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 2023

BILAN 2022

Le mot de la société de gestion

Au cours de l'année, l'activité de votre SCPI s'est concentrée sur la gestion locative tout en confortant les fondations de sa phase prochaine de liquidation.

Ce stade de pré-liquidation aboutira en fin d'année 2023 à la proposition de mise en dissolution de la SCPI.
Parallèlement, la gestion locative s'est poursuivie avec 52 logements reloués au cours de l'année et un taux d'occupation moyen de 94,0 %. Le repli du taux d'occupation par rapport aux années précédentes est lié à la neutralisation volontaire des logements à la location et ce en prévision de leur cession.

Chiffres clés 2022

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2022

VALEUR VÉNALE	82,28 M€
SOIT	866,88 €/part
VALEUR DE RÉALISATION	83,71 M€
SOIT	881,90 €/part
VALEUR DE RECONSTITUTION	98,80 M€
SOIT	1 040,92 €/part
VALEUR IFI	562,44 €/part

RÉSULTATS FINANCIERS 2022

PRODUITS IMMOBILIERS	3,5 M€
DONT LOYERS	3,1 M€
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1,9 M€
SOIT	19,65 €/part
DISTRIBUTION	2,0 M€
SOIT	21,00 €/part
REPORT À NOUVEAU	9,59 €/part
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	5,5 mois

PATRIMOINE

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	346
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS AU 31/12/2022	305
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS	7
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	34
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2022	94,0 %

MARCHÉ DES PARTS 2022

VOLUME DES ÉCHANGES ANNUELS [1]	404,9 K€
NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE	650
PRIX MOYEN ANNUEL	
ACQUÉREUR	684,04 €/part
VENDEUR	622,99 €/part

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

LE PREMIER TRIMESTRE 2023

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 39 logements au 31 mars 2023.

En parallèle de cette amorce de la phase de pré-liquidation, votre SCPI poursuit sa phase de gestion locative. Ainsi, 303 logements sont loués au 31 mars 2023 et 4 logements vacants doivent être reloués. Au 1er trimestre, le taux d'occupation financier s'établit à 88,0 %. 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.

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

Les indicateurs clés du trimestre

NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS À FIN MARS 2023	303
NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS À FIN MARS 2023	4
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION À FIN MARS 2023	39
NOMBRE DE LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GLI	296
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » DU 1T 2023	88,0 %

Marché des parts du 1er trimestre 2023

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE	66
DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 15/03/2023	
ACQUÉREUR	680,76 €/part
VENDEUR	620,00 €/part
NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	23 SOIT 0,02 %

À l'affiche ce trimestre

Déclaration fiscale 2022 - Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2023

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 2022 s'établit à **562,44 €** 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 **5 juin 2023 à 9 heures.** 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.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

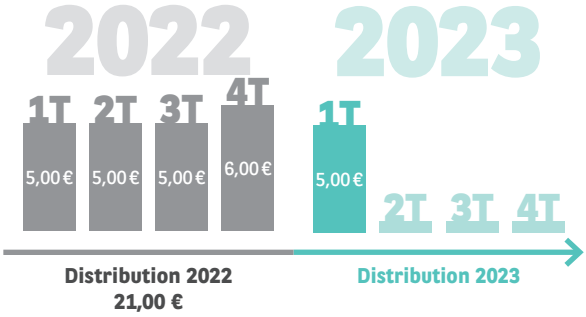
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acompte sur dividende

DATE DE VERSEMENT	05/05/2023
ACOMPTE DU 1ER TRIMESTRE 2023, PAR PART	5,00 €
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 (12,8 %)	-

[1] *Sauf cas de dispense justifié.*

Rappel des distributions (en € / part)



WITH BNP PARIBAS REIM, INVEST IN REAL ESTATE AS LIVING ASSETS

Contactez-nous au 01 55 65 23 55
Restez connecté en vous abonnant à notre Newsletter trimestrielle, depuis notre site internet.

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 23 55 (« Relation 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 - Note d'information actualisée le 1er janvier 2023.

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 23 55 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : administratif-reim@realestate.bnpparibas

Mise en page : Atelier Hiver - mai 2023

N° ADEME : FR200181_03KLJL