

Pierre Avenir

(SCPI EN LIQUIDATION)

RAPPORT ANNUEL 2023

INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Organes de Gouvernance

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

Numéro d'immatriculation

RCS NANTERRE n° 300 794 278

Agrément AMF

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Directoire



Jean-Maxime JOUIS
Président
du Directoire



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



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



Henri ROMNICIANU
Directeur
Général Délégué en
charge du
Fund Management,
Product Development
& Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président

Frédéric JANBON

Vice-Président

David BOUCHOUCHA

Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Membres

• CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN

Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif

• Virginie KORNILOFF

Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas

• Patrick SIMION

Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas

Agrément AIFM

Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



PIERRE AVENIR

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) en liquidation

Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 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 1^{er} janvier 2023

Société en liquidation

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

Conseil de surveillance

Président

Patrick KONTZ

Vice-Président

Pierre LE BOULERE

Membres

- Gilbert-Jean AUDURIER
- Marie-Dominique BLANC-BERT
- Jean-Luc BRONSART
- Didier DESPEYROUX
- David FREDOUX
- Jacques MORILLON
- Vincent VERLHAC

Commissaire aux comptes titulaire

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

Expert externe en évaluation

JONES LANG LASALLE EXPERTISES
40-42, rue de la Boétie
75008 Paris

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.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

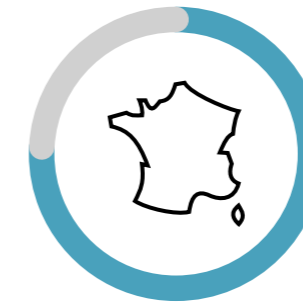
<https://www.reim.bnpparibas.fr/pierre-avenir-en-liquidation>



Sommaire

ORGANES DE GOUVERNANCE	2
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2023	5
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	6
LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE	8
RAPPORT DU LIQUIDATEUR	12
Régime fiscal de la SCPI	12
Calendrier prévisionnel de la SCPI	12
Patrimoine	13
Résultat et distribution	15
Capital et marché des parts	16
Assemblée générale	16
Événements postérieurs à la clôture	16
Tableaux complémentaires	17
CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES	20
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	24
COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023	26
ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉOLUTIONS	37
GLOSSAIRE	38

RÉPARTITION DU PATRIMOINE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE⁽¹⁾



● Région parisienne **76 %**
● Autres régions **24 %**

PATRIMOINE



192
Logements
à l'origine

141
Logements
au 31 décembre 2023

70
Logements neutralisés
à la location au 31 décembre 2023

Chiffres Clés au 31/12/2023



AVERTISSEMENT

Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.

Veillez 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.

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale	36,18	676,69€
Valeur de réalisation	36,54	683,53€
Valeur de reconstitution	43,15	807,14€

LA DISTRIBUTION	Par part
1 ^{er} TRIMESTRE 2023	1,00 €/part
2 ^{ème} TRIMESTRE 2023	1,00 €/part
3 ^{ème} TRIMESTRE 2023	1,00 €/part
4 ^{ème} TRIMESTRE 2023	1,00 €/part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)⁽²⁾

1 ^{er} TRIMESTRE 2023	61,2%
2 ^{ème} TRIMESTRE 2023	55,5%
3 ^{ème} TRIMESTRE 2023	52,7%
4 ^{ème} TRIMESTRE 2023	50,0%
Moyenne annuelle 2023	54,9%

INDICATEUR DE RISQUE⁽³⁾



⁽¹⁾ Sur la base des valeurs vénales.

⁽²⁾ Retrouvez les définitions complètes en page « Glossaire ».

⁽³⁾ L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 : chiffre de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

PROFIL DE LA SCPI PIERRE AVENIR



CAPITAL STATUTAIRE
48 384 920 €



NOMBRE DE PARTS
53 464



NOMBRE D'ASSOCIÉS
991



NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS*
67



RÉGIME FISCAL
LOI SCELLIER

Responsabilité Sociétale d'Entreprise

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »¹.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de 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 les 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;

RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions² de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques³ croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant.

- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

¹ Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).

² Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.

³ Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

DÉCLARATION 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'investissements 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 réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer

que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À 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. Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).

AU NIVEAU DE PIERRE AVENIR

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, le fonds est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer s'il prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité.

En raison de l'indisponibilité 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 du fonds Pierre Avenir, il a été choisi de déclarer, qu'à cette date, Pierre Avenir ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Le fonds Pierre Avenir déclare également s'engager à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.

Le marché du logement en France

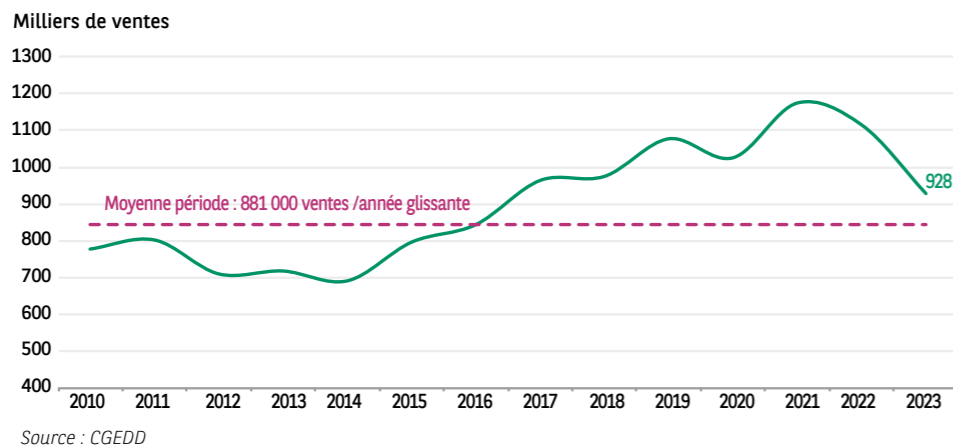
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

L'année 2023 s'est terminée sur une note d'espoir suscitée par les anticipations de baisses de taux et les signes de stabilisation, voire de redressement, des enquêtes de confiance. Sauf nouveau choc, le retour de l'inflation à la cible de 2 % apparaît en bonne voie. Il ouvre la voie à un début d'assouplissement monétaire attendu au deuxième trimestre 2024. Cette double baisse, de l'inflation et des taux, et l'évolution encourageante de la plupart des données économiques nourrissent le scénario d'un atterrissage en douceur (« soft landing »). Toutefois, les risques et les points d'attention ne manquent pas. Les tensions géopolitiques restent fortes et susceptibles de perturber ce scénario, notamment par leur impact inflationniste. La remontée des défaillances d'entreprises et les difficultés du secteur immobilier font également peser un risque baissier sur la croissance. En 2024, la politique budgétaire et les efforts de consolidation devraient revenir sur le devant de la scène. La politique prendra aussi une place importante compte tenu d'un certain nombre d'échéances électorales majeures. La croissance française s'est affaiblie en 2023, comme en témoigne le bas niveau atteint en décembre par les indicateurs de climat des affaires. Toutefois, 2024 devrait amorcer la voie de la reprise. Des prix de l'énergie bien plus bas que début 2023 permettront notamment une poursuite du recul de l'inflation, qui ne devrait pas être remis en cause par le retrait de la majeure partie du bouclier tarifaire encore présent sur l'électricité. Le rebond des salaires réels, la bonne santé du secteur de l'aéronautique et la poursuite du verdissement de l'économie devraient permettre un atterrissage en douceur de la croissance en 2024, à 0,6 % en moyenne annuelle. La remontée du chômage, attendue modérée, et celle plus marquée des défaillances d'entreprises constituent toutefois des risques à la baisse.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

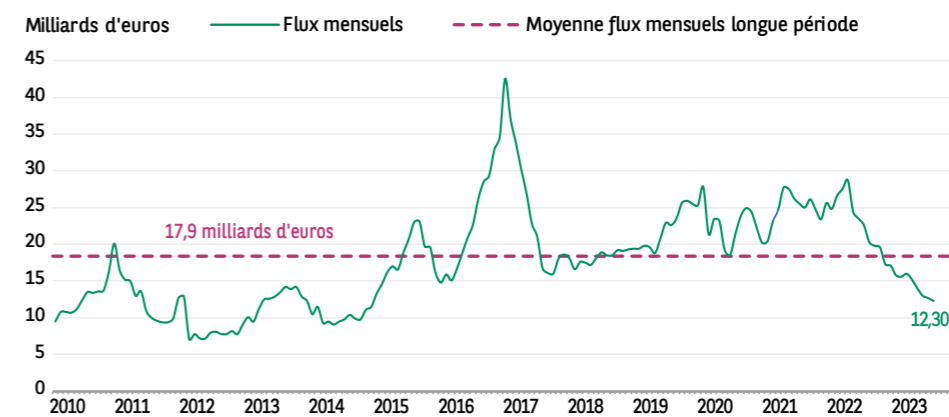
Au troisième trimestre 2023 et sur 12 mois glissants, 928 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 17,3 % sur un an. Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 207 000 ventes cumulées, avant d'entamer une décline progressive.

Ventes de logements anciens en France



Ce sont principalement les conditions favorables de financement qui avaient maintenu un niveau élevé de transactions (bien au-dessus de leur moyenne de long terme à 881 000 ventes par an), ainsi que la hausse des revenus des ménages. Or depuis fin 2022, la hausse des taux de crédit a considérablement réduit la capacité d'acquisition immobilière des ménages. Au troisième trimestre 2023, les taux d'emprunt immobiliers s'établissaient à 3,77 % en moyenne alors qu'ils n'étaient que de 1,04 % au 3^{ème} trimestre 2021, leur point bas. Conséquence directe : la production de prêts à l'habitat a chuté de 37 % sur un an, au cours de ce trimestre.

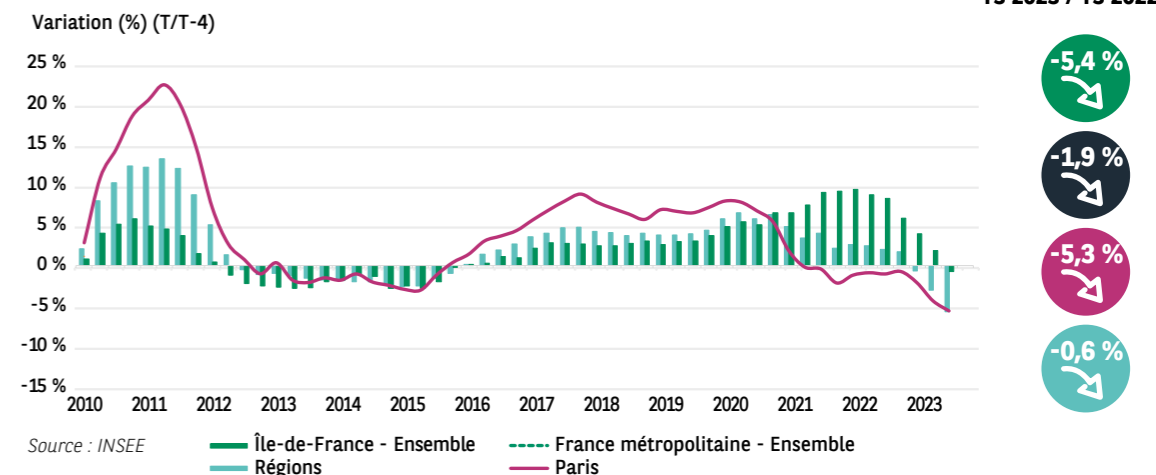
Production de prêts à l'habitat



ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE

Selon les derniers chiffres des Notaires, les prix du résidentiel ancien s'orientent à nouveau à la baisse après de nombreux trimestres de hausse. Ainsi d'une année à l'autre, on enregistre une baisse moyenne de -1,9 % pour l'ensemble des logements anciens en France. Cette moyenne nationale est le résultat d'une évolution de -5,4 % en Île-de-France et de -0,6 % dans les régions. Par ailleurs, à l'échelle nationale, sur cette même période, l'évolution est à la baisse pour les maisons (-1,8 %), et pour les appartements (-2,0 %).

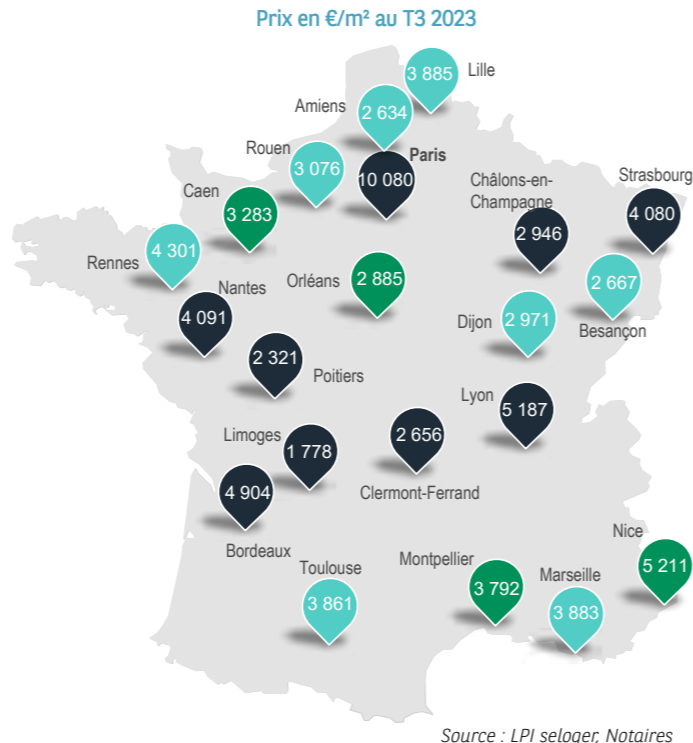
Variation des prix des logements anciens en France



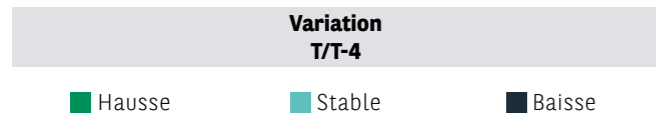
PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2023

Au troisième trimestre 2023, les prix se situent au-dessus de 4 000 €/m² dans 7 villes en France. Selon la base Notaires, Paris est en tête (10 080 €/m²) suivie par Nice, Lyon, Bordeaux, Rennes, Nantes et Strasbourg entre 4 000 €/m² et 5 300 €/m². Au-dessus de 3 000 €/m², on trouve aussi Caen, Rouen, Lille, Toulouse, Montpellier et Marseille. Les autres villes se situent en dessous de 3 000 €/m². Le prix au m² le plus bas se situe à Limoges avec 1 778 €/m².

Dans les grandes métropoles (Paris, Lyon, Bordeaux et Nantes), les prix s'affichent en baisse sur un an, tandis qu'à Toulouse, Lille, Marseille, ils se sont stabilisés. En revanche, on observe encore des hausses à Orléans et Nice.



Source : LPI seloger, Notaires



MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

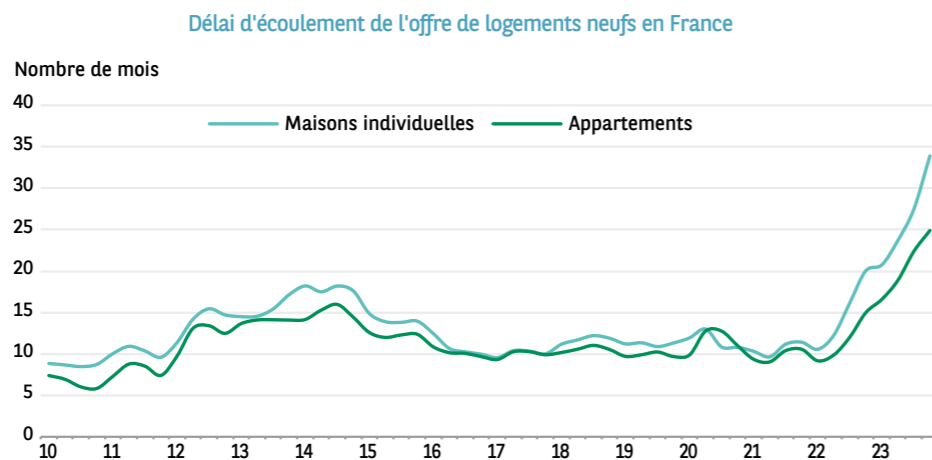
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Conséquence directe du resserrement des conditions de financement, le marché de la construction a fortement baissé en 2023 après deux années exceptionnelles. Au quatrième trimestre 2023 et en glissement annuel, 373 100 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de 24 % par rapport au quatrième trimestre 2022. Depuis 5 trimestres, le marché s'est positionné sous la barre des 100 000 logements par trimestre, alors qu'il avait toujours dépassé ce seuil post Covid.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

Le marché de la promotion pâtit également de cette nouvelle conjoncture. Le nombre de logements réservés a atteint un niveau historiquement bas sur 2023 avec seulement 64 500 unités, en baisse de 37 % sur un an. Le marché est très éloigné de son niveau élevé des années 2017 - 2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an.

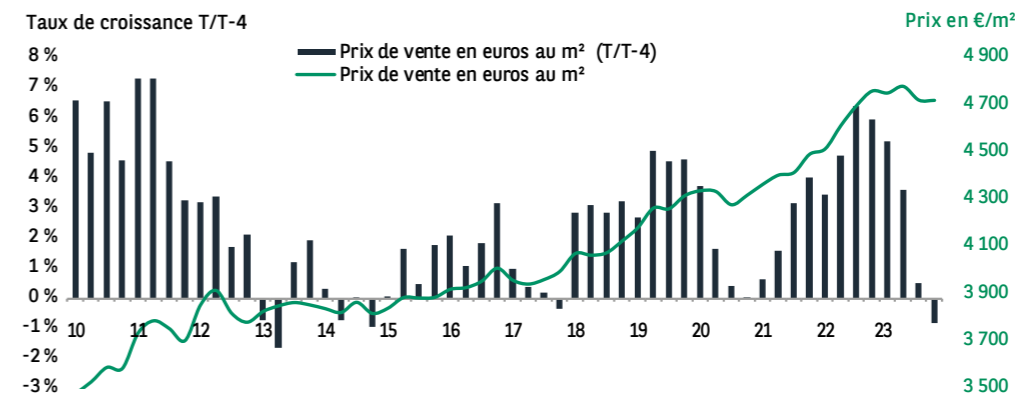
Première conséquence de cette forte baisse, les délais d'écoulement des logements neufs ont explosé depuis 2022. Ils s'établissent désormais à 24,9 mois pour les appartements et à 33,9 mois pour les maisons au quatrième trimestre 2023 alors qu'ils n'étaient que de 9,1 et 10,5 mois au premier trimestre 2022.



Source : SOeS, ECLN

Le repli des réservations de logements a conduit également à une baisse des prix. Ainsi, en 2023, le prix des appartements neufs en France s'est affiché en baisse de 0,8 % sur un an, pour s'établir à 4 719 €/m². C'est la première fois que les prix baissent depuis le quatrième trimestre 2017.

Prix des appartements neufs en France



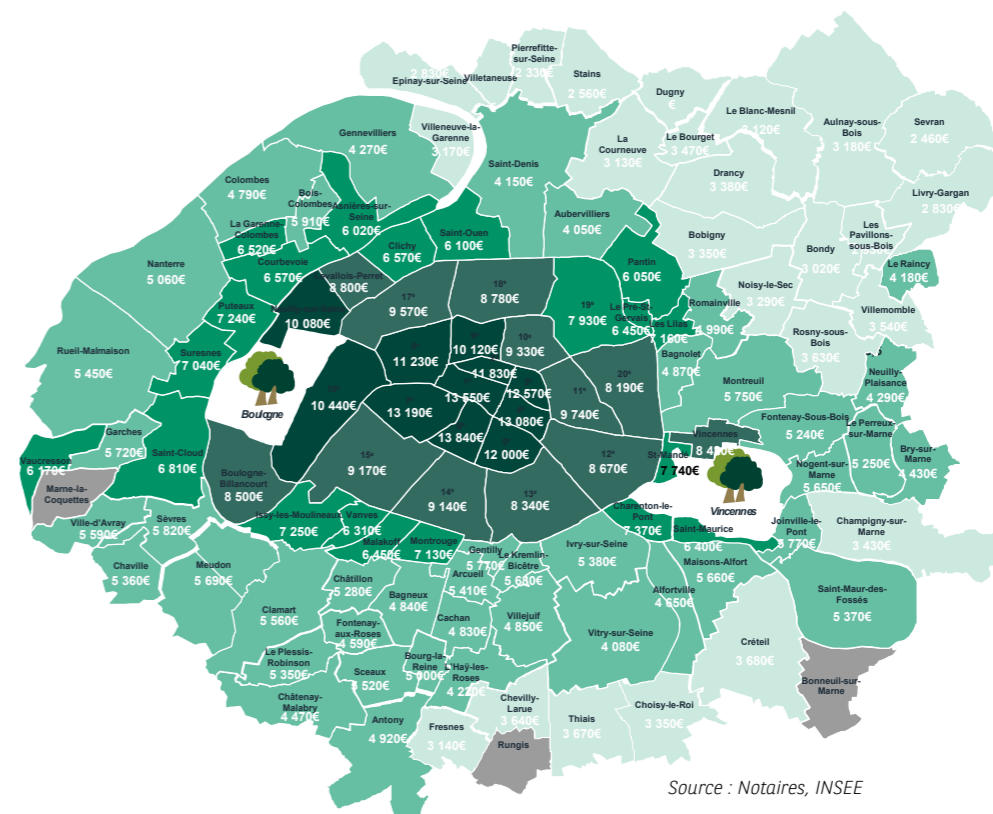
Source : SOeS, ECLN

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

La région parisienne n'échappe pas au ralentissement du marché immobilier résidentiel. La baisse des ventes de logements, liée au resserrement des conditions de financement, a conduit à une baisse des prix. Ainsi, en Île-de-France, en 2023, les prix des appartements anciens ont diminué de 6,9 % sur un an pour s'établir à 6 280 €/m². Les prix des maisons anciennes sont également en retrait (-6,8 % sur un an) et s'affichent à 343 000 €.

À Paris, les prix sont également orientés à la baisse : -6,8 % sur un an et s'établissent désormais à 9 770 €/m². Selon les Notaires, la baisse du prix des appartements parisiens devrait encore s'accroître dans les prochains mois et redescendre à 9 410 €/m² en avril.

Prix standardisés en Île-de-France au T4 2023



Source : Notaires, INSEE



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.

RÉGIME 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.

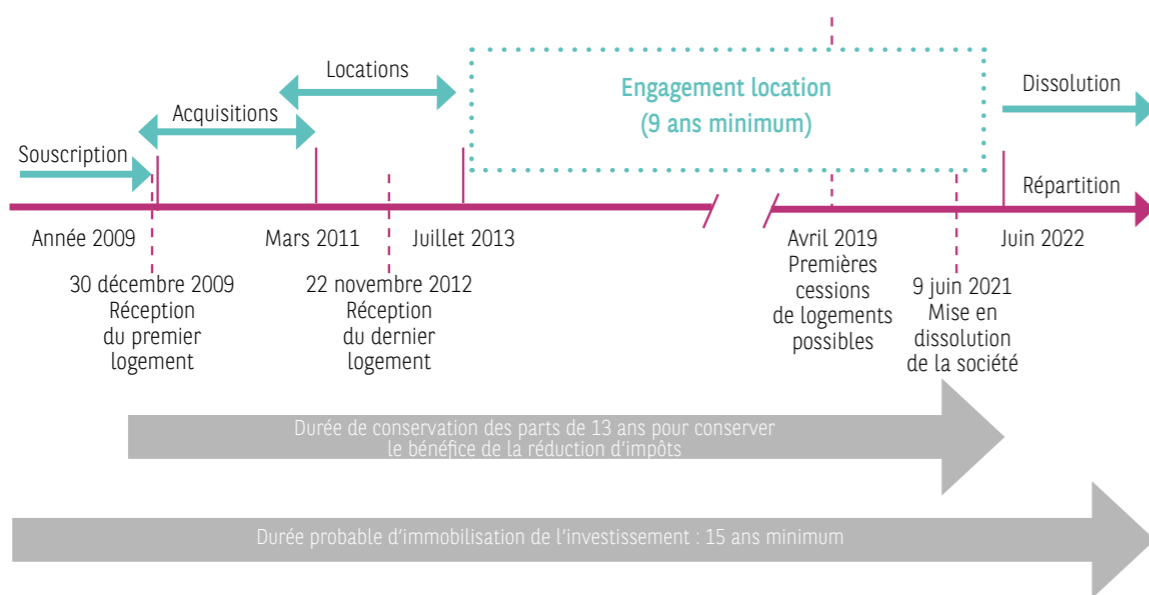
La SCPI Pierre Avenir a investi dans des logements en état futur d'achèvement afin de faire bénéficier ses souscripteurs d'une réduction d'impôt sur le revenu, à hauteur de 25 % du montant investi (dans la limite d'un plafond annuel d'investissement de 300 000 €), étalée sur neuf ans, par parts égales.

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 première fois en juillet 2013, **l'engagement de détention des parts pour ses associés a pris fin le 30 juin 2022.**

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



PATRIMOINE

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Suite aux cessions de 51 logements réalisées depuis 2020, le patrimoine de Pierre Avenir est composé de 141 logements répartis sur 14 sites au 31 décembre 2023.

Les expertises immobilières réalisées en fin d'année 2023 concluent à une valeur vénale de 36 178 616 €, en retrait (-11,0 %) par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2022, la valeur s'établissait à 40 630 000 €. Cette baisse de valeurs résulte à la fois de la diminution du nombre de logements évalués, du fait des cessions intervenues, mais également de l'ajustement à la baisse de certaines valeurs d'expertise. **À périmètre constant, la valeur vénale de votre patrimoine s'est dépréciée de -6,7 %.**

Cette baisse concerne la majorité des actifs restants et est variable selon les marchés et les performances locatives de chaque actif. Les baisses les plus conséquentes (entre -9,0 % et -10,2 %) ont été constatées pour les logements détenus dans les immeubles de Paris 19^{ème} Claude Bernard (75), Le Raincy (93) et Villenave-d'Ornon (33).

En parallèle, 1 immeuble marque une hausse, à Saint-Herblain (44), de +10,5 %.

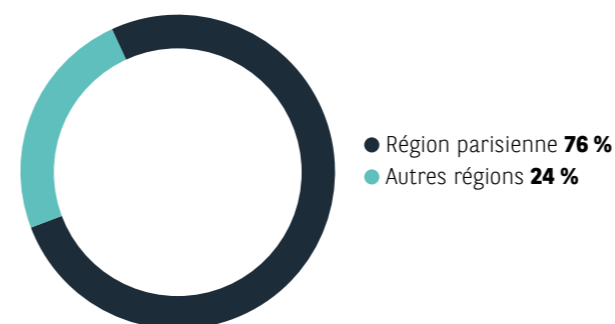
Les valeurs de réalisation et de reconstitution suivent les mêmes tendances que la valeur vénale, et ce en raison de l'évolution du périmètre en 2023.

	2022		2023		Variation de la valeur de la part
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	41 081,61 €	768,40 €	36 544,02 €	683,53 €	-11,0 %
Valeur de reconstitution	48 507,45 €	907,29 €	43 152,81 €	807,14 €	-11,0 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2023 (EN % DES VALEURS VENALES)

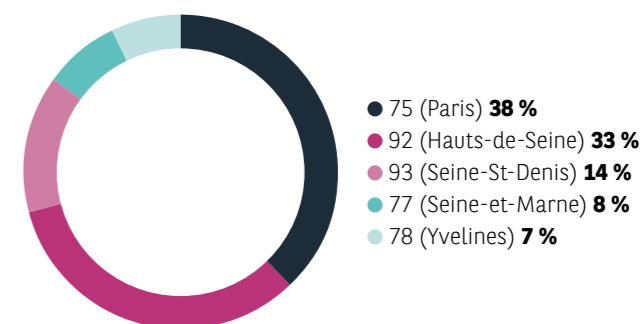
Répartition géographique du patrimoine en 2023

(en % des valeurs vénales)



Focus région parisienne 2023 : détail par département

(en % des valeurs vénales)



ÉVOLUTION 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 2023, 9 logements ont ainsi été cédés.

Adresse Immeuble	Nombre de lots à l'origine	Terme de l'engagement locatif		Lots cédés				Nombre de lots restant à céder	Nombre de lots vacants neutralisés à la location en prévision de leur cession	Δ Prix HD des cessions réalisées au 31/12/2023 par rapport à la valeur d'acquisition AEM**
		du 1 ^{er} lot	du dernier lot	en 2020	en 2021	en 2022	en 2023			
PARIS (75) ZAC Claude Bernard – 128bis à 132, boulevard MacDonald	28	05/12/2020	16/07/2021	-	-	-	-	28	6*	-
LE RAINCY (93) VILLA RÉCAMIER – 73/75, boulevard du Midi	21	25/02/2021	01/12/2021	-	-	2	-	19	11	-10,2%
ANTONY (92) DOMAINE de BERNY – 120, avenue Aristide Briand	9	01/10/2019	15/02/2020	-	3	2	-	4	3	-0,1%
ANTONY (92) VILLA AMÉTHYSTE – 113, avenue de la Division Leclerc / 6, rue du Pont	15	05/10/2021	14/05/2022	-	-	-	1	14	11	24,6%
MÉRIGNAC (33) DOMAINE DE LA DIVONA – 44, avenue François Mitterrand	23	16/04/2021	01/10/2021	-	5	4	3	11	5	23,4%
CHAVILLE (92) LES HAUTS DE PREVERLY – 368, avenue Roger Salengro	12	04/01/2022	01/07/2022	-	-	-	-	12	8	-
BOUGUENAI (44) DOMAINE de la GAUDINIÈRE – 7/11, rue des Indes – 1/15, allée de la Jaguère	13	20/01/2020	10/06/2020	1	3	3	1	5	4	25,9%
VILLENAVE-D'ORNON (33) DOMAINE DE L'AVENTIN – 25/27, rue François Douat	19	25/02/2021	01/12/2021	-	1	-	1	17	6	24,5%
SÈTE (34) RÉSIDENTIE VALENTINA – 11, rue du Jardin des Fleurs	15	25/01/2021	24/11/2021	-	-	-	-	15	7	-
VÉLIZY (78) RÉSIDENCE ALIZÉ – 31/33, avenue Louis Breguet	7	07/06/2020	01/08/2020	1	-	-	-	6	6	2,8%
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 3 ^{ème} tranche	7	01/08/2020	01/11/2020	-	1	2	1	3	2	8,2%
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 4 ^{ème} tranche	7	01/08/2020	01/10/2020	-	1	2	-	4	3	1,4%
SAINT-HERBLAIN (44) RESIDENCE 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 – 2 ^{ème} tranche	5	15/02/2020	01/09/2020	-	2	-	2	1	1	6,4%
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS – rue du Petit Chêne – 1 ^{ère} tranche	4	02/04/2019	06/05/2019	3	1	-	-	-	-	-8,7%
15 PROGRAMMES	192			9	18	15	9	141	74	7,7%

* Dont 4 locaux vacants à relouer.

** AEM : acte en main.

Les 9 ventes réalisées en 2023 ont permis à la SCPI de percevoir un montant net vendeur de 2,28 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.

Depuis le début de la liquidation, des plus-values immobilières sont constatées sur 8 immeubles sur un total de 12 concernés par les ventes. Sur ces 8 immeubles, 5 sont situés en région parisienne et 3 en régions, à Mérignac (33), Bouguenais (44) et Villenave-d'Ornon (33).

Par ailleurs, depuis le début de la liquidation, 4 autres immeubles enregistrent des moins-values : Antony - Domaine de Berny (92), Le Raincy (93), Combs-la-Ville 1^{ère} tranche (77) et Saint-Herblain (44). Ces résultats restent pour le moment partiels, aucune vente n'ayant été enregistrée à ce stade sur 3 sites que sont Paris (75), 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'acquiescer 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 2023, 1 logement est sous promesse de vente et 16 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). Cette offre, émise fin 2022, met du temps à se concrétiser et demeure néanmoins d'actualité. Les retards sont liés à des échanges, toujours en cours, avec la Mairie de Sète par rapport à l'adaptation du PLU. L'investisseur est toujours intéressé et devrait signer une promesse de vente sous condition suspensive de régularisation de la situation dès réception du calendrier de mise en concordance du PLU de la mairie. Cette mise en concordance devrait intervenir au quatrième trimestre 2024.

SITUATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2023 – TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

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 2023. Le taux d'occupation devrait poursuivre sa diminution et sera un indicateur de moins en moins adapté au suivi de cette SCPI. Le taux d'occupation retraité des lots « neutralisés » s'élève, au 31 décembre 2023, à 93,8 %. Du fait de la convention grevant l'immeuble Claude Bernard à Paris 19^{ème} (75), les 4 logements vacants au 31 décembre 2023 doivent être reloués.

Le taux de rotation moyen annuel est en 2023 de 28,7 %. Ce taux est supérieur à celui des 2 dernières années. Quant au délai moyen

de relocation du seul logement reloué au cours de l'année, il s'élève à 227 jours. La variation du loyer de relocation par rapport au loyer de sortie est de -1,2 %. Cette relocation est intervenue dans l'immeuble Claude Bernard à Paris 19^{ème} (75).

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	Moyenne annuelle 2023
Pierre Avenir	73,0%	61,2%	55,5%	52,7%	50,0%	54,9%

* 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 loué.

Au 31 décembre 2023, 67 logements sont loués. Outre les 70 lots neutralisés à la location, 4 lots sont vacants contre 3 au 31 décembre 2022

Adresse de l'immeuble	Date de livraison	Surface (en m²)	Nombre de lots à l'origine	Lots cédés en 2023	Nombre 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	22	4	2	-
LE RAINCY (93) VILLA RECAMIER 73/75, boulevard du Midi	25/01/2012	1 133	21	-	19	8	-	11	THPE
ANTONY (92) DOMAINE de BERNY 20, avenue Aristide Briand	06/07/2010	864	9	-	4	1	-	3	RT 2005
ANTONY (92) VILLA AMÉTHYSTE 113, avenue de la Division Leclerc / 6, rue du Pont	07/08/2012	865	15	1	14	3	-	11	RT 2005
MÉRIGNAC (33) DOMAINE DE LA DIVONA 44, avenue François Mitterrand	14/02/2012	1 168	23	3	11	6	-	5	THPE
CHAVILLE (92) LES HAUTS DE PREVERLY 368, avenue Roger Salengro	22/11/2012	651	12	-	12	4	-	8	H&E
BOUGUENAI (44) DOMAINE de la GAUDINIÈRE 7/11, rue des Indes 1/15, allée de la Jaguère	08/12/2010	1 156	13	1	5	1	-	3	THPE
VILLENAVE D'ORNON (33) DOMAINE DE L'AVENTIN 25/27, rue François Douat	14/12/2011	1 009	19	1	17	11	-	5	H&E
SÈTE (34) RÉSIDENTIE VALENTINA 11, rue du Jardin des Fleurs	18/11/2011	809	15	-	15	8	-	7	RT 2005
VÉLIZY (78) RÉSIDENTIE ALIZE 31/33, avenue Louis Breguet	05/05/2011	576	7	-	6	-	-	6	RT 2005
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS rue du Petit Chêne – 3 ^{ème} tranche	08/07/2011	688	7	1	3	1	-	2	BBC
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS rue du Petit Chêne – 4 ^{ème} tranche	08/07/2011	538	7	-	4	1	-	3	BBC
SAINT HERBLAIN (44) RÉSIDENTIE 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 – 2 ^{ème} tranche	13/10/2010	501	5	2	1	-	-	1	BBC
COMBS-LA-VILLE (77) DOMAINE HELIOS rue du Petit Chêne – 1 ^{ère} tranche	30/12/2009	398	4	-	-	-	-	-	BBC
TOTAL		12 525	192	9	141	67	4	70	

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

TRAVAUX

En 2023, un montant de 153 667 € TTC de travaux a été réalisé, en hausse de 55,2 % par rapport à l'an passé. Cette dépense représente 18,1 % des loyers quittancés au cours de l'année 2023.

Ces travaux se répartissent entre les travaux de rénovation des appartements libérés, les travaux d'entretien et les appels de fonds des syndicats de copropriété. Les premiers ont notamment concerné les

logements de Paris 19^{ème} (75) Claude Bernard devant être reloués.

Les appels de fonds des syndicats de copropriété ont représenté une dépense de 9 805 € au titre de l'exercice, en baisse de 30 % par rapport à 2022.

SINISTRE

Un sinistre ouvert dans le cadre de l'assurance dommage-ouvrage est en cours sur la résidence Claude Bernard à Paris 19^{ème}. Ce sinistre est lié à des désordres dans les réseaux de chauffage engendrant des dégâts des eaux. Une audience de mise en état avait été fixée en mai 2023 devant le tribunal Judiciaire de Paris. Les causes de ce sinistre ont été résolues et les réparations sur les appartements concernés ont été réalisées. La SCPI Pierre Avenir a initié une procédure judiciaire pour des infiltrations demandant une expertise pour identifier les causes et les responsabilités. L'expert qui a été saisi du sujet a établi un lien entre les désordres et une dégradation des joints des réseaux d'eau. La SCPI réclame une indemnisation pour préjudices matériels et immatériels auprès du syndicat des copropriétaires et de AXA France IARD. À ce jour, nous sommes en attente du retour de l'avocat missionné sur le calendrier judiciaire. La procédure se poursuit donc dans l'objectif de voir la SCPI indemnisée à hauteur du préjudice subi.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Pierre Avenir au titre de l'exercice 2023 est de 26 K€, en baisse de 452 K€, soit -94,5 %, par rapport à l'exercice précédent.

Cette baisse s'explique par la diminution des loyers (-337 K€, soit -28,4 %) liée à la cession des logements courant 2023 et au recul du taux d'occupation compte tenu de la neutralisation de certains lots dans la perspective de leur vente.

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, des frais d'un montant comparable à une année standard, ont été engagés en 2023 :
 ■ 923 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
 ■ 4 057 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

Rapporté à une part, le résultat 2023 a représenté 0,49 €, contre 8,94 € en 2022. La distribution de l'exercice a été fixée à 4,00 € par part. Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale, le report à nouveau s'établirait à 258 678 €, soit 4,84 € par part, après affectation du résultat 2023.



DISTRIBUTION 2023 (PAR PART)

DISTRIBUTION COURANTE (REVENUS FONCIERS)

4,00 €

DONT REVENUS DE CAPITAUX MOBILIERS

0,00 €

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2023 (nominal de la part : 905 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
48 384 920 €	53 464	991

Transactions réalisées en 2023

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
134	422,04 €

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,

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 2023 est de 24 368 € pour une couverture au 31 décembre 2023 de 66 locataires. Le montant total des impayés couverts par la GLI au 31 décembre 2023 s'élève à 47 981 €, 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...).

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, 245,95 € par part ont été versés aux associés à titre d'acomptes sur liquidation (comprenant l'acompte versé le 5 février 2024 de 2,00 € par part au titre des cessions du 4^{ème} trimestre 2023).

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 €
05/05/2023	9,00 €
05/08/2023	17,00 €
05/11/2023	11,00 €
05/02/2024	2,00 €
TOTAL	245,95 €

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 400,73 € par part au 20 décembre 2023.

Ordres en cours au 31/12/2023

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)
225	0,42 %	-

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
31/12/2019	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	-	-
31/12/2023	48 384 920 €	-	53 464	991	-	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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)
2019	73	NS	-	-	1 768 €
2020	221	0,41 %	-	-	5 485 €
2021	110	0,21 %	33	-	3 044 €
2022	39	NS	216	-	515 €
2023	134	0,25 %	225	-	2 262 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	605,33 €	620,00 €	631,00 €	524,03 €	422,04 €
Prix acheteur moyen correspondant	664,65 €	681,00 €	693,00 €	575,38 €	463,40 €
Dividende versé au titre de l'année	21,00 €	19,00 €	13,50 €	6,00 €	4,00 €
Rendement de la part en % ⁽¹⁾	3,16 %	2,79 %	1,95 %	1,04 %	0,86 %
Report à nouveau cumulé par part	4,97 €	4,83 €	5,41 €	8,34 €	4,84 €

⁽¹⁾ Pour les années 2019 à 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 à 2023 au taux de distribution tel que défini par les nouvelles normes ASPIM 2022, ce taux étant la division du dividende brut par le prix moyen acheteur de l'année précédente.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 À LA CLÔTURE

Néant.



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

Année	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes ⁽²⁾	34,25	99,72 %	32,51	99,59 %	27,46	100,00 %	22,3	100,00 %	15,88	100,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres produits	0,1	0,28 %	0,13	0,41 %	-	-	-	-	-	-
TOTAL PRODUITS	34,34	100,00 %	32,64	100,00 %	27,46	100,00 %	22,3	100,00 %	15,88	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	4,06	11,83 %	3,96	12,14 %	3,28	11,93 %	2,64	11,82 %	1,99	12,55 %
Autres frais de gestion ⁽³⁾	0,95	2,77 %	0,73	2,22 %	0,37	1,35 %	0,16	0,74 %	1,04	6,53 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,14	6,23 %	1,76	5,39 %	1,12	4,09 %	1,85	8,31 %	2,87	18,10 %
Charges locatives non récupérées	7,28	21,19 %	7,67	23,50 %	8,93	32,52 %	8,89	39,85 %	9,67	60,88 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	14,43	42,02 %	14,12	43,25 %	13,7	49,90 %	13,54	60,71 %	15,57	98,07 %
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
Pour Travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres ⁽³⁾	0,2	0,59 %	-0,34	-1,05 %	-0,32	-1,15 %	-0,18	-0,79 %	-0,19	-1,18 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,2	0,59 %	-0,34	-1,05 %	-0,32	-1,15 %	-0,18	-0,79 %	-0,19	-1,18 %
TOTAL CHARGES	14,63	42,61 %	13,77	42,20 %	13,39	48,75 %	13,36	59,92 %	15,38	96,88 %
Résultat courant	19,71	57,39 %	18,87	57,80 %	14,08	51,25 %	8,94	40,08 %	0,49	3,12 %
Variation report à nouveau	-1,29	-3,76 %	-0,13	-0,41 %	0,58	2,10 %	2,94	13,17 %	-5,51	-34,67 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs										
Revenus distribués										
avant prélèvement	21	61,15 %	19	58,21 %	13,5	49,16 %	6	26,91 %	6,00	37,79 %
après prélèvement	21	61,15 %	19	58,21 %	13,5	49,16 %	6	26,91 %	6,00	37,79 %

⁽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 2023 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						
Montant TTC	113 276,36	24 113,29	52 811,06	6 261,51	2 134,95	52 068,84
Nombre de factures	66					
% des achats de l'exercice	14,36 %	3,06 %	6,70 %	0,79 %	0,27 %	6,60 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre de factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
MONTANT TTC	113 276,36	24 113,29	52 811,06	6 261,51	2 134,95	52 068,84
NOMBRE DE FACTURES	66					
% DES ACHATS DE L'EXERCICE	14,36 %	3,06 %	6,70 %	0,79 %	0,27 %	6,60 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2023 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						
Montant TTC	154 425,85	0,00	387,64	7 781,07	6 925,75	139 331,39
Nombre de factures	436					
% du CA de l'exercice	15,59 %	0,00 %	0,04 %	0,79 %	0,70 %	14,07 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre de factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
MONTANT TTC	154 425,85	0,00	387,64	7 781,07	6 925,75	139 331,39
NOMBRE DE FACTURES	436					
% DU CA DE L'EXERCICE	15,59 %	0,00 %	0,04 %	0,79 %	0,70 %	14,07 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2023 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euros	Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euros
Valeur comptable des immeubles	33 557 596,65	Valeur vénale des immeubles (expertise)	36 178 616,00
Valeur comptable des participations	-	Valeur vénale des participations (expertise)	-
Valeur nette des autres actifs	365 404,15	Valeur nette des autres actifs	365 404,15
VALEUR COMPTABLE	33 923 000,80	VALEUR DE RÉALISATION	36 544 020,15
SOIT POUR UNE PART	634,50	SOIT POUR UNE PART	683,53
Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)			
Valeur de réalisation	36 544 020,15		
Frais d'acquisition	2 496 324,54		
Commission de souscription	4 112 462,53		
VALEUR DE RECONSTITUTION	43 152 807,21		
SOIT POUR UNE PART	807,14		

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Pierre Avenir au 31/12/2022	Mouvements de l'exercice	Pierre Avenir au 31/12/2023
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 construction	-	-	-
+ Cessions d'immeubles	10 853 673,70	1 862 676,74	12 716 350,44
+/- Values sur cessions d'actif	181 229,59	323 615,19	504 844,78
- Acomptes sur liquidation	-11 064 374,80	-2 085 096,00	-13 149 470,80
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-5 079 080,00	-	-5 079 080,00
- Autres Immobilisations Corporelles	-70 569,69	-	-70 569,69
SOLDE	5 530,40	101 195,93	106 726,33



Contrôle interne et gestion des risques

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas 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 BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de contrôle permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

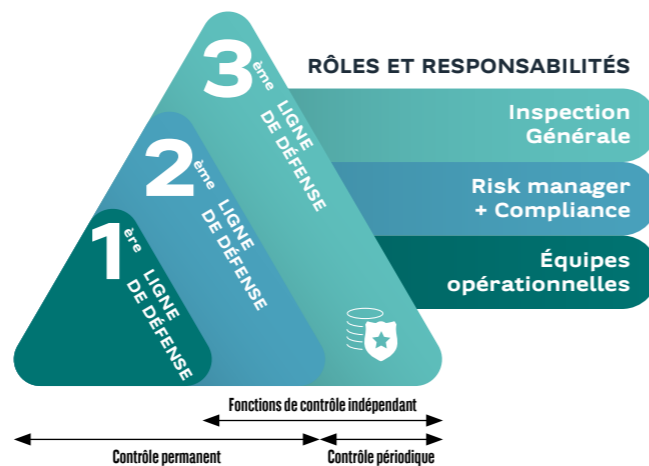
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est de d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures,...).

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 (hors risques de non-conformité) :

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur 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 de celles 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. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés a minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2023.

■ 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 BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas 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 BNP Paribas 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 BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également 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 BNP Paribas 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 RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

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 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un 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, OPCV, 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 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % de la rémunération variable totale de la société).

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 défini par l'article L.214-99 du code monétaire et financier, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport sur l'année 2023.

Votre conseil s'est réuni à deux reprises, au cours de l'exercice écoulé, le 15 mars et le 20 octobre 2023. Il s'est en outre réuni le 14 mars 2024 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'ÉVOLUTION 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 42 ventes déjà réalisées, l'année 2023 a vu se concrétiser 9 ventes supplémentaires. Ces ventes ont permis la distribution de plusieurs acomptes sur liquidation d'un montant total de 245,95 € 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 2024. 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 2023, en baisse par rapport à 2022, s'est élevé à 54,9 %. Cette baisse est le reflet du dernier cycle dans lequel se trouve votre SCPI, à savoir la vente de son patrimoine.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de la SCPI à la fin de l'année 2023 ont fait ressortir une valeur vénale de 36 178 616 €. La valeur du patrimoine à périmètre constant a diminué de -6,7 %. La valeur de réalisation au 31 décembre 2023, c'est à dire la valeur du patrimoine résultant des expertises à laquelle on ajoute les liquidités et retranche les dettes s'élève à 683,53 € par part.

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2023

Au cours de sa séance du 14 mars 2024, votre conseil a examiné attentivement les comptes de l'exercice 2023. Le résultat de l'exercice a été de 26 K€, en baisse par rapport à l'exercice précédent (-94,5 %) 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 4,00 € par part. À cette distribution s'ajoutent les 245,95 € 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.

Le conseil de surveillance regrette de ne pas avoir été informé au moment de l'acquisition des contraintes conventionnelles sur les lots de Paris Claude Bernard. À la date d'aujourd'hui, aucun accord n'a été trouvé avec la mairie de Paris pour sortir des contraintes de la convention. Le liquidateur poursuit ses échanges avec la mairie ainsi que le processus de vente de sorte à optimiser les conditions de sortie pour les porteurs de parts de la SCPI.

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

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier 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 2023, 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 SCPI PIERRE AVENIR 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 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans 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 SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 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 SCPI.

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 SCPI 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 2024

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 2023

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution 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 2023) du montant des produits locatifs hors taxe et des produits financiers nets, encaissés par la société. Au titre de l'exercice 2023, cette commission s'élève à 97 674,20 euros HT (soit 117 209,04 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 2023) 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 2023, cette commission s'élève à 28 558,26 euros HT (soit 34 269,91 euros TTC).

Paris-La Défense, le 15 mai 2024

Le commissaire aux comptes
Constantin Associés
Virginie GAITTE

Comptes annuels de l'exercice 2023

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	35 633 567,65	36 178 616,00	37 496 244,39	40 630 000,00
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	35 633 567,65	36 178 616,00	37 496 244,39	40 630 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-2 075 971,00	-	-1 325 459,34	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-2 075 971,00	-	-1 325 459,34	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
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	33 557 596,65	36 178 616,00	36 170 785,05	40 630 000,00
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	25 545,13	25 545,13
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	25 545,13	25 545,13
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	601 332,96	601 332,96	1 336 552,36	1 336 552,36
Locataires et comptes rattachés	154 012,13	154 012,13	135 637,25	135 637,25
Locataires douteux	71 554,07	71 554,07	85 123,92	85 123,92
Dépréciations des créances douteuses	-71 552,43	-71 552,43	-81 606,98	-81 606,98
Autres créances	447 319,19	447 319,19	1 197 398,17	1 197 398,17
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	26 767,08	26 767,08	90 735,47	90 735,47
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	-	2 700,00	2 700,00
Associés, opérations sur capital	-	-	542 198,25	542 198,25
Créances fiscales	42 859,00	42 859,00	-	-
Débiteurs divers	377 693,11	377 693,11	561 764,45	561 764,45
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	765 865,82	765 865,82	738 753,75	738 753,75
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	765 865,82	765 865,82	738 753,75	738 753,75
TOTAL III	1 392 743,91	1 392 743,91	2 100 851,24	2 100 851,24
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-1 074 900,55	-1 074 900,55	-1 686 021,57	-1 686 021,57
Dettes financières	-56 390,00	-56 390,00	-83 316,00	-83 316,00
Dettes d'exploitation	-343 957,72	-343 957,72	-320 210,67	-320 210,67
Dettes diverses	-674 552,83	-674 552,83	-1 282 494,90	-1 282 494,90
Dettes fiscales	-42 859,00	-42 859,00	-	-
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-78 653,89	-78 653,89	-29 555,37	-29 555,37
Associés, dividendes à payer	-274 782,10	-274 782,10	-941 132,80	-941 132,80
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-278 257,84	-278 257,84	-311 806,73	-311 806,73
TOTAL IV	-1 074 900,55	-1 074 900,55	-1 686 021,57	-1 686 021,57
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	47 560,79	47 560,79	95 367,25	95 367,25
Produits constatés d'avance	-	-	-58 584,00	-58 584,00
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	47 560,79	47 560,79	36 783,25	36 783,25
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	33 923 000,80	-	36 622 397,97	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	36 544 020,15	-	41 081 612,92

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	-11 064 374,80	-	-2 085 096,00	-13 149 470,80
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-1 325 459,34	-	-750 511,66	-2 075 971,00
Écarts de réévaluation	-1 325 459,34	-	-750 511,66	-2 075 971,00
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	181 229,59	-	323 615,19	504 844,78
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	289 050,28	157 032,24	-	446 082,52
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	157 032,24	-157 032,24	-187 404,70	-187 404,70
Résultat de l'exercice	477 816,24	-477 816,24	26 451,30	26 451,30
Acomptes sur distribution	-320 784,00	320 784,00	-213 856,00	-213 856,00
TOTAL GÉNÉRAL	36 622 397,97	-	-2 699 397,17	33 923 000,80

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
PRODUITS IMMOBILIERS	1 021 476,42	1 384 146,66
Loyers	848 885,37	1 186 013,24
Produits annexes	0,07	6 204,51
Produits annexes	-	6 204,40
Autres produits de gestion courante	0,07	0,11
Transferts de charges immobilières	18 948,34	46 070,02
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprises de provisions	11 914,22	16 360,82
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	11 914,22	16 360,82
Charges remboursées par les locataires	-	-
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
Charges facturées	141 728,42	129 498,07
Taxes locatives	12 088,03	22 566,17
Charges locatives	129 640,39	106 931,90

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
CHARGES IMMOBILIÈRES	814 080,71	710 569,70
Charges ayant leur contrepartie en produits	141 728,42	129 498,07
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	12 088,03	22 566,17
Charges locatives	129 640,39	106 931,90
Charges d'entretien du patrimoine locatif	153 666,57	99 014,36
Entretiens, réparations	153 666,57	99 014,36
Travaux refacturables	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Autres charges immobilières	516 826,05	475 088,11
Services extérieurs	208 038,25	146 465,75
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	181 066,07	111 131,12
Primes d'assurance	26 972,18	35 334,63
Autres services extérieurs	94 755,14	165 069,22
Commissions et honoraires	75 873,40	150 884,67
Frais de contentieux	18 669,74	13 900,55
Publicité, insertions	212,00	284,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	214 032,66	163 553,14
Impôts fonciers	152 842,69	141 929,61
Taxes locatives	18 330,97	8 659,53
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	42 859,00	12 964,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	1 859,67	6 969,16
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	1 859,67	6 969,16
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	207 395,71	673 576,96
PRODUITS D'EXPLOITATION	34 269,91	61 338,03
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	34 269,91	61 338,03
CHARGES D'EXPLOITATION	215 214,32	257 235,88
Commissions de la société de gestion	140 808,78	202 252,62
Commission de gestion	106 538,87	140 914,59
Commission de souscription	-	-
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers	34 269,91	61 338,03

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Charges d'exploitation de la société	33 181,60	16 589,47
Services extérieurs	33 181,60	16 589,47
Honoraires	29 933,10	15 307,64
Frais d'actes	588,71	-
Services bancaires	2 196,39	826,07
Cotisations et contributions	463,40	455,76
Impôts et taxes	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
Tva non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	41 223,94	38 393,79
Frais de tenue de conseils et assemblées	41 223,96	38 393,73
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	-0,02	0,06
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	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-
Provisions pour travaux spécifiques	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-180 944,41	-195 897,85
PRODUITS FINANCIERS	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-137,13
Charges exceptionnelles	-	-137,13
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	137,13
TOTAL DES PRODUITS	1 055 746,33	1 445 484,69
TOTAL DES CHARGES	1 029 295,03	967 668,45
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	26 451,30	477 816,24

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI PIERRE AVENIR AU 31 DÉCEMBRE 2023

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2023, l'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l'investissement immobilier.

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 2023 sont établis en valeur liquidative.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives ; en conséquences des dépréciations ont été constatées pour les immeubles présentant 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 31/12/2023, l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une actualisation.

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

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

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

À 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.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2022	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	37 377 901,69	-	-	1 862 050,31	35 515 851,38
Frais d'acquisitions	47 773,01	-	-	626,43	47 146,58
Agencements	70 569,69	-	-	-	70 569,69
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	37 496 244,39	0,00	0,00	1 862 676,74	35 633 567,65
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	1 325 459,34	750 511,66	-	-	2 075 971,00
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	1 325 459,34	750 511,66	0,00	0,00	2 075 971,00
TOTAL GÉNÉRAL	36 170 785,05	-750 511,66	0,00	1 862 676,74	33 557 596,65

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	33 557 596,65	36 178 616,00	36 170 785,05	40 630 000,00
TOTAL	33 557 596,65	36 178 616,00	36 170 785,05	40 630 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	33 557 596,65	36 178 616,00	36 170 785,05	40 630 000,00

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 31/12/2023	Au 31/12/2022	Détail des dettes financières	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Fonds de roulement syndics	25 545,13	25 545,13	Emprunts contractés par la SCPI	-	-
			Dépôts de garantis versés	56 390,00	83 316,00
			Autorisation de Débit banque	-	-
TOTAL	25 545,13	25 545,13	TOTAL	56 390,00	83 316,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2023	Détail des dettes diverses	31/12/2023
Appels de charges syndics et ADB	170 678,34	Appels de charges locataires	170 678,26
Associés acompte à régler	-	Fournisseurs d'immobilisations	-
Remboursement commission property manager	-	Dettes fiscales	42 859,00
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	26 767,08	Quote part Indivisaire à reverser	-
Débiteurs divers	32 742,35	Locataires créditeurs	78 653,89
Créances fiscales	42 859,00	Associés / Dividendes et acomptes à payer	274 782,10
Quote part Indivisaire à recevoir	-	Indemnités GLI reçues	45 640,23
Charges avancées sur sinistres	48 376,51	Remboursement assurance suite sinistre	39 855,17
Charges avancées en attente de remboursement	-	Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-	Compte d'attente marché des parts	15 048,51
Property Manager - Avances de trésorerie sur immeubles	125 895,91	Créditeurs divers	7 035,67
TOTAL	447 319,19	Property manager - solde trimestre à devoir	-
		TOTAL	674 552,83

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		PRÉLEVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION OU DE FUSION	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	48 384 920,00	SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	5 079 080,00
Mouvements de l'exercice	-	Mouvements de l'exercice	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	48 384 920,00	SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	5 079 080,00
PRIME D'ÉMISSION OU DE FUSION			
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	5 079 080,00		
Mouvements de l'exercice	-		
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	5 079 080,00		

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	11 064 374,80
Sous-total des des acomptes sur liquidation	2 085 096,00
03/2023 - Acompte liquidation n°8 - 9,00 Eur /part	481 176,00
06/2023 - Acompte liquidation n°9 - 17,00 Eur /part	908 888,00
09/2023 - Acompte liquidation n°10 - 11,00 Eur /part	588 104,00
12/2023 - Acompte liquidation n°11 - 2 Eur /part	106 928,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	13 149 470,80

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	181 229,59
Sous-total des lots vendus	323 615,19
COMBS-LA-VILLE (77380), Domaine HELIOS	36 683,53
COMBS-LA-VILLE (77380), Domaine HELIOS	49 966,00
MERIGNAC (33700), Domaine de La Divona	79 755,40
BOUGUENAIS (44340), Allée de La Jaguere	69 887,87
ANTONY (92160) Villa Amethyste	60 757,26
VILLENAVE D'ORNON (33140) Domaine de L'Aventin	26 565,13
Sous-total des distributions de plus-value de cessions	-
Distribution plus-value	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	504 844,78

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022

Bénéfice net 2022	477 816,24
Report à nouveau 2022	289 050,28
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	766 866,52
Dividende versé	-320 784,00
REPORT À NOUVEAU 2023	446 082,52

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	25 744,74	22 165,54
Conseil de surveillance, remboursement de frais	4 056,55	5 022,78
Conseil de surveillance, assurance	922,67	705,41
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	-0,02	0,06
TOTAL	41 223,94	38 393,79

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	31/12/2023	31/12/2022
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-	0,00
Indemnités d'occupation	-	0,00
Indemnité assurance sur loyer	-	0,00
Indemnités de remise en état	-	0,00
Travaux refacturés	-	0,00
Contribution additionnelle	-	0,00
Indemnités assurances / sinistre	0,07	6 204,40
Indemnités diverses	-	0,00
Indemnités de déspecialisation	-	0,00
Intérêts de retard locataires	-	0,00
Autres produits de gestion courante	-	0,11
TOTAL	0,07	6 204,51

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Frais divers remontés en + ou - values de cession	18 948,34	46 070,02
TOTAL	18 948,34	46 070,02

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	34 269,91	61 338,03
TOTAL	34 269,91	61 338,03

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Produits financiers

Néant au 31/12/2023.

Charges financières

Néant au 31/12/2023.

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Au 31/12/2023 Au 31/12/2022

Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes locaux vacants reçus	-	-
Produits divers	-	-
TOTAL	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	-
Charges diverses	-	-137,13
TOTAL	0,00	-137,13
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	137,13

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP PARIBAS REIM France	
Commissions sur cessions d'actifs immobiliers	34 269,91
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion	106 538,87

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	-	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	239 380,15
Créances locataires et comptes rattachés	47 671,21	Locataires avoirs à établir	44 193,64
Créances fiscales	-	Dettes fiscales	-
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	-	Intérêts courus sur emprunts	-
TOTAL	47 671,21	TOTAL	283 573,79

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2023
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	81 606,99	1 859,67	11 914,22	-	71 552,44
Dépréciation des créances diverses	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
TOTAL	81 606,99	1 859,67	11 914,22	-	71 552,44

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Engagements donnés	Montants	Charges à payer	Montants
Promesses d'achats		Promesses de ventes	
Néant		MERIGNAC - Résidence de la Divona 1 appartement lot n°42	271 947,00

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant.

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
								2022	2023
RÉGION PARISIENNE									
75019 PARIS ZAC CLAUDE BERNARD	23/12/2009	1 618	28	8 850 000	8 611	0	8 858 611		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	30/12/2009	100	1	293 912	2 652	0	296 564		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	25/06/2010	295	3	844 564	0	0	844 564		
77380 COMBS LA VILLE DOMAINE HELIOS	16/12/2010	308	4	1 019 887	1 234	0	1 021 122		
78140 VELIZY VILLACOUBLAY RESIDENCE ALIZE	23/12/2010	496	6	1 938 500	1 722	0	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	807	14	3 616 831	2 033	4 194	3 623 058		
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	0	4 926 371		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		5 694	91	27 153 327	28 870	37 313	27 219 509	30 570 000	27 348 616
PROVINCE									
33140 VILLENAVE D'ORNON DOMAINE DE L'AVENTIN	29/06/2010 15/10/2010	904	17	2 505 170	10 358	14 636	2 530 164		
33700 MERIGNAC DOMAINE DE LA DIVONA	03/03/2011	596	11	1 912 715	2 595	0	1 915 310		
34000 SETE RESIDENCE VALENTINA	15/10/2010	809	15	2 477 860	3 421	5 689	2 486 970		
44340 BOUGUENNAIS DOMAINE DE LA GAUDINIÈRE	15/06/2010	446	5	1 105 545	1 477	10 422	1 117 443		
44800 SAINT HERBLAIN PRIMAVERA	15/03/2010	144	2	361 234	427	2 510	364 171		
TOTAL PROVINCE		2 899	50	8 362 524	18 277	33 257	8 414 058	10 060 000	8 830 000
TOTAL GENERAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES		8 593	141	35 515 851	47 147	70 570	35 633 568	40 630 000	36 178 616

⁽¹⁾ Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables.

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 cessions à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

Ordre du jour et projet de résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 4 JUIN 2024

RÉSOLUTIONS A CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023 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 règlementées et de celles-ci,

- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2023,
- Pouvoirs pour formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 2023 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 2023.

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 2023	26 451,30 €
Majoré du report à nouveau	446 082,52 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	472 533,82 €

Affecté comme suit :

Dividende total au titre de l'exercice 2023	213 856,00 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
NOUVEAU REPORT À NOUVEAU	258 677,82 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 4 euros.

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

Jouissance	1 ^{er} trim 2023	2 ^{ème} trim 2023	3 ^{ème} trim 2023	4 ^{ème} trim 2023
Pour un trimestre entier	1 €	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 2023 :

- valeur comptable 33 923 000,80 €
soit 634,50 € 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 2023 :

- valeur de réalisation 36 544 020,15 €
soit 683,53 € 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 2023 :

- valeur de reconstitution 43 152 807,21 €
soit 807,14 € 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.

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 1^{er} 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.

Depuis le 1^{er} 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.

Depuis le 1^{er} 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 « ASPIM »

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 apparaît 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.



Responsable de l'information financière
Bertrand ALFANDARI

Photo de couverture

Domaine de l'Aventin - 25/27, rue François Douat
Villenave-d'Ornon (33)

Crédits photographiques

Meero - Myphotoagency - BNP Paribas REIM France -
DP Multimédia - Vincent FILLON - Architecte DPA -
Xavier-Alexandre PONS (Ooshot) - Frédérique TOULET -
DR BNP Paribas Real Estate

Création et mise en page
Ateliers HIVER - mai 2024



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.reim.bnpparibas.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change