PIERRE AVENIR
RAPPORT ANNUEL 2022
(SCPI EN LIQUIDATION)

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros.
Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt.
RCS NANTERRE n° 300 794 278.
Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007.
Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
Conformément à la règlementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

LE DIRECTOIRE

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

Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :
- **Frédéric JANBON**

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

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

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA SCPI

PIERRE AVENIR

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
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 : 48 384 920 euros.
Siège social : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt.
Numéro d'immatriculation au RCS : 512 482 522 RCS Nanterre.
Visa AMF : SCPI n° 09-31 en date du 15 décembre 2009 - Note d'information actualisée le 1er janvier 2023.

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Société en liquidation
La société subsiste actuellement pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Patrick KONTZ**
  40600 – Biscarrosse

Vice-Président
- **Pierre LE BOULERE**
  56400 - Le Bono

Membres
- **Gilbert-Jean AUDURIER**
  78100 - Saint-Germain-en-Laye
- **Marie-Dominique BLANC-BERT**
  78000 – Versailles
- **Jean-Luc BRONSART**
  44250 - Saint-Brévin-les-Pins
- **Didier DESPEYROUX**
  77600 - Bussy-Saint-Georges
- **David FREDOUX**
  59118 – Wambrechies
- **Jacques MORILLON**
  91300 – Massy
- **Vincent VERLHAC**
  13006 - Marseille

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

CONSTANTIN Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

L'EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

JONES LANG LASALLE EXPERTISES
40/42, rue La Boétie
75008 Paris

N° ADEME : FR200181_03KLJL

SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION 3

ÉDITORIAL 6

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2022 7

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE 8

LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE 10

LE RAPPORT DU LIQUIDATEUR 13

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES 22

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 24

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 25

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022 27

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2023 37

GLOSSAIRE 38

Avertissement
Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.
Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.
Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

Éditorial

Par Aline GABRIEL,
Fund Manager
Pierre Avenir

L'environnement économique est marqué par le retour de l'inflation et par la brutale augmentation des taux d'intérêt. Le coût de crédit immobilier, à des niveaux très bas depuis des années, a fortement crû. Dans cette situation difficile, le marché de l'immobilier résidentiel est resté relativement stable sur l'année 2022. La correction des prix enclenchée sur la dernière partie de l'année a compensé la légère augmentation observée en début d'année. Sur l'année, les prix ont augmenté de +4,8 % en moyenne. Le volume de transactions comptabilisé en 2022 s'est maintenu à un niveau élevé : 1 109 000 ventes ont eu lieu, à comparer avec la moyenne à 10 ans qui s'élève à 857 000.

Du côté de l'offre, la production de logements neufs a légèrement augmenté cette année par rapport à l'année précédente. Cette tendance résulte des mesures légales et fiscales qui visent à encourager les acteurs à investir dans des projets immobiliers. Cependant, la production n'a toujours pas retrouvé sa dynamique d'avant-crise.

Dans ce contexte, la phase de liquidation de votre SCPI, débutée en 2021, s'est poursuivie. Quinze logements ont ainsi été cédés au cours de l'année 2022. Ces cessions viennent s'ajouter aux lots précédemment cédés, portant le nombre total des arbitrages à 42.

La stratégie de cession adoptée jusqu'en début d'année 2022 – céder les logements à l'unité et en priorité les logements vacants – a été suspendue. L'objectif a été de se concentrer sur la vente dite « en bloc » du portefeuille, dans un contexte dans lequel l'immobilier résidentiel exerçait une attractivité forte auprès des investisseurs institutionnels. Mais cet ajustement de la stratégie de cession a été perturbé par le changement brutal de l'environnement économique. Cette stratégie de vente en bloc de l'intégralité du patrimoine de votre SCPI n'a pas été concluante. Malgré tout, votre liquidateur se laisse l'opportunité de vendre certains immeubles dans leur totalité. Cet arbitrage est réalisé au cas par cas, dès lors que le prix de vente obtenu est considéré comme profitable à la SCPI en comparaison d'une vente à la découpe.

Au 31 décembre 2022, votre SCPI détient 150 logements sur les 192 logements initialement acquis.

En comptabilisant les logements déjà cédés et dans l'hypothèse de l'aboutissement des cessions en cours au 31 décembre 2022, le solde du patrimoine à céder serait de 128 logements, soit 67 % du patrimoine d'origine.

Le cumul du prix des cessions, actées à ce jour, est supérieur d'environ 5,4 % par rapport au prix d'acquisition.

Dans l'objectif de vendre les logements libres de toute occupation, votre SCPI dispose de 53 logements neutralisés et de 3 logements vacants à relouer. Les démarches liées à la purge des accords collectifs ont été réalisées pour l'ensemble des sites concernés. La seule exception concerne l'immeuble de Paris 19ème (75) Claude Bernard, grevé d'une convention avec la Ville de Paris. La mise en application des « accords collectifs » permet à votre liquidateur de vendre des logements aux locataires ou à défaut de signifier des congés pour vente.

La gestion locative des logements loués se poursuit, le nombre d'appartements loués au 31 décembre 2022 s'élève à 94. Le taux d'occupation financier moyen annuel est de 73,0 %. Du fait de la neutralisation des lots à la location, en prévision des ventes, le taux d'occupation devrait mécaniquement diminuer et sera de moins en moins pertinent.

Au fur et à mesure de l'avancement de la liquidation, les revenus locatifs diminuent, affectant en conséquence les acomptes sur résultat qui vous sont distribués. En parallèle, le montant des acomptes sur liquidation progressera. Un total de 206,95 € par part a déjà été versé au titre des cessions intervenues depuis 2020.

Vous retrouverez les actualités de votre SCPI au travers des bulletins d'information consultables sur le site internet de votre liquidateur.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2022

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*

RÉGION PARISIENNE	75 %
AUTRES RÉGIONS	25 %

** Sur la base des dernières valeurs vénales connues*

PROFIL DE LA SCPI PIERRE AVENIR

SCPI EN COURS DE LIQUIDATION

TYPE	LOGEMENTS
REGIME FISCAL	LOI SCELLIER
CAPITAL	48 384 920 €
NOMBRE DE PARTS	53 464
NOMBRE D'ASSOCIÉS	992
NOMBRE DE LOGEMENTS	150
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS	94

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
VALEUR VÉNALE	40,63	759,95 €
VALEUR DE RÉALISATION	41,08	768,40 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	48,51	907,29 €

LA DISTRIBUTION

1er trimestre 2022	3,00 €/PART
2ème trimestre 2022	1,00 €/PART
3ème trimestre 2022	1,00 €/PART
4ème trimestre 2022	1,00 €/PART

La distribution de l'exercice 2022 a été fixée à 6,00 € par part.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)**

1ER TRIMESTRE 2022	80,1 %
2ÈME TRIMESTRE 2022	73,8 %
3ÈME TRIMESTRE 2022	72,9 %
4ÈME TRIMESTRE 2022	65,2 %
MOYENNE ANNUELLE 2022	73,0 %

*** 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.*

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

Nehla KRIR
Directrice Développement Durable & RSE

Gina ANDERSON
Responsable de projets ESG

RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de COVID-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées ;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet, en France, une incitation à réduire la consommation d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouges » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'asset management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire ;
- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'asset management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important.

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO_2 permettra d'éviter une catastrophe environnementale. »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus, et agir sans attendre[1].

En tant qu'asset manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

- **Améliorer la performance environnementale,** avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer nos actifs de manière responsable,** avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes,** avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

[1] *https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_FullReport.pdf*

N° ADEME : FR200181_03KLJL

En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 %* des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %* Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le Label ISR, le Label Finansol ou le label LuxFLAG.

D'ici 2025, plus de 90 %* des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

** Pourcentage basé sur le montant des actifs sous gestion de BNP Paribas REIM.*

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs ;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG ;
- La labélisation française ISR (investissement socialement responsable) obtenu pour cinq de nos fonds.

GOUVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales, afin de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs dans tous nos pays d'implantation de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.

DÉCLARATIONS DE NON-PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM ET AU NIVEAU DE PIERRE AVENIR

Au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur Immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques règlementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Cependant à l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. A ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. C'est pourquoi BNP Paribas REIM a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM a toutefois l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponible, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, selon l'état de la collecte des données.

Au niveau de Pierre Avenir

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, Pierre Avenir est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer si elle prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement en matière de durabilité. Pour les mêmes raisons d'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion du fonds Pierre Avenir, il est à cette date déclaré que Pierre Avenir ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Il est également déclaré que le fonds Pierre Avenir a vocation à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors les données nécessaires à cette analyse seront disponibles.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE

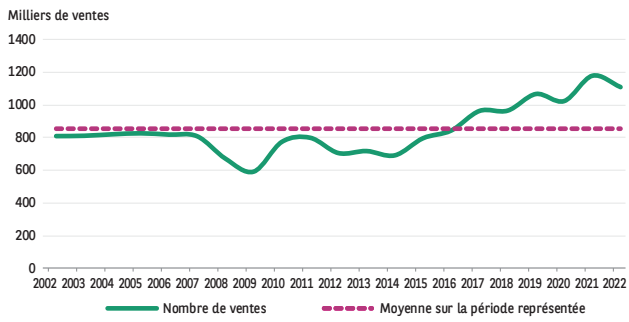
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

En 2022, le contexte macro-économique a été marqué par une forte hausse de l'inflation, amplifiée par la guerre en Ukraine. La persistance d'une inflation élevée a surpris de nombreux analystes. Pour lutter contre la hausse des prix, les principales banques centrales dans le monde ont décidé une forte augmentation des taux directeurs. Malgré leurs actions, les facteurs de hausse de prix se sont étendus, de l'énergie vers les biens et les services. La hausse des taux d'intérêts bancaires exerce une pression négative sur le pouvoir d'achat des ménages souhaitant acquérir un logement.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

En 2022, 1 109 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 5,4 % sur un an. Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 213 000 ventes cumulées, avant d'entamer une décrue progressive. Les conditions favorables de financement, et dans une moindre mesure, la hausse des revenus des ménages, sont les principaux facteurs qui expliquaient le niveau élevé de transactions (bien au-dessus de leur moyenne de long terme à 857 000 ventes par an). Or, depuis quelques mois, la hausse des taux de crédit, couplée à un taux d'usure qui n'augmente pas aussi rapidement, a entraîné un effet de ciseaux qui a écarté certains ménages du crédit.

VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

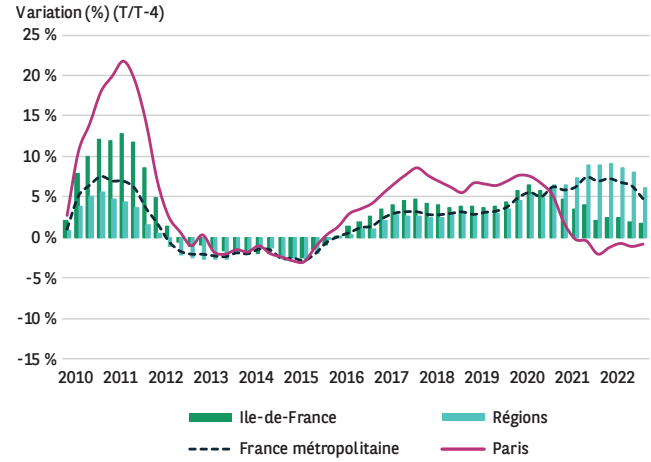
En 2022, 281 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, soit un niveau en baisse de 4,6 % comparé à 2021. Une baisse continue de cet indicateur est observée depuis le début de l'année 2022. Les trois derniers mois de l'année ont enregistré moins de 20 milliards d'euros octroyés mensuellement, soit le plus bas niveau depuis juillet 2020.

Cette baisse est directement liée à la hausse des taux de crédit qui pèse fortement sur la capacité d'acquisition immobilière des ménages. Ceux-ci compensent en partie cette baisse de pouvoir d'achat immobilier par des durées d'emprunt plus longues.

Ainsi, la durée d'emprunt s'établit à 246 mois (soit 20,1 ans) en moyenne au quatrième 2022, un nouveau record historique. La part des renégociations, quant à elle, reste relativement faible et s'établit à 12,5 % en décembre 2022, contre 26 % en moyenne long terme.

En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est globalement poursuivie en 2022, malgré les événements récents : crise sanitaire, guerre en Ukraine, hausse des taux. Ainsi, selon les derniers chiffres des notaires, une hausse moyenne de 4,8 % est enregistrée pour l'ensemble des logements anciens en France entre 2021 et 2022. Cette moyenne des prix nationale est le résultat d'une augmentation de 1,7 % en Île-de-France et de 6,1 % dans les régions. En revanche, la tendance trimestrielle est négative : les prix se contractent à Paris depuis plusieurs mois avec une évolution de -0,8 % au quatrième trimestre en glissement annuel.

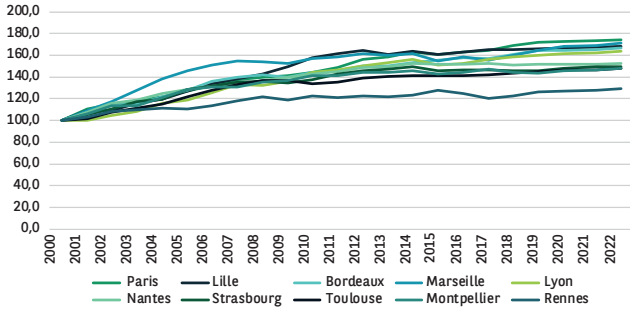
VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INDICE DES LOYERS EN FRANCE (BASE 100 = 2000)



Source : Clameur

Entre 2000 et 2020, 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 %). Dans les autres villes, les loyers ont augmenté moins vite. Entre 2021 et 2022, les loyers sont stables dans la majorité des villes et en hausse dans neuf villes.

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Sur l'ensemble de l'année 2022, 483 000 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en hausse de 5 % par rapport à l'année 2021. Il s'agit d'un record qui dépasse le pic de 2018. Toutefois, on note une décélération au quatrième trimestre. Cependant l'écart se creuse entre le dynamisme des permis de construire et les lancements effectifs des constructions.

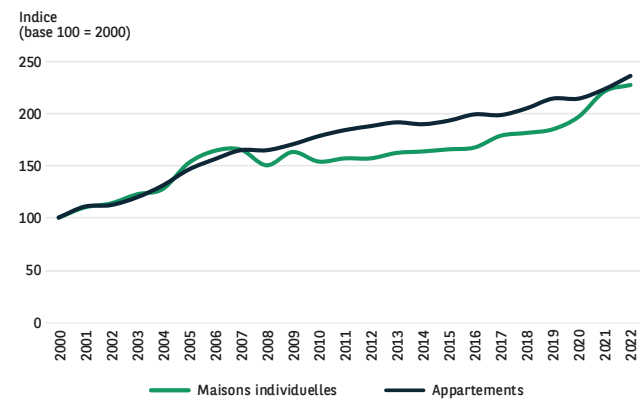
MARCHÉ DE LA PROMOTION

Selon les chiffres du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, en 2022, le nombre de logements réservés s'élève à 102 000 unités, soit une baisse de 15 % par rapport à 2021 (119 500 logements réservés). Le marché est bien loin des niveaux élevés des années 2016-2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an. Ce sont les troisième et quatrième trimestres 2022 qui ont connu une forte baisse des réservations avec 21 000 logements par trimestre, soit un niveau inférieur au deuxième trimestre 2020 (21 600 logements) pourtant touché de plein fouet par la pandémie de Covid-19.

Au quatrième trimestre 2022, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 756 €/m² et s'affiche en hausse de 5,7 % par rapport au quatrième trimestre 2021. Entre le troisième et le quatrième trimestre 2022, les prix ont augmenté de 1,3 %. L'évolution des prix n'a donc pas encore été affectée par la baisse des réservations, mais devrait l'être dans les prochains trimestres.

Après la phase haussière entre 2011 et 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis jusqu'à la fin de l'année 2021. Ils ont, toutefois, affiché une forte hausse en 2022, pour s'établir au quatrième trimestre à 14,7 mois pour les appartements et à 19,9 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

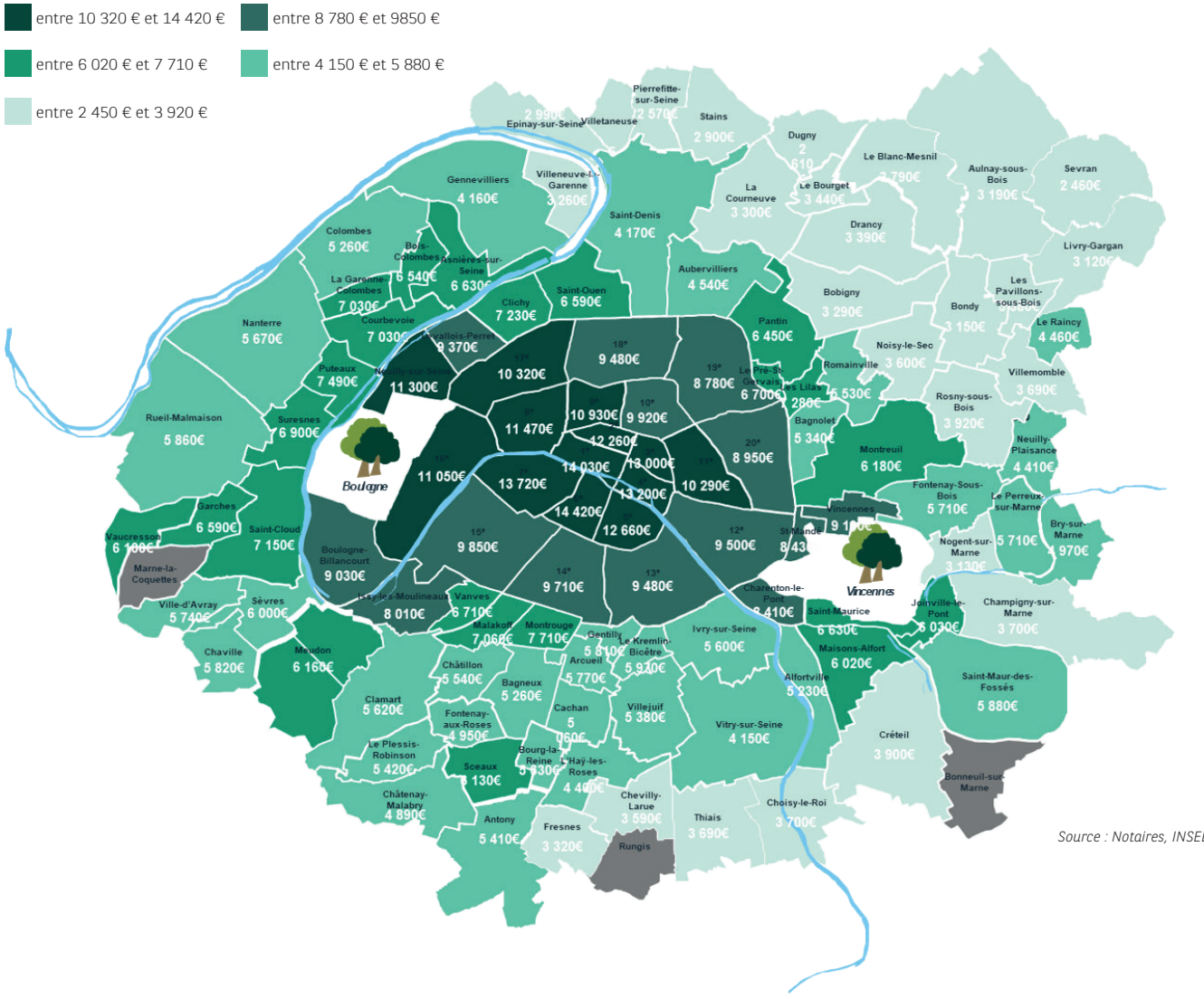
N° ADEME : FR200181_03KLJL

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

En Île-de-France en 2022, les prix des appartements anciens ont augmenté de 0,8 % alors que ceux des maisons anciennes ont augmenté de 3,4 %. Les prix atteignent désormais 6 750 €/m² pour les appartements anciens et 368 500 € le lot pour les maisons anciennes.

Au quatrième trimestre 2022, les prix des appartements anciens à Paris ont baissé de 0,8 % sur un an et s'établissent désormais à 10 490 €/m². Il s'agit du septième trimestre consécutif de baisse des prix. Selon les notaires, le prix des appartements parisiens devrait à nouveau s'éroder et redescendre à 10 360 €/m² au milieu de l'année 2023, proche du niveau de début 2020.

PRIX STANDARDISÉS EN ÎLE-DE-FRANCE (prix en €/m²)



Source : Notaires, INSEE

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE RAPPORT
DU LIQUIDATEUR

L'assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2021 a approuvé la mise en dissolution de la SCPI Pierre Avenir ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que liquidateur.

LE REGIME FISCAL DE LA SCPI

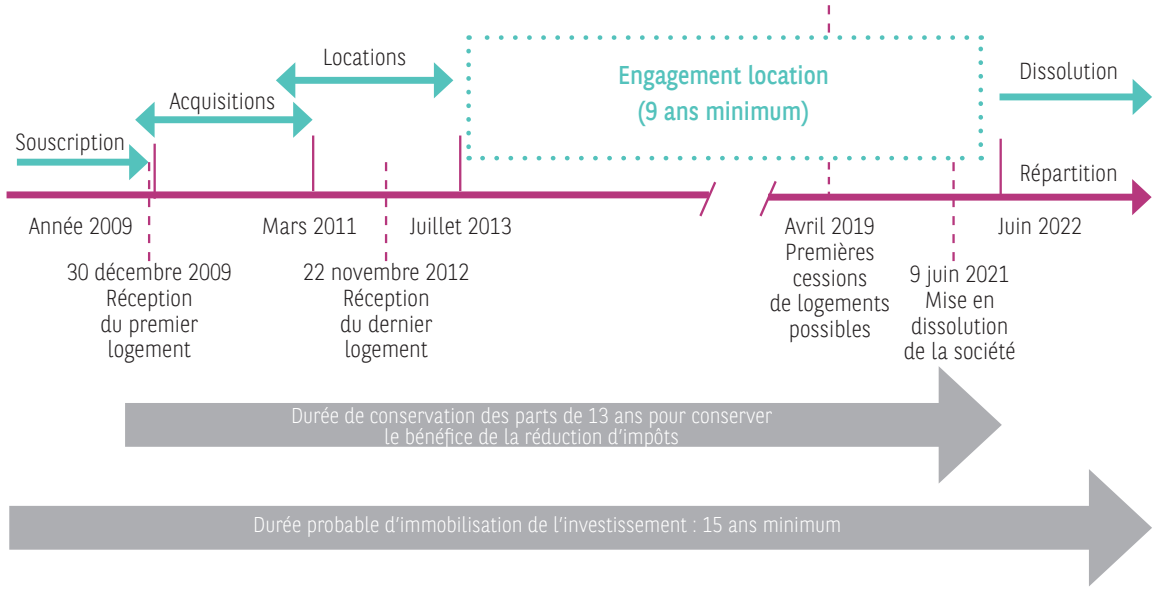
La SCPI Pierre Avenir est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif Scellier et précisé par l'article 199 septvicies VIII du Code Général des Impôts, modifié par la loi de finances rectificative pour 2008.

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

Comme précisé dans le schéma d'investissement ci-dessous, l'avantage fiscal a été acquis dès la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2009. Au terme de cette période de souscription, la SCPI s'est portée acquéreur de programmes neufs, à construire ou en cours de construction, livrés dans les semestres suivants. Les premiers lots ont ainsi été réceptionnés et loués en 2010.

En contrepartie, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant neuf ans à compter de la première location de l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué pour la 1ère fois en juillet 2013, **l'engagement de détention des parts pour ses associés a pris fin le 30 juin 2022.**

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



N° ADEME : FR200181_03KLJL

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Suite aux cessions de 42 logements, réalisées depuis 2020 le patrimoine de Pierre Avenir est composé de 150 logements répartis sur 14 sites au 31 décembre 2022.

Les expertises immobilières réalisées en fin d'année 2022 concluent à une valeur vénale de 40 630 000 € en retrait (-8,5 %) par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2021, la valeur s'établissait à 44 396 000 €. Cette baisse de valeurs résulte exclusivement de la diminution du nombre de logements évalués, du fait des cessions intervenues. **A périmètre constant, la valeur vénale de votre patrimoine s'est appréciée de +0,2 %.**

Cette progression est variable selon les marché et les performances locatives de chaque actif. Les hausses les plus conséquentes ont été constatées pour les logements détenus dans les immeubles de Bouguenais (44) (+6,1 %) et Saint-Herblain (44) (+6,7 %). Des hausses de valeur plus mesurées (entre (+0,2 %) et (+2,8 %)) ont notamment été enregistrées pour les logements situés à Antony (92), Mérignac (33), Vélizy (78), Combs-la-Ville (77) ou Paris Claude Bernard (75).

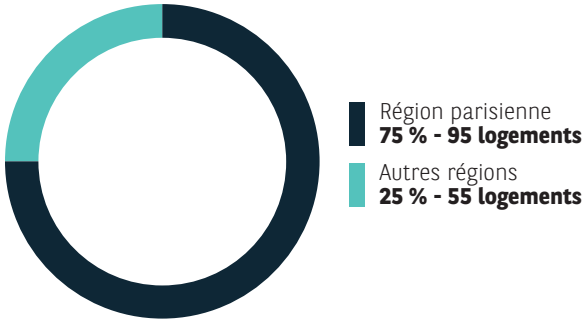
En parallèle, 5 immeubles marquent un léger retrait. Les plus significatifs sont constatés à Chaville (92) et à Sète (34) qui voient leur valeur reculer de respectivement -1,7 % et -1,8 %.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution suivent les mêmes tendances que la valeur vénale, et ce en raison de l'évolution du périmètre en 2022. 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 :

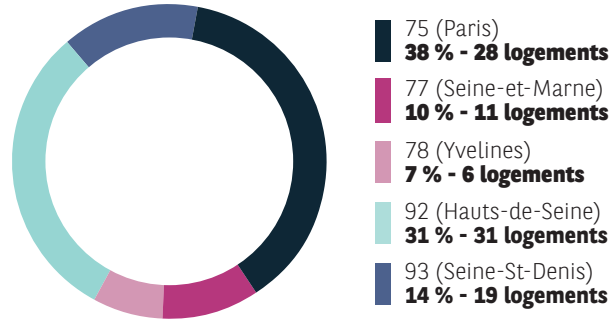
	2021 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2022 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	44 694,70 €	835,98 €	41 081,61 €	768,40 €	-8,08 %
Valeur de reconstitution	52 788,80 €	987,37 €	48 507,45 €	907,29 €	-8,11 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN 2022
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



FOCUS RÉGION PARISIENNE 2022 : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



EVOLUTION DU PATRIMOINE

Tout logement qui se rendrait vacant dès lors que la fin de son engagement locatif (d'une durée de 9 ans) est intervenue ne sera volontairement pas remis à la location, dans la perspective de sa vente, libre de toute occupation. C'est dans ce cadre que votre SCPI a continué d'arbitrer les logements de son patrimoine. Au cours de l'année 2022, 15 logements ont ainsi été cédés.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

Ci-dessous le tableau de synthèse des cessions des logements :

Immeubles	Nb de lots à l'origine	Terme de l'engagement locatif du 1er lot	Terme de l'engagement locatif du dernier lot	Lots cédés en 2020	Lots cédés en 2021	Lots cédés en 2022	Nb de lots restant à céder	Nb de lots vacants neutralisés à la location en prévision de leur cession	Δ Prix HD des cessions réalisées au 31/12/2022 par rapport à la valeur d'acquisition AEM
PARIS (75) ZAC Claude Bernard – 128bis à 132, boulevard MacDonald	28	05/12/2020	16/07/2021	-	-	-	28	3*	
LE RAINCY (93) VILLA RECAMIER – 73/75, boulevard du Midi	21	25/02/2021	01/12/2021	-	-	2	19	9	-10,2 %
ANTONY (92) DOMAINE de BERNY – 120, avenue Aristide Briand	9	01/10/2019	15/02/2020	-	3	2	4	1	-0,1 %
ANTONY (92) VILLA AMETHYSTE – 113, avenue de la Division Leclerc / 6, rue du Pont	15	05/10/2021	14/05/2022	-	-	-	15	8	
MERIGNAC (33) DOMAINE DE LA DIVONA – 44, avenue François Mitterrand	23	16/04/2021	01/10/2021	-	5	4	14	5	23,6 %
CHAVILLE (92) LES HAUTS DE PREVERLY – 368, avenue Roger Salengro	12	04/01/2022	01/07/2022	-	-	-	12	6	
BOUGUENAIS (44) DOMAINE de la GAUDINIERE – 7/11, rue des Indes – 1/15, allée de la Jaguère	13	20/01/2020	10/06/2020	1	3	3	6	3	23,4 %
VILLENAVE D'ORNON (33) DOMAINE DE L'AVENTIN –25/27, rue François Douat	19	25/02/2021	01/12/2021	-	1	-	18	5	24,1 %
SÈTE (34) RÉSIDENCE VALENTINA – 11, rue du Jardin des Fleurs	15	25/01/2021	24/11/2021	-	-	-	15	6	
VELIZY (78) RÉSIDENCE ALIZE – 31/33, avenue Louis Breguet	7	07/06/2020	01/08/2020	1	-	-	6	4	2,8 %
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 3e tranche	7	01/08/2020	01/11/2020	-	1	2	4	0	5,7 %
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 4e tranche	7	01/08/2020	01/10/2020	-	1	2	4	2	1,4 %
SAINT HERBLAIN (44) RÉSIDENCE PRIMAVERA – ZAC des Tilleuls – 38, boulevard du Tertre	7	10/10/2019	19/05/2020	4	1	-	2	1	-7,0 %
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 2e tranche	5	15/02/2020	01/09/2020	-	2	-	3	3	2,4 %
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 1ère tranche	4	02/04/2019	06/05/2019	3	1	-	-	0	-8,7 %
15 programmes	**192**			**9**	**18**	**15**	**150**	**56**	**5,4 %**

** Ces 3 lots concernent des locaux vacants à relouer.*

Depuis le début des cessions du patrimoine de la SCPI, 42 ventes ont été réalisées, soit 21,9 % du patrimoine d'origine. Le cumul du prix de cession de ces lots est, à ce jour, supérieur à celui du prix de leur acquisition. En moyenne, les prix de cession obtenus sont légèrement supérieurs aux valeurs d'acquisition acte en main (AEM) correspondantes (+5,4 %).

Les 15 ventes réalisées en 2022 ont permis à la SCPI de percevoir un montant net vendeur de 4,09 millions d'euros. Le produit des cessions perçu est net de fiscalité pour la SCPI. Dans l'hypothèse où les prix de vente génèrent une plus-value immobilière soumise à l'impôt, son prélèvement s'effectue au moment de la vente, par le notaire.

Des plus-values immobilières sont constatées sur 7 immeubles sur un total de 11 concernés par les ventes. Sur ces 7 immeubles, 4 sont situés en région parisienne et 3 en régions, à Mérignac (33), Bouguenais (44) et Villenave-d'Ornon (33).

Par ailleurs, 4 autres immeubles enregistrent des moins-values : Antony - Domaine de Berny (92), Le Raincy (93), Combs-la-Ville 1ère tranche (77) et Saint-Herblain (44).

Ces résultats restent pour le moment très partiels, aucune vente n'ayant été enregistrée à ce stade sur 4 sites que sont Paris (75), Antony-Villa Améthyste (92), Chaville (92) et Sète (34).

Rappelons aussi que la part des lots vendus depuis le début des cessions restant encore modeste, ces résultats ne préjugent pas de ceux des ventes futures.

La stratégie de liquidation est déployée par le liquidateur, dans chacun des immeubles qui le requiert, au travers de démarches vis-à-vis des locataires, dans le respect des « accords collectifs ». Leur mise en application permet aux locataires de se voir offrir la possibilité d'acquérir leur logement.

En parallèle à ces offres de vente, des congés pour vente ont été adressés aux locataires dont le bail arrivait à échéance.

Au 31 décembre 2022, 1 logement est sous promesse de vente et 20 sous offre d'achat. Parmi les logements sous offre d'achat, 15 le sont dans le cadre d'une offre d'achat en bloc reçue pour l'immeuble de Sète (34). L'investisseur poursuit son étude de la documentation de l'immeuble. Dès cette étape finalisée, une promesse de vente pourra être signée. A noter, avant l'acceptation de cette offre, votre liquidateur a réalisé une étude et a considéré le prix de vente obtenu profitable à la SCPI en comparaison d'une vente à la découpe.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA SITUATION LOCATIVE AU 31 DECEMBRE 2022 – TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Le taux d'occupation financier du patrimoine en 2022 a diminué et s'établit à 73,0 % en moyenne sur l'année.

La situation locative de la SCPI est mécaniquement affectée par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif imposé par le régime fiscal de la SCPI. Ainsi, le taux d'occupation a baissé progressivement et régulièrement au cours de l'année 2022. Le taux d'occupation devrait poursuivre sa diminution et sera de moins en moins pertinent.

Le taux d'occupation retraité des lots « neutralisés » s'élève, au 31 décembre 2022, à 98,95 %. Du fait de la convention grevant l'immeuble Claude Bernard à Paris 19ème (75), les 3 logements vacants au 31 décembre 2022 doivent être reloués.

Le taux de rotation moyen annuel est en 2022 de 27,8 %. Ce taux est supérieur à celui des 2 dernières années et équivaut à celui de 2019. Quant au délai moyen de relocation des 7 logements reloués au cours de l'année, il s'élève à 201 jours. La variation des loyers de relocation par rapport aux loyers de sortie est de -2,7 %. L'ensemble de ces relocations est intervenu dans l'immeuble Claude Bernard à Paris 9ème (75).

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Moyenne annuelle 2022
Pierre Avenir	78,8 %	80,1 %	73,8 %	72,9 %	65,2 %	73,0 %

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

Au 31 décembre 2022, 94 logements sont loués. Outre les 53 lots neutralisés à la location, 3 lots sont vacants contre 7 au 31 décembre 2021. Les lots vacants et neutralisés sont répartis comme précisé dans le tableau ci-après :

Adresse de l'immeuble	Date de livraison	Surface (en m²)	Nb de lots à l'origine	Lots cédés en 2022	Nb de lots restant à céder	Loués	Vacants	Neutralisés	Label*
PARIS (75) ZAC Claude Bernard 128bis à 132, boulevard MacDonald	16/11/2011	1 618	28	-	28	25	3	-	-
LE RAINCY (93) VILLA RECAMIER 73/75, boulevard du Midi	25/01/2012	1 133	21	2	19	10	-	9	THPE
ANTONY (92) DOMAINE de BERNY 20, avenue Aristide Briand	06/07/2010	864	9	2	4	3	-	1	RT 2005
ANTONY (92) VILLA AMETHYSTE 113, avenue de la Division Leclerc / 6, rue du Pont	07/08/2012	865	15	-	15	7	-	8	RT 2005
MERIGNAC (33) DOMAINE DE LA DIVONA 44, avenue François Mitterrand	14/02/2012	1 168	23	4	14	9	-	5	THPE
CHAVILLE (92) LES HAUTS DE PREVERLY 368, avenue Roger Salengro	22/11/2012	651	12	-	12	6	-	6	H&E
BOUGUENAIS (44) DOMAINE de la GAUDINIERE 7/11, rue des Indes 1/15, allée de la Jaguère	08/12/2010	1 156	13	3	6	3	-	3	THPE
VILLENAVE D'ORNON (33) DOMAINE DE L'AVENTIN 25/27, rue François Douat	14/12/2011	1 009	19	-	18	13	-	5	H&E
SETE (34) RÉSIDENCE VALENTINA 11, rue du Jardin des Fleurs	18/11/2011	809	15	-	15	9	-	6	RT 2005
VELIZY (78) RÉSIDENCE ALIZE 31/33, avenue Louis Breguet	05/05/2011	576	7	-	6	2	-	4	RT 2005
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS rue du Petit Chêne – 3e tranche	08/07/2011	688	7	2	4	4	-	0	BBC
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS rue du Petit Chêne – 4e tranche	08/07/2011	538	7	2	4	2	-	2	BBC
SAINT HERBLAIN (44) RÉSIDENCE PRIMAVERA ZAC des Tilleuls – 38, boulevard du Tertre	31/05/2010	551	7	-	2	1	-	1	RT 2005
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS rue du Petit Chêne – 2e tranche	13/10/2010	501	5	-	3	0	-	3	BBC
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS rue du Petit Chêne – 1ère tranche	30/12/2009	398	4	-	-	-	-	-	BBC
Total		**12 525**	**192**	**15**	**150**	**94**	**3**	**53**	

**Label : BBC : Bâtiment Basse Consommation ; THPE : Très Haute Performance Énergétique ; RT 2005 : Réglementation Thermique 2005 ; H&E : Habitation et Environnement ; HPE : Haute Performance Énergétique.*

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LES TRAVAUX

En 2022, un montant de 99 014 € TTC de travaux a été réalisé, en hausse de 64,9 % par rapport à l'an passé. Cette dépense représente 8,3 % des loyers quittancés au cours de l'année 2022.

Ces travaux se répartissent entre les travaux de rénovation des appartements libérés, les travaux d'entretien et les appels de fonds des syndics de copropriété. Les premiers ont notamment concerné les logements de Paris 19ème (75) Claude Bernard devant être reloués.

Les appels de fonds des syndics de copropriété ont représenté une dépense de 13 331 € au titre de l'exercice, en baisse de 50 % par rapport à 2021.

SINISTRE

Un sinistre ouvert dans le cadre de l'assurance dommage-ouvrage est actuellement en cours sur la résidence Claude Bernard à Paris 19ème. Ce sinistre est lié à des désordres dans les réseaux de chauffage engendrant des dégâts des eaux. Les causes de ce sinistre ont été résolues et une procédure auprès de l'assurance afin d'obtenir réparation du préjudice financier subi est en cours. Des négociations, en vue de la signature d'un accord transactionnel, ont été engagées sans qu'un accord ne puisse être trouvé, l'indemnisation proposée ne compensant que très partiellement les pertes financières de la SCPI. En conséquence, la procédure se poursuit donc dans l'objectif d'être indemnisé à hauteur du préjudice subi par la SCPI. Une audience est prévue en début d'année 2023.

PERCEPTION DES LOYERS – PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

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

Le coût de la GLI en 2022 est de 32 948 € pour une couverture au 31 décembre 2022 de 90 locataires, soit près de 96 % des locataires présents dans le patrimoine. Le montant total des impayés couverts par la GLI au 31 décembre 2022 s'élève à 111 668 €, montant qui n'est donc pas provisionné dans les comptes de la SCPI. À noter, un décalage d'environ un trimestre est à prendre en compte entre les montants dus et les versements par l'assurance.

La GLI permet également à la SCPI de réaliser une économie des frais de contentieux (avocats, huissiers...).

PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI et présentant un impayé, conduisent en 2022 à une dotation de la provision pour créances douteuses de 6 969 €.

Montant au 01/01/2022	Dotations 2022	Reprises 2022	Montant au 31/12/2022
90 999 €	6 969 €	16 361 €	81 607 €

Le montant de la provision au 31 décembre 2022 est le fait de 47 locataires. Parmi ces dossiers, 23 présentent une provision inférieure à 500 € et 5 dossiers une provision de 5 000 € ou plus. Parmi les principaux contentieux, seules 3 provisions concernent des locataires encore présents. Le montant provisionné correspondant est de 8 928 €. Des procédures ont été initiées afin que ces montants soient recouvrés.

Les reprises, d'un montant total de 16 361 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 9 dossiers "impayés" soit directement auprès des débiteurs soit grâce à une procédure d'indemnisation auprès de la Préfecture.

Au titre de l'exercice 2022, aucun montant n'a été passé en perte.

Les frais de contentieux (frais de conseils et huissiers principalement) liés aux recouvrements de ces créances locataires se sont élevés à -2 568 €, des provisions précédemment comptabilisées ont été annulées, engendrant un impact positif en 2022.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2022

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
COMBS-LA-VILLE (77) 3ème tranche	22 317 €	1 dossier (locataire parti)
LE RAINCY (93)	9 281 €	3 dossiers (locataires partis)
ANTONY (92) Domaine du Berny	9 229 €	5 dossiers (1 locataire présent)
Autres	40 782 €	38 dossiers (2 locataires présents)
TOTAL	**81 609 €**	

**Montant provisionné en totalité en créances douteuses au 31 décembre 2022, les montants impayés pris en charge par la GLI ne sont pas provisionnés*

Les procédures judiciaires ne sont certes pas simples à l'égard des débiteurs qui ont libéré leur logement, mais leur libération marque la fin de la progression des montants de contentieux.

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Pierre Avenir au titre de l'exercice 2022 est de 478 K€, en baisse de 275 K€, soit -36,5 %, par rapport à l'exercice précédent.

Cette baisse s'explique principalement par la diminution des loyers (-617 K€, soit -30,18 %) liée à la cession des logements courant 2022 et au recul du taux d'occupation compte tenu de la neutralisation de certains lots dans la perspective de leur vente. Cette baisse est partiellement compensée par la diminution des charges locatives non récupérables (-51 K€ soit -31,6 %) et des impôts et taxes (-24 K€ soit -12,8 %).

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, des frais d'un montant comparable à une année standard, ont été engagés en 2022 :

- 705 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 5 022 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

Rapporté à une part, le résultat 2022 a représenté 8,94 €, contre 14,08 € en 2021. La distribution de l'exercice a été fixée à 6,00 € par part. Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, le report à nouveau s'établirait à 446 076 €, soit 8,34 € par part, après affectation du résultat 2022.

DISTRIBUTION 2022 (Par part)

Distribution courante (revenus fonciers)

6,00 €

Dont revenus de capitaux mobiliers (Par part)

Néant

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Suite à la mise en dissolution de la SCPI, le produit des cessions de logements a été distribué aux associés sous la forme d'acomptes sur liquidation. Le premier versement a été réalisé le 5 août 2021. Au total, depuis la mise en liquidation de la SCPI en juin 2021, 206,95 € par part ont été versés aux associés à titre d'acomptes sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 5 février 2023 de 3,95 € par part au titre des cessions du 4ème trimestre 2022).

Date de paiement	Montant de l'acompte sur liquidation en €/part
05/08/2021	64,00 €
05/11/2021	10,00 €
07/02/2022	59,00 €
05/05/2022	14,00 €
05/08/2022	35,00 €
05/11/2022	21,00 €
05/02/2023	3,95 €
Total	**206,95 €**

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2022 (nominal de la part : 905 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
48 384 920 €	53 464	992

Transactions réalisées en 2022

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
39	524,03 €

Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de Pierre Avenir est soumis à l'obligation de conserver ses parts pendant toute la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage obtenu. Cet engagement a pris fin en juin 2022. En cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur. Ceci explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire et les prix pratiqués, sensiblement décotés par rapport à la valeur de réalisation.

Le dernier prix d'exécution s'est établi à 511,84 € par part au 21 décembre 2022.

Ordres en cours au 31/12/2022

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
216	0,40 %	-

CAPITAL

Date de création : mai 2009

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
31/12/2018	48 384 920 €	-	53 464	987	-	-
31/12/2019	48 384 920 €	-	53 464	986	-	-
31/12/2020	48 384 920 €	-	53 464	994	-	-
31/12/2021	48 384 920 €	-	53 464	991	-	-
31/12/2022	48 384 920 €	-	53 464	992	-	-

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)
2018	289	0,54 %	-	-	6 598 €
2019	73	NS	-	-	1 768 €
2020	221	0,41 %	-	-	5 485 €
2021	110	0,21 %	33	-	3 044 €
2022	39	NS	216	-	515 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	589,00 €	605,33 €	620,00 €	631,00 €	524,03 €
Prix acheteur moyen correspondant	647,00 €	664,65 €	681,00 €	693,00 €	575,38 €
Dividende versé au titre de l'année	21,00 €	21,00 €	19,00 €	13,50 €	6,00 €
Rendement de la part en % (1)	3,24 %	3,16 %	2,79 %	1,95 % (2)	1,04 % (2)
Report à nouveau cumulé par part	6,25 €	4,97 €	4,83 €	5,41 €	8,34 €

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même période.
(2) Le taux de distribution 2021 correspondant aux nouvelles normes ASPIM 2022 est défini comme la division du dividende brut, par le prix moyen acheteur de l'année précédente (2020) et s'élève à 1,98 %. En 2022, le taux de distribution s'élève à 0,87 %.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les associés sont notamment appelés à s'exprimer sur l'approbation des comptes annuels, du rapport du conseil de surveillance et des rapports du commissaire aux comptes.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (en euro)

Année	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [2]	35,11	98,60 %	34,25	99,72 %	32,51	99,59 %	27,46	100,00 %	22,30	100,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers [2]	0,5	1,40 %	0,1	0,28 %	0,13	0,41 %	-	-	-	-
Total revenus	**35,61**	**100,00 %**	**34,34**	**100,00 %**	**32,64**	**100,00 %**	**27,46**	**100,00 %**	**22,30**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	4,16	11,68 %	4,06	11,83 %	3,96	12,14 %	3,28	11,93 %	2,64	11,82 %
Autres frais de gestion [3]	1,33	3,73 %	0,95	2,77 %	0,73	2,22 %	0,37	1,35 %	0,16	0,74 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,84	7,98 %	2,14	6,23 %	1,76	5,39 %	1,12	4,09 %	1,85	8,31 %
Charges locatives non récupérées	7,12	19,99 %	7,28	21,19 %	7,67	23,50 %	8,93	32,52 %	8,89	39,85 %
Sous total charges externes	**15,45**	**43,39 %**	**14,43**	**42,02 %**	**14,12**	**43,25 %**	**13,70**	**49,90 %**	**13,54**	**60,71 %**
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
Pour travaux	0,25	0,70 %	0,2	0,59 %	-0,34	-1,05 %	-0,32	-1,15 %	-	-
Autres [3]	0,25	0,70 %	0,2	0,59 %	-0,34	-1,05 %	-0,32	-1,15 %	-0,18	-0,79 %
Sous total charges internes	**0,25**	**0,70 %**	**0,2**	**0,59 %**	**-0,34**	**-1,05 %**	**-0,32**	**-1,15 %**	**-0,18**	**-0,79 %**
Total charges	**15,7**	**44,09 %**	**14,63**	**42,61 %**	**13,77**	**42,20 %**	**13,39**	**48,75 %**	**13,36**	**59,92 %**
Résultat courant	**19,91**	**55,91 %**	**19,71**	**57,39 %**	**18,87**	**57,80 %**	**14,08**	**51,25 %**	**8,94**	**40,08 %**
Variation report à nouveau	-1,09	-3,06 %	-1,29	-3,76 %	-0,13	-0,41 %	0,58	2,10 %	2,94	13,17 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement	21	58,97 %	21	61,15 %	19	58,21 %	13,5	49,16 %	6,00	26,91 %
Revenus distribués après prélèvement	21	58,97 %	21	61,15 %	19	58,21 %	13,5	49,16 %	6,00	26,91 %

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice
(2) Les recettes locatives correspondent aux loyers nets de charges récupérées
(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 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	536 196,49	28 136,37	167 193,86	30 420,87	84 413,78	254 167,98
	Nombre Factures	32					
	% des achats de l'exercice	70,24 %	3,69 %	21,90 %	3,98 %	11,06 %	33,29 %
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**	**536 196,49**	**28 136,37**	**167 193,86**	**30 420,87**	**84 413,78**	**254 167,98**
	Nombre Factures	**32**					
	% des achats de l'exercice	**70,24 %**	**3,69 %**	**21,90 %**	**3,98 %**	**11,06 %**	**33,29 %**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2022 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	176 551,96	0,00	0,00	9 527,40	12 382,22	154 642,34
	Nombre Factures	453					
	% du CA de l'exercice	13,36 %	0,00 %	0,00 %	0,72 %	0,94 %	11,53 %
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**	**176 551,96**	**0,00**	**0,00**	**9 527,40**	**12 382,22**	**154 642,34**
	Nombre Factures	**453**					
	% du CA de l'exercice	**13,36 %**	**0,00 %**	**0,00 %**	**0,72 %**	**0,94 %**	**11,53 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2022 (en euro)

Valeur comptable (résultant du bilan)	**Euro**
Valeur comptable des immeubles	36 170 785,05
Valeur comptable des participations	-
Valeur nette des autres actifs	451 612,92
VALEUR COMPTABLE	**36 622 397,97**
SOIT POUR UNE PART :	**684,99**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	**Euro**
Valeur vénale des immeubles (expertise)	40 630 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur nette des autres actifs	451 612,92
VALEUR DE RÉALISATION	**41 081 612,92**
SOIT POUR UNE PART :	**768,40**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)	**Euro**
Valeur de réalisation	41 081 612,92
Frais d'acquisition	2 803 078,39
Commission de souscription	4 622 760,12
VALEUR DE RECONSTITUTION	**48 507 451,43**
SOIT POUR UNE PART :	**907,29**

EMPLOI DES FONDS (en euro)

	Au 31/12/2021	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2022
+ Fonds Collectés	53 464 000,00		53 464 000,00
+ Divers / Autres Réserves	-		-
- Achats d'Immeubles	-48 279 348,40		-48 279 348,40
- Engagements sur constructions	-		-
- Cessions d'Immeubles	7 107 526,93	3 746 146,77	10 853 673,70
- Plus ou moins values de cessions	8 158,39	173 071,20	181 229,59
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-5 079 080,00		-5 079 080,00
- Autres Immobilisations Corporelles	-100 893,27	30 323,58	-70 569,69
- Acomptes sur liquidation	-7 110 712,00	-3 953 662,80	-11 064 374,80
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**9 651,65**	**-4 121,25**	**5 530,40**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES

Benjamin LENDREVIE
Risk Manager

Laurent SALOTTI
Responsable Conformité
et Contrôle Interne

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 déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à REIM France.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne :** il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels :** le contrôle permanent est intégré 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 de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le 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'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle,** comprenant le contrôle permanent (dit de 1er niveau et 2ème niveau) et le contrôle périodique (dit de 3ème niveau – inspection générale de BNP Paribas) ;
- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »),** dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).**

LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). 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 opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du 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 REIM France.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

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 des risques (ou risk manager), 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 responsable des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

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 2022 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 lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

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 en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3ème niveau) est réalisé a posteriori par l'inspection générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit 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 notamment via l'évaluation de 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 2022, comme preneurs de risques.

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 Fund Manager 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**.

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite Sustainable Finance Disclosure (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

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 2022 a représenté 19 118 167 € pour un effectif moyen de 211 ETP (dont 15 606 534 euros de part fixe et 3 511 633 euros de part variable).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 23 % de la masse salariale aux preneurs de risques (18 % de la rémunération fixe totale de la société et 47 % de la rémunération variable totale de la société).

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Patrick KONTZ
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 à l'honneur de vous présenter son rapport sur l'année 2022.

Votre conseil s'est réuni à deux reprises, au cours de l'exercice écoulé, le 18 mars et le 21 octobre 2022. Il s'est en outre réuni le 15 mars 2023 pour préparer l'assemblée générale ordinaire et examiner les comptes. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations nécessaires.

L'EVOLUTION DU PATRIMOINE

Depuis 2013, les 192 logements qui constituaient le patrimoine de notre SCPI ont contribué à la génération des revenus locatifs.

La mise en liquidation de votre SCPI a été prononcée le 9 juin 2021.

En plus des 27 ventes déjà réalisées, l'année 2022 a vu se concrétiser 15 ventes supplémentaires.

Ces ventes ont permis la distribution de plusieurs acomptes sur liquidation d'un montant total de 206,95 € à la date de notre dernier conseil.

La procédure des accords collectifs, obligatoire quand un propriétaire vend plus de 10 appartements dans le même immeuble, a été initiée en 2021 sur l'ensemble des sites concernés par cette procédure.

Pour rappel, les accords collectifs peuvent être initiés lorsque le dernier lot d'un site a atteint la fin de l'engagement locatif. Ces accords quand ils sont réalisés, permettent de délivrer un congé pour vente au locataire, six mois avant le terme de son contrat de location faute de quoi le bail est renouvelé pour 6 ans.

Le rythme des cessions devrait ainsi s'accélérer sur l'année 2023.

Pour mémoire, le délai fiscal d'engagement de détention des parts de 9 ans a expiré en juin 2022.

Le taux d'occupation financier moyen 2022, en baisse par rapport à 2021, s'est élevé à 73,0 %. Cette baisse est le reflet du dernier cycle dans lequel se trouve votre SCPI, à savoir la vente de son patrimoine.

VALEURS REPRESENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de la SCPI à la fin de l'année 2022 ont fait ressortir une valeur vénale de 40 630 000 €. La valeur du patrimoine à périmètre constant a sensiblement augmenté de +0,2 %.

La valeur de réalisation au 31 décembre 2022, c'est à dire la valeur du patrimoine résultant des expertises auxquelles on ajoute les liquidités et retranchent les dettes s'élève à 768,40 € par part.

LES RESULTATS DE L'EXERCICE 2022

Au cours de sa séance du 15 mars 2023, votre conseil a examiné attentivement les comptes de l'exercice 2022.

Le résultat de l'exercice a été de 478 K€, en baisse par rapport à l'exercice précédent (-36,5 %) et ce principalement en raison d'une diminution des loyers.

Cette diminution des loyers s'explique par les ventes ainsi que les neutralisations à location d'appartements en vue de leur vente.

Nous partageons la proposition de la société de gestion de distribuer le résultat de l'exercice à hauteur de 6,00 € par part et d'affecter 2,94 € au rapport à nouveau.

A cette distribution s'ajoutent les 206,95 € par part d'acomptes sur liquidation.

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.

Concernant le contrôle interne, nous regrettons que le rapport annuel de la société de gestion se limite à évoquer l'absence des seuls risques financiers et ne mentionne pas que les contrôles de deuxième niveau et les éventuels audits effectués sur les actes de gestion de notre SCPI n'ont révélé aucun dysfonctionnement notable.

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

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

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À l'assemblée générale de la SCPI PIERRE AVENIR,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE AVENIR relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « 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 estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

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 15 mai 2023

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Virginie GAITTE

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT qui a été désignée en qualité de liquidateur unique de la SCPI :

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, une rémunération du liquidateur à hauteur de 10 % HT (12 % TTC au taux en vigueur en janvier 2022) du montant des produits locatifs hors taxe et des produits financiers nets, encaissés par la société. Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 117 428,83 euros HT (soit 140 914,59 euros TTC).
- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actifs de 1,25 % HT (1,50 % TTC au taux en vigueur en janvier 2022) du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la société constatée par acte notarié, payable en une fois à la signature des actes de ventes ou d'échanges. Au titre de l'exercice 2022, cette commission s'élève à 51 115,02 euros HT (soit 61 338,03 euros TTC).

Paris-La Défense, le 15 mai 2023

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Virginie GAITTE

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE

En euro	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**37 496 244,39**	**40 630 000,00**	**41 272 714,76**	**44 396 000,00**
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	37 496 244,39	40 630 000,00	41 272 714,76	44 396 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-1 325 459,34	-	-1 317 368,91	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-1 325 459,34	-	-1 317 368,91	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Titres, parts et actions des entités contrôlées	-	-	-	-
Créances rattachées aux titres, parts et actions	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	**36 170 785,05**	**40 630 000,00**	**39 955 345,85**	**44 396 000,00**
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	**-**	**-**	**-**	**-**
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**25 545,13**	**25 545,13**	**26 805,17**	**26 805,17**
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie)	25 545,13	25 545,13	26 805,17	26 805,17
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES	**1 336 552,36**	**1 336 552,36**	**1 193 556,69**	**1 193 556,69**
Locataires et comptes rattachés	135 637,25	135 637,25	89 166,86	89 166,86
Locataires douteux	85 123,92	85 123,92	96 573,04	96 573,04
Dépréciations des créances douteuses	-81 606,98	-81 606,98	-90 998,64	-90 998,64
Autres créances	1 197 398,17	1 197 398,17	1 098 815,43	1 098 815,43
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	90 735,47	90 735,47	9 707,89	9 707,89
Fournisseurs, avoirs à recevoir	2 700,00	2 700,00	-	-
Associés, opérations sur capital	542 198,25	542 198,25	147 717,25	147 717,25
Créances fiscales	-	-		-
Débiteurs divers	561 764,45	561 764,45	941 390,29	941 390,29
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉTAT DU PATRIMOINE suite

En euro	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**738 753,75**	**738 753,75**	**3 809 581,84**	**3 809 581,84**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	738 753,75	738 753,75	3 809 581,84	3 809 581,84
TOTAL III	**2 100 851,24**	**2 100 851,24**	**5 029 943,70**	**5 029 943,70**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**	**-**	**-**	**-**
DETTES	**-1 686 021,57**	**-1 686 021,57**	**-4 761 002,47**	**-4 761 002,47**
Dettes financières	-83 316,00	-83 316,00	-110 459,00	-110 459,00
Dettes d'exploitation	-320 210,67	-320 210,67	-300 394,69	-300 394,69
Dettes diverses	-1 282 494,90	-1 282 494,90	-4 350 148,78	-4 350 148,78
Dettes fiscales	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-29 555,37	-29 555,37	-28 157,62	-28 157,62
Associés, dividendes à payer	-941 132,80	-941 132,80	-3 754 073,00	-3 754 073,00
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-311 806,73	-311 806,73	-567 918,16	-567 918,16
TOTAL IV	**-1 686 021,57**	**-1 686 021,57**	**-4 761 002,47**	**-4 761 002,47**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	95 367,25	95 367,25	54 436,84	54 436,84
Produits constatés d'avance	-58 584,00	-58 584,00	-24 676,16	-24 676,16
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	36 783,25	36 783,25	29 760,68	29 760,68
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**36 622 397,97**	**-**	**40 254 047,76**	**-**
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	**-**	**41 081 612,92**	**-**	**44 694 701,91**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En euro	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	**48 384 920,00**	**-**	**-**	**48 384 920,00**
Capital souscrit	48 384 920,00	-	-	48 384 920,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	**-**	**-**	**-**	**-**
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	**-**	**-**	**-**	**-**
Prime d'émission ou de fusion	5 079 080,00	-	-	5 079 080,00
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-5 079 080,00	-	-	-5 079 080,00
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**-7 110 712,00**	**-**	**-3 953 662,80**	**-11 064 374,80**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-1 317 368,91**	**-**	**-8 090,43**	**-1 325 459,34**
Écarts de réévaluation	-1 317 368,91	-	-8 090,43	-1 325 459,34
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE		**-**	**-**	**-**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉES	**8 158,39**	**-**	**173 071,20**	**181 229,59**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**-**
REPORT À NOUVEAU	**258 276,43**	**30 773,85**	**-**	**289 050,28**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**30 773,85**	**-30 773,85**	**157 032,24**	**157 032,24**
Résultat de l'exercice	752 537,85	-752 537,85	477 816,24	477 816,24
Acomptes sur distribution	-721 764,00	721 764,00	-320 784,00	-320 784,00
TOTAL GENERAL	**40 254 047,76**	**-**	**-3 631 649,79**	**36 622 397,97**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

COMPTE DE RÉSULTAT

En euro	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
PRODUITS IMMOBILIERS	**1 384 146,66**	**2 001 230,62**
LOYERS	**1 186 013,24**	**1 465 418,53**
PRODUITS ANNEXES	**6 204,51**	**2 816,04**
Produits annexes	6 204,40	2 816,04
Autres produits de gestion courante	0,11	-
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**46 070,02**	**33 468,37**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	**-**	**-**
REPRISES DE PROVISIONS	**16 360,82**	**17 888,32**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	16 360,82	17 888,32
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	**129 498,07**	**481 639,36**
Taxes locatives	22 566,17	26 750,88
Charges locatives	106 931,90	454 888,48
CHARGES IMMOBILIÈRES	**710 569,70**	**1 020 160,07**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**129 498,07**	**481 639,36**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	22 566,17	26 750,88
Charges locatives	106 931,90	454 888,48
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**99 014,36**	**60 062,85**
Entretiens, réparations	99 014,36	60 062,85
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**475 088,11**	**477 518,62**
SERVICES EXTÉRIEURS	**146 465,75**	**204 961,60**
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	111 131,12	162 470,24
Primes d'assurance	35 334,63	42 491,36
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**165 069,22**	**84 961,79**
Commissions et honoraires	150 884,67	77 535,70
Frais de contentieux	13 900,55	7 138,09
Publicité, insertions	284,00	288,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**163 553,14**	**187 595,23**
Impôts fonciers	141 929,61	163 031,13
Taxes locatives	8 659,53	5 924,10
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	12 964,00	18 640,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**6 969,16**	**939,24**
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles	-	-
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives	-	-
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition	-	-
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	6 969,16	939,24
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉES	**-**	**-**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**673 576,96**	**981 070,55**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

COMPTE DE RÉSULTAT SUITE

En euro	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
PRODUITS D'EXPLOITATION	61 338,03	77 739,00
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	61 338,03	77 739,00
CHARGES D'EXPLOITATION	**257 235,88**	**304 317,11**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**202 252,62**	**252 949,82**
Commission de gestion	140 914,59	175 210,82
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	61 338,03	77 739,00
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**16 589,47**	**15 984,63**
Services extérieurs	**16 589,47**	**15 984,63**
Honoraires	15 307,64	14 692,86
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	826,07	601,63
Cotisations et contributions	455,76	690,14
Impôts et taxes	**-**	**-**
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**38 393,79**	**35 382,66**
Frais de tenue de conseils et assemblées	38 393,73	31 780,02
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	0,06	3 602,64
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	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-195 897,85**	**-226 578,11**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	**-**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	**-**	**-**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**0,01**
Produits exceptionnels	-	0,01
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**-137,13**	**1 954,60**
Charges exceptionnelles	-137,13	1 954,60
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**137,13**	**-1 954,59**
TOTAL DES PRODUITS	**1 445 484,69**	**2 078 969,63**
TOTAL DES CHARGES	**967 668,45**	**1 326 431,78**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**477 816,24**	**752 537,85**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2022 a été marquée par le conflit militaire entre la Russie et l'Ukraine qui a débuté le 24 février 2022. Cet évènement a déstabilisé les marchés mondiaux et en particulier ceux de l'énergie. L'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2021 de ne pas proroger la durée de vie de la Société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité de l'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2022 sont établis en valeur liquidative.

RÈGLES GÉNÉRALES ET EVALUATIONS

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 valeurs liquidatives; en conséquences des dépréciations ont été constatées pour les immeubles présentants une moins value latente à la clôture. Dans le cas inverse, aucune réévaluation positive n'a été constatée pour les plus values latentes constatées en fin d'exercice.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert. Au 31/12/2022, l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une visite.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

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

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

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

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

Plan prévisionnel d'entretien

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

CRÉANCES DOUTEUSES

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

Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément 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.

Rémunération du liquidateur

A compter du 9 juin 2021, l'assemblée générale a nommé la société de gestion en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation. Elle a décidé de fixer la rémunération, à compter de la dissolution, de la manière suivante :

- Commission de gestion : pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, 10 % HT (12 %TTC) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société.
- Commission de cession d'actifs immobiliers : pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actif de 1,25 % HT (1,5 % TTC) du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société constatée par acte notarié.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2022
Immobilisations locatives	**41 142 815,07**	**-**	**-**	**3 764 913,38**	**37 377 901,69**
Terrains et constructions	49 829,24	-	-	2 056,23	47 773,01
Frais d'acquisitions	80 070,45	-	-	9 500,76	70 569,69
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Agencements	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Total immobilisations brutes	**41 272 714,76**	**0,00**	**0,00**	**3 776 470,37**	**37 496 244,39**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	1 317 368,91	8 090,43	-	-	1 325 459,34
Total immobilisations nettes	**1 317 368,91**	**8 090,43**	**0,00**	**0,00**	**1 325 459,34**
Total général	**39 955 345,85**	**8 090,43**	**0,00**	**3 776 470,37**	**36 170 785,05**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2022	
Désignation	**Valeurs bilantielles**	**Valeurs estimées**	**Valeurs bilantielles**	**Valeurs estimées**
Habitations	36 170 785,05	40 630 000,00	39 955 345,85	44 396 000,00
Total	**36 170 785,05**	**40 630 000,00**	**39 955 345,85**	**44 396 000,00**
Total général	**36 170 785,05**	**40 630 000,00**	**39 955 345,85**	**44 396 000,00**

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 31/12/2022	Au 31/12/2021
Fonds de roulement syndics	25 545,13	26 805,17
Total	**25 545,13**	**26 805,17**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Emprunts contractés par la SCPI		
Dépôts de garantis versés	83 316,00	110 459,00
Autorisation de Débit banque		
Total	**83 316,00**	**110 459,00**

Détail des immobilisations financières

Néant

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2022
Appels de charges syndics et ADB	228 136,50
Associés acompte à régler	542 198,25
Remboursement commission property manager	
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	93 435,47
Débiteurs divers	22 519,73
Créances fiscales	
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	39 795,04
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
Property Manager - Avances de trésorerie sur immeubles	271 313,18
Total	**1 197 398,17**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2022
Appels de charges locataires	228 136,50
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	
Qote part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	29 555,37
Associés / Dividendes à payer	941 132,80
Indemnités GLI reçues	34 233,60
Remboursement assurance suite sinistre	37 388,95
Dépôts de garantie des locataires sortis	
Compte d'attente marché des parts	5 720,83
Créditeurs divers	6 326,85
Property manager - solde trimestre à devoir	
Total	**1 282 494,90**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est 48 384 920,00 € divisé en 53 464 parts.

VARIATION DU CAPITAL

Variation du capital

Solde au 31 décembre 2021	**48 384 920,00**
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2022	**48 384 920,00**

Prime d'émission ou de fusion

Solde au 31 décembre 2021	**5 079 080,00**
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2022	**5 079 080,00**

Prélèvements sur prime d'émission ou de fusion

Solde au 31 décembre 2021	**5 079 080,00**
Mouvements de l'exercice	-
Solde au 31 décembre 2022	**5 079 080,00**

Acompte sur liquidation

Solde au 31 décembre 2021	**7 110 712,00**
Sous-total des des acomptes sur liquidation	**3 953 662,80**
03/2022 - Acompte liquidation n°4 - 14,00Eur /part	748 496,00
06/2022 - Acompte liquidation n°5 - 35,00Eur /part	1 871 240,00
09/2022 - Acompte liquidation n°6 - 21,00Eur /part	1 122 744,00
12/2022 - Acompte liquidation n°7 - 3,95Eur /part	211 182,80
Solde au 31 décembre 2022	**11 064 374,80**

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021		**8 158,39**
Sous-total des lots vendus		**173 071,20**
COMBS LA VILLE (77380), Domaine HELIOS	2 logements	28 792,37
COMBS LA VILLE (77380), Domaine HELIOS	2 logements	-1 550,14
ANTONY - DOMAINE DE BERNY	2 logements	-34 521,49
MERIGNAC (33700), Domaine de la Divona	4 logements	117 614,20
BOUGUENAIS (44340), Allée de la Jaguere	3 logements	115 277,13
LE RAINCY (93340), BOULEVARD DU MIDI	2 logements	-46 392,37
Régularisation de frais sur cessions 2020		-773,50
Régularisation de frais sur cessions 2021		-4 945,80
Frais de cession non rattachables à un lot en particulier		-429,20
Sous-total des distributions de plus-value de cessions		**-**
Distribution plus-value		
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022		**181 229,59 €**

NB: les montants négatifs correspondants à des moins values et les montants positifs à des plus values sur cessions

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2021

Bénéfice net 2021	752 537,85
Report à nouveau 2020	258 276,43
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**1 010 814,28**
Dividende versé	-721 764,00
REPORT À NOUVEAU 2022	**289 050,28**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

En euro	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	22 165,54	16 878,09
Conseil de surveillance, remboursement de frais	5 022,78	3 517,17
Conseil de surveillance, assurance	705,41	884,76
Jetons de présence	10 500,00	10 500,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	0,06	3 602,64
Total	**38 393,79**	**35 382,66**

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

En euro	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Produits annexes		
Indermnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	-	-
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	-	2 816,04
Travaux refacturés	-	-
Contribution additionelle	-	-
Indemnités assurances / sinistre	6 204,40	-
Indemnités diverses	-	-
Indemnités de déspécialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	0,11	-
Total	**6 204,51**	**2 816,04**

DETAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIERES

En euro	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Frais divers remontés en plus ou moins values de cession	46 070,02	33 468,37
Total	**46 070,02**	**33 468,37**

DETAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

En euro	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Commissions d'arbitrage remontées en plus ou moins values de cession	61 338,03	77 739,00
Total	**61 338,03**	**77 739,00**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Produits financiers

Néant au 31/12/2022.

Charges financières

Néant au 31/12/2022.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

En euro	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes sur les locaux vacants	-	-
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	-
Produits divers	-	0,01
Total	**0,00**	**0,01**
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	1 954,59
Charges diverses	-137,13	0,01
Total	**-137,13**	**1 954,60**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**137,13**	**-1 954,59**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP REIM France	
Commissions d'arbitrage	61 338,03
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion	140 914,59

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	2 700,00
Créances locataires et comptes rattachés	42 130,59
Provisions pour risques et charges	-
Provisions pour grosses réparations	-
Total	**44 830,59**

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	198 718,53
Locataires avoirs à établir	7 741,15
Dettes fiscales	-
Intérêts courus sur emprunts	-
Total	**206 459,68**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation (en euro)	Montant au 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2022
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	90 998,65	6 969,16	16 360,82	-	81 606,99
Dépréciation des créances diverses	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-	-
Total	**90 998,65**	**6 969,16**	**16 360,82**	**0,00**	**81 606,99**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés	Montant
Promesses d'achats	Néant

Engagements reçus	Montant
Promesses de ventes	
COMBS LAVILLE - Rue du Petit Chêne - 1 appartement lot n°61	325 830,00

Au 31 décembre 2022, 1 logement est sous promesse de vente et 20 sous offre d'achat.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surface habitable m²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
								2021	2022
RÉGION PARISIENNE									
75019 PARIS ZAC CLAUDE BERNARD	23/12/2009	1 618	28	8 850 000	8 611	-	8 858 611		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS - Dernier lot vendu sur 2021	30/12/2009	-	-	-	-	-	-		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	30/12/2009	300	3	886 456	2 652	-	889 108		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	25/06/2010	393	4	1 126 086	-	-	1 126 086		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	16/12/2010	308	4	1 019 887	1 234	-	1 021 122		
78140 VELIZY VILLACOUBLAY RESIDENCE ALIZE	23/12/2010	496	6	1 938 500	1 722	-	1 940 222		
92160 ANTONY DOMAINE DE BERNY	15/04/2010	380	4	1 971 398	653	8 288	1 980 339		
92160 ANTONY VILLA AMETHYSTE	26/01/2010	865	15	3 860 700	2 033	4 194	3 866 927		
92370 CHAVILLE LES HAUTS DE PREVERLY	16/06/2010	651	12	3 695 052	8 775	24 831	3 728 657		
93340 LE RAINCY LA VILLA RECAMIER	05/10/2010	1 040	19	4 923 183	3 189	-	4 926 371		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		**6 051**	**95**	**28 271 261**	**28 870**	**37 313**	**28 337 444**	**32 960 000**	**30 570 000**
PROVINCE									
33140 VILLENAVE D'ORNON DOMAINE DE L'AVENTIN	29/06/2010 15/10/2010	944	16 2	2 613 335	10 811	14 636	2 638 782		
33700 MERIGNAC DOMAINE DE LA DIVONA	03/03/2011	733	14	2 343 588	2 768	-	2 346 356		
34000 SETE RESIDENCE VALENTINA	15/10/2010	809	15	2 477 860	3 421	5 689	2 486 970		
44340 BOUGUENNAIS DOMAINE DE LA GAUDINIERE	15/06/2010	529	6	1 310 623	1 477	10 422	1 322 521		
44800 SAINT HERBLAIN PRIMAVERA	15/03/2010	144	2	361 234	427	2 510	364 171		
TOTAL PROVINCE		**3 159**	**55**	**9 106 640**	**18 903**	**33 257**	**9 158 801**	**11 436 000**	**10 060 000**
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATION		**9 210**	**150**	**37 377 902**	**47 773**	**70 570**	**37 496 244**	**44 396 000**	**40 630 000**

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.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

L'ORDRE DU JOUR ET
LE PROJET DE RÉSOLUTIONS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022 sur la base des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport du liquidateur et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du conseil de surveillance,
- Approbation du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées 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 2022,
- Pouvoirs pour formalités.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports du liquidateur, du conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale connaissance prise du rapport du liquidateur, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2022.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2022	477 816,24 €
Majoré du report à nouveau	289 050,28 €
Résultat distribuable	**766 866,52 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2022	**320 784,00 €**
(Entièrement / partiellement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**446 082,52 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 6 euros.
Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1er trim 2022	2e trim 2022	3e trim 2022	4e trim 2022
Pour un trimestre entier	3 €	1 €	1 €	1 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, approuve la valeur comptable de la Société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- valeur comptable 36 622 397,97 € soit 684,99 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- valeur de réalisation 41 081 612,92 € soit 768,40 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du liquidateur, prend acte de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- valeur de reconstitution 48 507 451,43 € soit 907,29 € par part

NEUVIÈME 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.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

GLOSSAIRE

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

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

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

DISTRIBUTION
La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, les revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d'une SCPI peut également comporter des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Depuis le 1er janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

A compter du 1er janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8 %. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2 % à compter de cette même date. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN
Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

A compter du 1er janvier 2017, le Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement ».

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
Le TOF « ASPIM » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

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.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
ET DE BNP PARIBAS REIM FRANCE
OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr

BNP PARIBAS REIM France

SA au capital de 4 309 200 euros
Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt 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

Contacts
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55
Mail : assemblees.scpi@realestate.bnpparibas
Site : www.reim.bnpparibas.fr

Responsable de l'information financière
Sylvie PITTICCO

Photo de couverture : Résidence Alizé - 31/33, avenue Louis Breguet - Vélizy (78)

N° ADEME : FR200181_03KLJL

PEFC 10-31-3162

Crédits photographiques : Ooshot - DP Multimédia - L'image contemporaine - Meero - BNP Paribas REIM France | Mise Mise en page : Ateliers HIVER - Impression : DEJALINK - mai 2023

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change