BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR 3

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER BBC »

DOCUMENT D'INFORMATION DU 1ER TRIMESTRE 2022

BILAN 2021

Le mot de la société de gestion

L'année 2021 aura permis au patrimoine de votre SCPI de confirmer une nouvelle fois son adéquation avec la demande locative. Ce sont 78 logements qui ont été reloués au cours de l'année ; le taux de rotation retrouve un niveau de marché proche des 24 %. Le taux d'occupation financier moyen de l'année s'est affiché à 96,8 %, en augmentation par rapport à l'an passé et à un niveau considéré comme satisfaisant.

En parallèle de la gestion locative, votre SCPI va progressivement entrer dans un nouveau cycle, celui de la pré-liquidation. Chaque fois qu'un logement est libéré par son locataire à l'échéance de ses 9 ans de location, ou dans les 12 mois la précédant, il devient cessible. En conséquence, il ne sera volontairement pas remis en location, dans la perspective de sa vente en l'état, vacant, au terme de son engagement locatif.

Chiffres clés 2021

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2021

VALEUR VÉNALE	82,5 M€
SOIT	869,30 €/part
VALEUR DE RÉALISATION	84,1 M€
SOIT	885,68 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION	99,2 M€
SOIT	1 045,27 €/part
VALEUR IFI	595,67 €/part

RÉSULTATS FINANCIERS 2021

PRODUITS IMMOBILIERS	3,9 M€
DONT LOYERS	3,2 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1,9 M€
SOIT	20,23 €/part
DISTRIBUTION	2,0 M€
SOIT	21,00 €/part
REPORT À NOUVEAU	10,94 €/PART
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	6,3 mois

PATRIMOINE

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	346
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS AU 31/12/2021	332
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS	13
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2021	96,8 %

MARCHÉ DES PARTS 2021

VOLUME DES ÉCHANGES ANNUELS [1]	199,2 K€
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	326
PRIX MOYEN ANNUEL	
ACQUÉREUR	671,00 €/part
VENDEUR	611,00 €/part

[1] *Sur la base du prix d'exécution vendeur.*

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toutes autres informations :
www.reim.bnpparibas.fr

LE PREMIER TRIMESTRE 2022

Tout logement qui se rendrait vacant dès lors que la fin de son engagement locatif (d'une durée de 9 ans) est intervenue ou va intervenir dans les 12 prochains mois, ne sera volontairement pas remis à la location, dans la perspective de sa vente, libre de toute occupation.

Cette stratégie mise en place par votre société de gestion a permis, par ce fait, de neutraliser à la location 2 logements au 31 mars 2022. Ces logements pourront être présentés à la vente au 3ème trimestre 2022.

En parallèle de cette amorce de la phase de pré-liquidation, votre SCPI poursuit sa phase de gestion locative. Ainsi, 337 logements étaient loués au 31 mars 2022, représentant un taux d'occupation financier au premier trimestre de 96,4 %. Au fur et à mesure des neutralisations à la location en prévision des ventes, le taux d'occupation va mécaniquement diminuer et sera de moins en moins pertinent.

Le Clos Garroussa - COLOMBIERS (31)

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS À FIN MARS 2022	337
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS À FIN MARS 2022	9
NOMBRE DE LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GLI	323
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »DU 1T 2022	96,4%

Marché des parts du 1er trimestre 2022

NOMBRES DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	111
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 16/03/2022	
ACQUÉREUR	700,00 €/part
VENDEUR	637,52 €/part
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2022 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	109 SOIT 0,11 %

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2021 – Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2022

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1er janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

1. Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
2. Calcul de la valeur à déclarer :
   - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait* ;
   - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution* ;
   - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation*.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2021 s'établit à **595,67 €/part** pour la SCPI Pierre Avenir 3.

Attention : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.

Les déclarations fiscales sont disponibles depuis fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : **www.reim.bnpparibas.fr.** Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

**Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.*

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Avenir 3 se tiendra le **3 juin 2022 à 10h**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1ère réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site **www.reim.bnpparibas.fr/documentation**. Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site **www.reim.bnpparibas.fr.** Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.

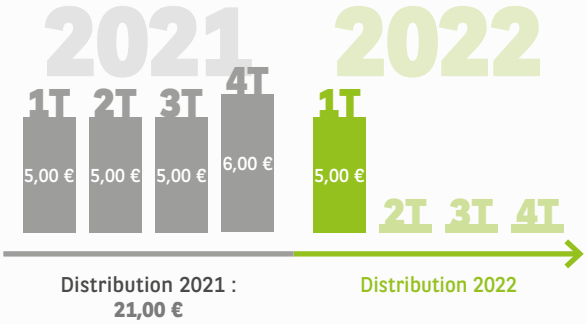
Distributions (pour une part de pleine jouissance)

Acompte sur dividende

DATE DE VERSEMENT	05/05/2022
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2022, PAR PART	5,00 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	-
Prélèvements obligatoires à la source à titre d'acompte sur l'IR[1] et prélèvements sociaux (30 %)	-

[1] Sauf cas de dispense justifié.

Rappel des distributions (en € / part)



Restez connecté aux actualités et opportunités de BNP Paribas REIM France en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, depuis notre site internet.

SCPI PIERRE AVENIR 3

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.

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la Société de Gestion (www.reim.bnpparibas.fr) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).

Pierre Avenir 3, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 11-05 du 16/03/2011, actualisée au 1er janvier 2022.

BNP PARIBAS REIM FRANCE - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

50, cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Les Ateliers Hiver - mai 2022