BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

INVESTMENT MANAGEMENT

PIERRE AVENIR 3

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER BBC »

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

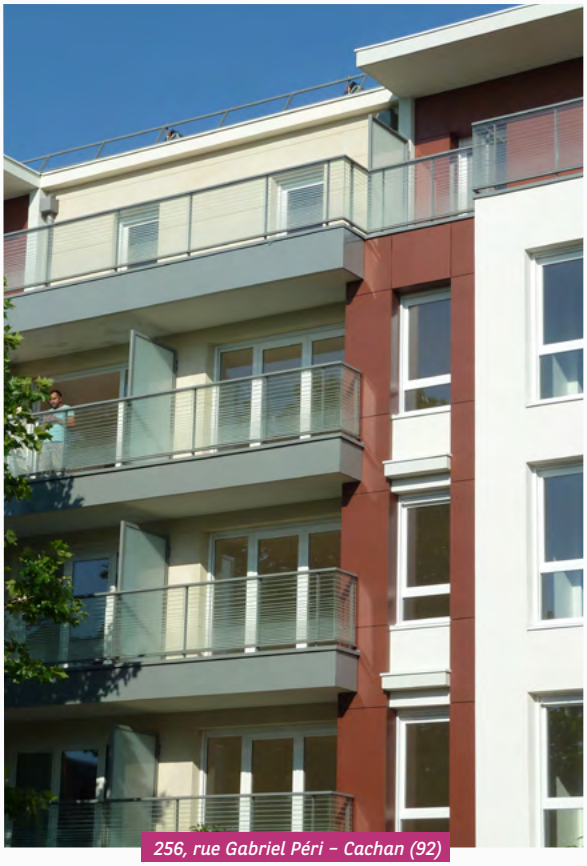
23-S1 du 1er semestre 2023 - Valable du 1er juillet au 31 décembre 2023

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au cours du semestre, 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 à la proposition de mise en dissolution de la SCPI.

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 52 logements au 30 juin 2023.



256, rue Gabriel Péri – Cachan (92)

En parallèle de cette amorce de la phase de pré-liquidation, votre SCPI poursuit sa phase de gestion locative. Ainsi, 292 logements sont loués au 30 juin 2023, représentant un taux d'occupation financier au premier semestre de 86,7 %. 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.

PROFIL DE LA SCPI AU 30/06/2023

CAPITAL STATUTAIRE	85 898 075 €
NOMBRE DE PARTS	94 915
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 967
VALEUR VÉNALE [1]	82,3 M€
NOMBRE D'IMMEUBLES	21
NOMBRE DE LOGEMENTS ACTUELS EN PORTEFEUILLE	346
RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 69 %
AUTRES RÉGIONS [2]	SOIT 31 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	52

[1] Valeur vénale au 31/12/2022 (non retraitée des cessions 2023).
[2] Sur la base des dernières valeurs vénales connues.

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale ordinaire de la SCPI Pierre Avenir 3, réunie le 16 juin 2023 à 11h30, a pu valablement délibérer en seconde lecture, aucun quorum n'étant requis. L'ensemble des résolutions a été adopté.

A la suite de l'assemblée générale, la composition du conseil de surveillance à la date du 16 juin 2023 est la suivante :

Président : Jean-Luc BRONSART

Vice-président : Xavier-François DECROCQ

Membres : Marie-Dominique BLANC-BERT, David CLAIR, Thierry HALLER, Patrick KONTZ (renouvellement lors de l'assemblée générale ordinaire du 16 juin 2023), Christian LEFEVRE (renouvellement lors de l'assemblée générale ordinaire du 16 juin 2023), Jacques MORILLON, Alain SENANEDSCH (renouvellement lors de l'assemblée générale ordinaire du 16 juin 2023)

Dispense de prélèvement

Prélèvement à titre d'acompte d'impôt sur le revenu effectué sur les intérêts et les dividendes ou revenus assimilés avant leur versement et sauf demande de dispense. Deux cas de dispense sont prévus par la loi :

- Pour les intérêts : un revenu fiscal de référence de l'année N-2 (soit 2022 pour des revenus perçus en 2024) inférieur à 25 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 50 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.
- Pour les dividendes ou revenus assimilés : un revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement des dividendes (soit 2022 pour des revenus perçus en 2024) inférieur à 50 K€ pour les célibataires, veufs ou divorcés et inférieur à 75 K€ pour un couple soumis à l'imposition commune.

Ces prélèvements ne sont pas libératoires de l'impôt sur le revenu et sont perçus à titre d'acompte l'année du versement des revenus ; l'année suivante l'ensemble de ces produits doit être porté sur votre déclaration d'impôt n° 2042 pour être soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30 %, ou sur option au barème progressif, sous déduction de l'impôt prélevé à titre d'acompte. Cette règle s'applique aux intérêts de produits financiers et aux revenus de valeurs mobilières de vos SCPI qui font l'objet d'un prélèvement à la source, en même temps que les prélèvements sociaux.

Un modèle de dispense standard est disponible sur le site **www.reim.bnpparibas.fr** onglet « Documentation » ou sur appel au 01 55 65 23 55 (choix 2).

Afin de bénéficier de la dispense sur revenus versés en 2024, les associés concernés par les cas de dispense prévus par la loi devront retourner le document avant le 30 novembre 2023 à l'adresse suivante : **BNP Paribas REIM France / Direction clients – 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex.**

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

DISTRIBUTION DU SEMESTRE
(1T + 2T 2023) — 10,00 €/part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »
(JANV.-JUIN 2023) — 86,7 %

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE — 76

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 21/06/2023

ACQUÉREUR	678,56 €/part
VENDEUR	618,00 €/part

LA VIE DE LA SCPI

292 LOGEMENTS LOUÉS AU 30/06/2023

54 LOGEMENTS VACANTS AU 30/06/2023*

285 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

** Dont 52 logements neutralisés à la location au 30/06/2023 en vue de leur vente.*

L'engagement de détention des parts pour les associés expirera en août 2024.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Moyenne annuelle 2022	1er semestre 2023
94,0 %	86,7 %

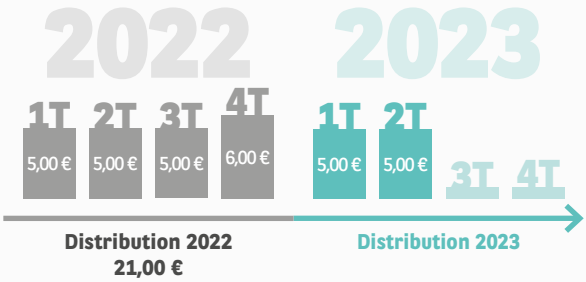
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/05/2023
Acompte du 1er trimestre 2023, par part	5,00 €
DATE DE VERSEMENT	05/08/2023
Acompte du 2ème trimestre 2023, par part	5,00 €
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (1T+2T 2023)	10,00 €
Dont revenus de valeurs mobilières	–
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2 %)	–
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8 %) à titre d'acompte sur l'IR[1]	–

[1] *Sauf cas de dispense justifié.*

Rappel de distribution (€/part)



LE CAPITAL

Au 30 juin 2023		Au 31 décembre 2022	
Nombre de parts	Nombres d'associés	Valeur de réalisation[2]	Valeur de reconstitution[3]
94 915	1 967	881,90 €/part	1 040,92 €/part

[2] Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués de dettes).
[3] Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

MARCHÉ DES PARTS DU 1er SEMESTRE 2023

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 21/06/2023		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 01/07/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
76	47,1 K€	678,56 €/part	618,00 €/part	18 SOIT 0,02 %

FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts permet d'acquérir ou céder des parts de SCPI sur le marché secondaire. Retrouvez l'intégralité du fonctionnement du marché secondaire sur www.reim.bnpparibas.fr et sur la note d'information (chapitre - modalités de sortie) de votre SCPI.

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

N° ADEME : FR200182_03KLJL

Mise en page : Ateliers Hiver - août 2023