	Situation de clôture 85 898 075,00 85 898 075,00 9 016 925,00 -9 016 925,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS UR DE RÉMOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FIN RÉSERVES REPORT À NOUVEAU RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00 - 9 016 925,00 - 9 016 925,00 	Affectation résultat N-1	Autres	Situation de clôture 85 898 075,00 85 898 075,00 9 016 925,00 -9 016 925,00	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS UN DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FIN RÉSERVES REPORT À NOUVEAU RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION Résultat de l'exercice Acomptes sur distribution	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00 - 9 016 925,00 - 9 016 925,00 	Affectation résultat N-1	Autres	Situation de clôture 85 898 075,00 85 898 075,00 9 016 925,00 -9 016 925,00 1055 682,33	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion Prime d'émission en cours de souscription Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FIN RÉSERVES REPORT À NOUVEAU RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION RÉSULTAT DE L'EXERCICE RÉSULTAT DE L'EXERCICE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00 - 9 016 925,00 - 9 016 925,00   NANCIERS CONTRÔLÉS  975 240,40 80 441,97 1 978 741,97	80 948 602,25  Affectation résultat N-1  -  80 441,97 - 1 978 741,97	Autres mouvements	Situation de clôture 85 898 075,00 85 898 075,00 9 016 92	
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)  CAPITAL Capital souscrit Capital en cours de souscription  ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS  PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION Prime d'émission ou de fusion  Prime d'émission en cours de souscription  Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion  ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS DE RÉÉVALUATION ÉCARTS UN DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FIN RÉSERVES  REPORT À NOUVEAU  RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATION RÉSULTAT DE L'EXERCICE  Acomptes sur distribution  RÉSULTAT DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture 85 898 075,00 85 898 075,00	80 948 602,25  Affectation résultat N-1  -  80 441,97	Autres mouvements	Situation	

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS IMMOBILIERS LOYERS	3 585 077,12 3 149 103,32	3 242 680,29 3 139 695,39
PRODUITS ANNEXES	8 444,99	3 407,40
Produits annexes		3 404,65
Autres produits de gestion courante	8 444,99	2,75
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	27 609,30	31 307,77
Reprises sur provisions pour gros entretiens		
Reprises amortissements Immobilisations locatives Reprises de provisions pour créances douteuses	27 609,30	31 307,77
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES		-
Primes d'assurance Taxes foncières Taxes sur les bureaux		
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	399 919,51	68 269,73
Taxes locatives	53 761,93	53 255,62
Charges locatives	346 157,58	15 014,11
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 107 846,68	827 458,83
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	399 919,30	68 269,73
Primes d'assurance		
Taxes foncières		
Taxes sur les bureaux Taxes locatives	53 761,93	53 255,62
Charges locatives	346 157,37	15 014,11
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	57 939,56	81 307,40
Entretiens, réparations	57 939,56	81 307,40
Travaux refacturables		
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
SERVICES EXTÉRIEURS	240 129,97	262 078,17
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	142 365,49	166 266,29
Primes d'assurance	97 764,48	95 811,88
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS  Commissions et honoraires	<b>63 992,62</b> 52 884,76	<b>83 670,90</b> 74 428,84
Frais de contentieux	10 319,86	8 830,06
Publicité, insertions	788,00	0 000,00
Diverses autres charges immobilières		412,00
IMPÔTS ET TAXES	321 043,07	311 491,38
Impôts fonciers	307 251,00	304 567,00
Taxes locatives	2 238,07	1 697,38
Taxes sur les bureaux		
Droits d'enregistrement Impôts divers	11 554,00	5 227,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	11 337,00	3 227,000
	04.000.40	00.044.05
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS  Dotations aux Amortissements des constructions sur sol d'autrui	24 822,16	20 641,25
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	24 822,16	20 641,25
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	- <b></b> /	
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	2 477 230,44	2 415 221,46



,	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS D'EXPLOITATION		ı
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	426 437,42	436 480,36
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	378 878,28	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	14 943,03	14 833,32
Services extérieurs	14 943,03	14 833,32
Honoraires	13 265,00	
Frais d'actes		······································
Services bancaires	876,90	971,28
Cotisations et contributions	801,13	•
Impôts et taxes		
Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale		•
TVA non récupérable	•	•
Prélèvements libératoires		
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	32 616,11	45 842,76
Frais de tenue de conseils et assemblées	32 615,91	
Pertes sur créances irrécouvrables		•·····································
Commissions sur augmentation de capital		•
Autres charges de gestion courante	0,20	6,96
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	-426 437,42	-436 480,36
PRODUITS FINANCIERS	-	-
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
CHARGES FINANCIÈRES	228,72	-
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants	228,72	
Autres charges financières	•	
Dépréciations		
RÉSULTAT FINANCIER	-228,72	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	14,13	0,87
Produits exceptionnels	14,13	· -
Reprises de provisions exceptionnelles		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,32	
Charges exceptionnelles	0,32	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	13,81	. 0,87
TOTAL DES PRODUITS	3 585 091,25	3 242 681,16
TOTAL DES CHARGES	1 534 513,14	1 263 939,19
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	2 050 578,11	
The state of the s	2 030 3/0,11	2 370 772,37



### > ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI PIERRE AVENIR 3 AU 31 DÉCEMBRE 2020

### FAITS CARACTÉRISTIOUES DE L'EXERCICE

L'année 2020 a été marquée par l'émergence de la pandémie de la Covid-19 et ses lourdes conséquences sur l'activité économique en France et dans le monde. Le maché résidentiel français s'est montré particulièrement résilient, le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 3 n'a subi aucun impact direct en 2020.

### 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 2020, 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 31/12/2020 : 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 31/12/2019	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020
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 déceml	bre 2019	Au 31 décembre 2020	
Désignation	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	85 382 518,23	77 080 000,00	85 382 518,23	79 320 000,00
Total général	85 382 518,23	77 080 000,00	85 382 518,23	79 320 000,00

### 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 31/12/2020	Au 31/12/2019	Détail des dettes financières	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Fonds de roulement syndics	42 801,06	42 801,06	Emprunts contractés par la SCPI Dépôts de garantis versés Autorisation de débit banque	260 861,00	265 778,00
Total	42 801,06	42 801,06	Total	260 861,00	265 778,00

### Détail des immobilisations financières

Néant.

Total

### DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2020	Détail des dettes diverses
Appels de charges syndics et ADB	993 727,79	Acomptes sur charges refa
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	223,68	Fournisseurs d'immobilisa
Débiteurs divers	162 489,70	Dettes fiscales
Créances fiscales		Quote-part part Indivisaire
Quote part Indivisaire à recevoir		Locataires créditeurs
Charges avancées sur sinistres	19 754,26	Associés / Dividendes à pa
Charges avancées en attente de remboursement		Dépôts de garantie des loc
Créances notaires sur cession d'immobilisations		Compte d'attente marché
		Créditeurs divers

Créditeurs divers	56 228.15
Compte d'attente marché des parts	23 034,95
Dépôts de garantie des locataires sortis	•
Associés / Dividendes à payer	619 465,34
Locataires créditeurs	238 323,90
Quote-part part Indivisaire à reverser	
Dettes fiscales	357,68
Fournisseurs d'immobilisations	
Acomptes sur charges refacturées	993 727,78



1 176 195,43

31/12/2020

### > INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO) -

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

Néant.

### **AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019**

BÉNÉFICE DISTRIBUABLE  Dividende versé  -1.8  REPORT A NOUVEAU 2019  INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)  DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION  Diverses Charges D'exploitation  Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)  11.716,27  Conseil de surveillance, remboursement de frais 6.704,14  Conseil de surveillance, assurance 11.95,50  Jetons de présence 13.000,00  Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions  Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions  Autres charges de gestion courante 0,20  Total  DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES  Produits annexes  Indemnités de resiliation Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de respise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de respise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de respise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de respise en état Travaux refacturés Contribution de respise de respise en état Travaux refacturés Contribution de respise de respise de respise de respise d	953 982,37 953 982,37 998 300,00 055 682,37
INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)  DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION  Au 31/12/2020  DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION  Noverses Charges D'exploitation  Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)  11 716,27  Conseit de surveillance, exemboursement de frais  6 704,14  Conseit de surveillance, exemboursement de frais  1195,59  Jetons de présence  13 000,00  Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions  Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions  Autres charges de gestion courante  0,20  Total  DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES  Au 31/12/2020  Au 3  Produits annexes  Indemnités de résiluation Indemnités de resiluation Indemnités de remise en état  Travaux réjacturés  Contribution additionelle Indemnités de remise en état  Travaux refacturés  Contribution additionelle Indemnités de déspécialisation Indemnités de versile en état  Travaux refacturés  Au 44,99  Total  DÉTAIL DRODUITS ET CHARGES FINANCIERS  Au 31/12/2020  Au 3  Produits financiers  Reverus titres de créances négociables  Produits financiers divers	<i>'</i>
INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)  DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION  Au 31/12/2020  Au 3  Diverses Charges D'exploitation  Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)  11 716,27  Conseil de surveillance, remboursement de frais  6 704,14  Conseil de surveillance, assurance  11 95,50  Jetons de présence  13 000,00  Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions  Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions  Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions  10 20  Total  22 616,11  DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES  Au 31/12/2020  Au 3  Produits annexes  Indermnités de résiliation Indemnités d'occupation Indemnités d'occupation Indemnités de remise en état  Travaux refacturés  Contribution additionelle Indemnités de remise en état  Travaux refacturés  Indermnités de remise en état  Travaux refacturés  Louribution additionelle Indemnités de éspécialisation Indermités de retard locataires  Autres produits de gestion courante  8 444,99  Total  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS  Au 31/12/2020  Au 3  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables  Produits financiers divers	)55 682,37
DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION   Diverses Charges D'exploitation	
DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION         Au 31/12/2020         Au 3           Diverses Charges D'exploitation         Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)         11 716,27           Conseil de surveillance, remboursement de frais         6 704,14         1 195,50           Jetons de présence         1 3000,00         Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions           Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions         Autres charges de gestion courante         0,20           Total         32 616,11           DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES         Au 31/12/2020         Au 3           Produits annexes           Indemnités de résiliation         Indemnités de résiliation           Indemnités de résiliations         Contribution additionelle           Indemnités assurances         Indemnités de despécialisation           Indemnités de despécialisation         Indemnités de despécialisation           Indemnités de despécialisation         Indemnités de despécialisation           Indemnités de despécialisation         Indemnités de despécialisation           Intérêts de retard locataires         Au 34,499 <t< td=""><td></td></t<>	
Diverses Charges D'exploitation Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions) 11 716,27 Conseil de surveillance, remboursement de frais 6 704,14 Conseil de surveillance, assurance 1195,50 Jetons de présence 13 000,00 Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions Autres charges de gestion courante 0,20 Total 32 616,11  DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES Au 31/12/2020 Au 3 Produits annexes Indemnités de résiliation Indemnités de résiliation Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de vierses Indemnités de vierses Indemnités de vierses Indemnités de vierses Indemnités de gestion courante 8 444,99 Total 8 444,99  DÉTAIL DRODUITS ET CHARGES FINANCIERS Produits financiers Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)  11 716,27 Conseil de surveillance, remboursement de frais 6 704,14 Conseil de surveillance, assurance 1 195,50 Jetons de présence 9 3000,00 Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions Autres charges de gestion courante 0,20  Total 32 616,11  DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES Au 31/12/2020 Au 3  Produits annexes Indemnités d'occupation Indemnités d'occupation Indemnités d'occupation Indemnités d'occupation Indemnités assurance sur loyer Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités assurances Indemnités de déspécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS Produits financiers Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	1/12/2019
Conseil de surveillance, remboursement de frais 6 704,14 Conseil de surveillance, assurance 1 195,50 Jetons de présence 13 000,00 Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions Autres charges de gestion courante 0,20  Total 32 616,11  DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES Au 31/12/2020 Au 3 Produits annexes Indermnités de résiliation Indermnités de résiliation Indermnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indermnités assurance sur loyer Indermnités diverses Indermnités diverses Indermnités diverses Indermnités diverses Indermnités de déspécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS Produits financiers Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
Conseil de surveillance, assurance 1 195,50  Jetons de présence 13 000,00  Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions  Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions  Autres charges de gestion courante 0,20  Total 32 616,11   DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES Au 31/12/2020 Au 3  Produits annexes  Indermnités de résiliation Indemnités de résiliation Indemnités de remise en état Travaux refacturés  Contribution additionelle Indemnités assurances Indermnités de remise en état Indemnités de remise en état Travaux refacturés  Contribution additionelle Indemnités de déspécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  Total 8 8 444,99  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	28 002,05
Jetons de présence 13 000,00 Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions Autres charges de gestion courante 0,20  Total 32 616,11  DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES Au 31/12/2020 Au 3  Produits annexes Indermnités de résiliation Indemnités de resiliation Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités assurances Indemnités de déspécialisation Intérêts de retard locataires Indemnités de réspécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  Total 8 8 444,99  Produits financiers Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	3 883,66
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions Autres charges de gestion courante 0,20  Total 32 616,11  DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES Au 31/12/2020 Au 3  Produits annexes Indermnités de résiliation Indemnités de versiliation Indemnités d'occupation Indemnités de vernise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités assurances Indemnités des servinances Indemnités de vernise en état  Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités de déspécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  Total 8 8 444,99  Produits financiers Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	950,09
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions  Autres charges de gestion courante 0,20  Total 32 616,11   DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES Au 31/12/2020 Au 3  Produits annexes  Indermnités de résiliation Indemnités de résiliation Indemnités de ves lilation Indemnités de resiliation Indemnités de remise en état  Travaux refacturés  Contribution additionelle Indemnités diverses Indemnités diverses Indemnités des president de l'acceptation Intérêts de retard locataires  Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	13 000,00
Autres charges de gestion courante 0,20  Total 32 616,11   DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES Au 31/12/2020 Au 3  Produits annexes  Indermnités de résilitation Indemnités d'occupation Indemnités de resilitation Indemnité de remise en état  Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités assurances Indemnités de versise en état  Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités diverses Indemnités de verses Indemnités de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
Total 32 616,11  DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES Au 31/12/2020 Au 3  Produits annexes  Indermnités de résiliation Indemnités de résiliation Indemnités de remise en état  Travaux refacturés  Contribution additionelle Indemnités assurances Indemnités de verses Indemnités de verses Indemnités de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS Produits financiers  Revenus titres de créances négociables Produits financiers diverse	
DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES  Produits annexes  Indermnités de résiliation Indemnités d'occupation Indemnités de remise en état  Travaux refacturés  Contribution additionelle Indemnités assurances Indemnités diverses Indemnités de respécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante  8 444,99  Total  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	6,96
DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES  Produits annexes  Indermnités de résiliation Indemnités d'occupation Indemnités de remise en état  Travaux refacturés  Contribution additionelle Indemnités assurances Indemnités diverses Indemnités de respécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante  8 444,99  Total  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	45 842,76
Produits annexes  Indermnités de résiliation  Indemnités d'occupation  Indemnités de remise en état  Travaux refacturés  Contribution additionelle  Indemnités diverses  Indemnités diverses  Indemnités de déspécialisation  Intérêts de retard locataires  Autres produits de gestion courante  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables  Produits financiers divers	
Indermités de résiliation Indemnités d'occupation Indemnités d'occupation Indemnité assurance sur loyer Indemnités de remise en état Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités assurances Indemnités diverses Indemnités diverses Indemnités de déspécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS Au 31/12/2020 Au 3  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	1/12/2019
Indemnités d'occupation Indemnité assurance sur loyer 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  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
Indemnité assurance sur loyer Indemnités de remise en état  Travaux refacturés  Contribution additionelle Indemnités assurances Indemnités diverses Indemnités diverses Indemnités de déspécialisation Intérêts de retard locataires  Autres produits de gestion courante  8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
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 8 444,99  Total 8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
Travaux refacturés Contribution additionelle Indemnités assurances Indemnités diverses Indemnités de déspécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS Produits financiers Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	3 404,65
Contribution additionelle Indemnités assurances Indemnités diverses Indemnités de déspécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS Produits financiers Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
Indemnités assurances Indemnités diverses Indemnités de déspécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS Produits financiers Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
Indemnités diverses Indemnités de déspécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS Produits financiers Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
Indemnités de déspécialisation Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS Produits financiers Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
Intérêts de retard locataires Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS Produits financiers Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
Autres produits de gestion courante 8 444,99  Total 8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS Au 31/12/2020 Au 3  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables  Produits financiers divers	
Total 8 444,99  DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS  Produits financiers  Revenus titres de créances négociables  Produits financiers divers	2,75
Produits financiers  Revenus titres de créances négociables  Produits financiers divers	3 407,40
Produits financiers  Revenus titres de créances négociables  Produits financiers divers	1/12/2019
Revenus titres de créances négociables Produits financiers divers	
Produits financiers divers	
Total 0,00	
·	
Charges financières	0,00
Charges financières diverses 228,72	0,00
Intérêts sur emprunt	0,00
Total 228,72	
RÉSULTAT FINANCIER -228,72	0,00



DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	14,13	0,87
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus		
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	14,13	0,87
Charges exceptionnelles	0,32	0,00
Pénalités, amendes fiscales		
Charges diverses	0,32	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	13,81	0,87

<b>Détails</b>	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage :	
Commissions de souscription :	
Commissions de gestion :	378 878,28

### > 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	90 670,61
Créances fiscales	
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	

Cital ges a payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	91 446,73
Locataires avoirs à établir	230 137,65
Dettes fiscales	357,68
Intérêts courus sur emprunts	

Total 90 894,29 Total 321 942,06
----------------------------------

### ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de Non consommées	l'exercice Consommées	Montant au 31/12/2020
Dépréciation des créances clients Dépréciation des créances diverses	144 908,67	24 822,16	27 609,39	0,00	142 121,44
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	144 908,67	24 822,16	27 609,39	0,00	142 121,44

### **ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Néant.

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.



### **DESCRIPTIF DU PATRIMOINE** AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date de livraison	Surface habitable m <sup>2 (3)</sup>	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acqui- sition <sup>(2)</sup>	Travaux d'aména- gements	Valeurs comptables	Valeurs v 2019	vénales <sup>(1)</sup> 2020
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'ECOLE 44/46 avenue Pierre Curie et rue Victor Hugo	22/05/14	888	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 ASNIERES Carré des Arts - 17 rue PIERRE BROSSOLETTE	08/07/14	743	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	861	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	1 165	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	1 413	24	5 523 000,00	4 367,34	0,00	5 527 367,34	-	
95600 EAUBONNE 31 rue des Bouquinvilles	25/11/14	567	11	2 575 232,00	7 037,82	0,00	2 582 269,82		
92190 MEUDON 4 ter route des Gardes	19/01/15	1 075	16	6 825 200,00	5 483,99	0,00	6 830 683,99	•	•
TOTAL RÉGION PARISIENNE		12 960	218	59 389 679,02	182 929,64	0,00	59 572 608,66	53 930 000	55 550 000
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	908	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		7 167	128	25 718 389,02	44 259,70	47 260,85	25 809 909,57	23 150 000	23 770 000
TOTAL GÉNERAL DES IMMOBILISATIONS		20 127	346	85 108 068,04	227 189.34	47 260,85	85 382 518,23	77 080 000	79 320 000
						.,,			

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

## L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUIN 2021

### > ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et fixation du capital au 31 décembre 2020,
- 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,
- Constatation et 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 2020.
- 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 2020 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 2020.

### 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.

### **OUATRIÈME** 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 constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2020	2 050 578,11 €
Majoré du report à nouveau	1 055 682,37 €
Résultat distribuable	3 106 260,48 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2020	1 993 215,00 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	1 113 045,48 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 21 €.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1er trim	2° trim	3° trim	4º trim
	2020	2020	2020	2020
Pour un trimestre entier	5,00€	5,00 €	5,00 €	6,00 €

### **SIXIÈME** RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

• Valeur comptable 87 011 120,48 € soit 916,73 € 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 2020 :

• Valeur de réalisation 80 948 602,25 € soit 852,85 € 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 2020 :

• Valeur de reconstitution 95 525 237,37 € soit 1 006,43 € par part

### Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :

Il y a cette année 6 candidatures pour 3 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 2023.

années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2023.

### **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.

Ces trois candidats sont élus pour une durée maximum de trois

### **NEUVIÈME** RÉSOLUTION

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

- · Madame Marie-Dominique BLANC-BERT,
- · Monsieur Xavier DECROCQ,
- · Monsieur Thierry HALLER,
- · Madame Marie-José DUTEURTRE,
- · Monsieur Emmanuel GIROU.
- Monsieur Jacques MORILLON.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES CANDIDATS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE -** PIERRE AVENIR 3 9<sup>ème</sup> résolution - 3 postes à pourvoir – 6 candidats

Nom - Prénom du candidat	Age*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
BLANC-BERT Marie-dominique	70	10	Renouvellement	7	Administrateur du Centre technique régional de la consommation d'île de France Responsable d'une association de consommateurs Membre de conseil de surveillance de SCPI
DECROCQ Xavier	57	32	Renouvellement	4	Expert comptable et commissaire aux comptes Conseil en entreprises Vice-président sortant de la SCPI Pierre Avenir 3
HALLER Thierry	47	150	Renouvellement	0	Directeur général de sociétés industrielles et commerciales Ingénieur Centrale Paris / Executive MBA INSEAD
DUTEURTRE Marie-José	67	10	Nouveau	17	Professeur retraitée de mathématiques en lycée
GIROU Emmanuel	46	40	Nouveau	0	ARVAL - Responsable international de l'AMOA (Assistance à Maîtrise d'ouvrage)
MORILLON Jacques	56	61	Nouveau	11	Ingénieur, Investisseur immobilier privé

<sup>\*</sup> A la date de l'AG. \*\* Nombre de parts détenues au 1<sup>st</sup> avril 2021 par le candidat. \*\*\* Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidats au conseil de surveillance de la SCPI Pierre Avenir 3 est disponible sur le site internet de la société de gestion



## **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 moinsvalues 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 1<sup>er</sup> 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.



### **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 : 4 bis - 4 ter, rue de Montessuy, Caluire et Cuire (69)



L'immobilier d'un monde qui change