SCPI PIERRE AVENIR 3

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DU 08 NOVEMBRE 2023

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

SOMMAIRE

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 3

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS 8

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

PIERRE AVENIR 3 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Madame, Monsieur,

La durée de votre SCPI, créée le 8 mars 2011, a été fixée statutairement à 15 ans, soit jusqu'au 8 mars 2026, recouvrant la période des avantages fiscaux instaurés par la loi Scellier et précisés par l'article 199 septvicies VIII du Code Général des Impôts, modifiés par la loi de finances rectificative pour 2008. À ce titre, les souscripteurs ont bénéficié de la déductibilité de leur investissement sur la base de 95 % de son montant, sous la forme d'un amortissement à hauteur de 22 % du montant investi (dans la limite d'un plafond annuel d'investissement de 300 000 euros), étalé sur neuf ans, par parts égales.

PIERRE AVENIR 3 a ouvert sa souscription au public. À la clôture de cette dernière, fin 2011, les montants collectés s'élevaient à 94,92 M€, pour un capital nominal de 85,90 M€, répartis en 94 915 parts.

Pour mémoire :

- Prix de souscription = 1 000 euros par part, composé comme suit :
  - Nominal : 905 euros
  - Prime d'émission correspondant à la commission de souscription : 95 euros

- Patrimoine immobilier de PIERRE AVENIR 3 : la SCPI s'est portée acquéreur entre mai 2013 et janvier 2015 de 21 programmes résidentiels neufs dont la liste figure ci-dessous.

Ils totalisent à l'origine 346 lots, tous labélisés BBC. Les 346 logements en portefeuille sont répartis, en pourcentage de la valeur vénale au 31 décembre 2022, à hauteur de 69 % en région parisienne et 31 % dans les autres régions. Les logements présentent les typologies et quantités suivantes :

- 4 cinq pièces
- 59 quatre pièces
- 158 trois pièces
- 105 deux pièces
- 20 studios

- La SCPI a pris l'engagement de louer chaque lot pendant une durée de 9 ans au minimum. Précisément, elle ne peut pas vendre un lot qui n'aurait pas fait l'objet d'une période de location d'au moins 9 ans.

- En contrepartie du bénéfice du régime fiscal Scellier rappelé ci-dessus, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant la période d'engagement de location pris par la SCPI, soit 9 ans à compter de la première location du dernier appartement du patrimoine à être loué pour la première fois. Cette dernière « première location » étant intervenue en août 2015, l'engagement de détention des parts pour les associés de PIERRE AVENIR 3 expirera en août 2024.

Adresse de l'immeuble	Nombre de logements au 31/12/2022	Terme de l'engagement locatif du premier lot	Terme de l'engagement locatif du dernier lot
MEUDON (92) – 4ter, route des Gardes	16	05/03/2024	15/05/2024
FRANCONVILLE (95) - 51/53, avenue Carnot	24	19/05/2023	02/01/2024
CACHAN (92) - 256, rue Gabriel Péri	18	06/08/2023	18/03/2024
CERGY (95) - Le Florica - Rue du Capitaine Némo	24	04/12/2022	02/05/2023
LE KREMLIN-BICÊTRE (94) - Résidence Okabé - 1, avenue du Boulodrome	18	02/01/2023	09/05/2023
CALUIRE-ET-CUIRE (69) - Rive Verte - 4b/t, rue de Montessuy	24	19/06/2023	16/01/2024
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) - Carré des Arts - 17, rue Pierre Brossolette	11	24/09/2023	26/01/2024
LYON 7ème (69) - 3, rue Lortet	20	12/09/2023	21/11/2023
SAINT-CYR-L'ÉCOLE (78) - 44, avenue Pierre Curie	17	07/07/2023	29/12/2023
MORANGIS (91) - Résidence Orchestra - Rue Wissous	18	20/05/2023	15/12/2023
MAISONS-ALFORT (94) - 147, avenue du Général Leclerc	10	01/10/2023	27/02/2024
COLOMIERS (31) - Clos Garoussal	21	01/11/2022	24/06/2023
ROSNY-SOUS-BOIS (93) - 113, rue Victor Hugo	13	14/11/2023	03/08/2024
RONCQ (59) - Résidence Côté Parc - 212, rue Henri Barbusse	19	26/08/2023	22/04/2024
VILLEURBANNE (69) - 61, rue Anatole France	16	02/09/2023	03/02/2024
BORDEAUX (33) - Résidence Salustania - 156, rue des Orangers	15	02/10/2023	15/08/2024
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) - 111, avenue Charles de Gaulle	13	13/11/2023	22/05/2024
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de Palaiseau - 1, rue du Clos Tonnerre	11	01/07/2022	06/12/2022
VALENTON (94) - Villa des Poètes - 60/62, avenue Julien Duranton	13	17/04/2023	18/08/2023
AVON (77) - Les Villas Gambetta - 9, rue Gambetta	14	03/11/2023	15/05/2024
EAUBONNE (95) - 4/8, rue Henri Coudert	11	16/02/2024	27/04/2024
Total	**346**		

- La valeur de réalisation de la SCPI (résultant de l'expertise au 31 décembre 2022) s'élève à 881,90 € par part.

Proposition de mise en liquidation de la SCPI PIERRE AVENIR 3

À l'approche du terme statutaire de votre SCPI et du fait de l'échéance des engagements locatifs sur les premiers lots, votre société de gestion a travaillé en collaboration avec votre conseil de surveillance afin de définir la stratégie de cession la plus opportune pour les associés.

Stratégies de cession possibles :

Ainsi, deux stratégies principales de cession du patrimoine sont envisageables, chacune présentant des avantages et des inconvénients spécifiques :

(i) **Stratégie de cession dite « à la découpe » :** les logements sont vendus **à l'unité,** vacants, ce qui permet en règle générale d'obtenir la meilleure valorisation. En contrepartie, le **délai d'exécution d'un tel processus de vente à la découpe est long, il est estimé par votre société de gestion à environ 5 ans** (2023-2028) mais pourrait aller au-delà. Plus précisément, le choix d'une telle stratégie de cession implique la mise en œuvre du processus suivant :

- Chaque programme fait l'objet d'une préconisation de prix par des agences immobilières locales. En cohérence avec les références de marché locales, un prix/m² « **plancher** » d'une part et un prix/m² « **objectif** » d'autre part sont retenus pour chaque programme.
- Le patrimoine est cédé majoritairement vacant. Dans un premier temps, les cessions porteront ainsi sur les logements ayant atteint 9 ans de location dès lors qu'ils deviennent vacants. Le rythme des ventes dépend donc du taux de rotation des locataires.
- En fonction des sites et de l'appétence des locataires pour l'acquisition de leur logement, des ventes aux locataires pourraient être réalisées.
- Enfin les appartements qui n'auraient pas été libérés au terme de la durée prévisionnelle de liquidation des actifs pourraient être vendus occupés à des investisseurs. Ces ventes se font généralement avec des décotes suivant les sites et l'état civil des occupants (âge, situation familiale…).
  Par ailleurs, la valorisation effectuée repose sur l'hypothèse que les **conditions du marché résidentiel restent constantes** durant tout le processus de vente des logements, soit de 2023 à 2028.

(ii) **Stratégie de vente dite « en bloc » :** les logements propriété de la SCPI, situés dans une même résidence sont cédés en **une seule fois** à un même acquéreur :

- Les ventes « en bloc » peuvent se dérouler résidence par résidence, concerner plusieurs résidences, voire porter sur la totalité du patrimoine en une seule fois.
- Contrairement à la vente « à la découpe » pour laquelle le prix de vente global, au terme du processus de cession du portefeuille, n'est pas calculable d'avance (les conditions de marché évolueront à la hausse ou à la baisse sur la durée de la liquidation - environ 5 ans), la vente en bloc offre rapidement une meilleure visibilité sur le prix de vente global des logements.
- Cette visibilité peut avoir pour contrepartie un prix moins élevé par rapport à une vente à la découpe de logements vacants. Cette stratégie permet toutefois également aux porteurs de parts d'avoir une vision plus précise du calendrier de distribution d'acomptes sur liquidation.
- Ainsi, les premiers immeubles pourraient être cédés après la mise en liquidation prononcée et les derniers immeubles à l'issue des derniers engagements locatifs pris par la SCPI (fin 2024).

Dans le cadre de la stratégie de cession mise en place pour le patrimoine de votre SCPI et dans le contexte de marché actuel, une cession stratégie dite « à la découpe » sera privilégiée et ce dans l'objectif de maximiser le prix de vente de chaque logement. Pour autant, en cas de modification des conditions de marché, des ventes dites en « bloc » pourraient intervenir dès lors qu'elles seront considérées comme profitables à la SCPI.

Honoraires et frais liés à la liquidation :

Dans le cadre de la cession des actifs, votre SCPI s'acquittera des frais liés à la vente de ses logements et notamment les métrés loi Carrez, divers diagnostics techniques.

Ajoutées aux honoraires du liquidateur proposés ci-après (1,25 % HT du prix de vente hors droits), les dépenses précitées pourraient représenter environ 2 % HT du montant des ventes hors droits et ce quelle que soit la stratégie de cession privilégiée.

Le marché du résidentiel en France :

La remontée des taux d'intérêt pèse sur l'activité des marchés immobiliers résidentiels en France. Après avoir connu des années records, le marché devrait donc être pénalisé à la fois par les évolutions démographiques dans certaines villes, l'inflation et la perte de pouvoir d'achat.

Après cinq années à leur plus bas niveau historique, les taux d'intérêt ont enclenché une remontée continue depuis 2022. Cette hausse affecte la demande immobilière et les prix. Le taux d'effort consenti par les ménages est actuellement sous tension et devrait continuer à croître avec la hausse des taux d'intérêt. Si le taux d'effort reste raisonnable dans les zones rurales, la situation devient plus difficile dans les villes moyennes et dans les grandes métropoles. L'octroi de crédits devrait également connaître une baisse en 2023, affectée notamment par la remontée des taux et les politiques monétaires plus restrictives des banques centrales. D'autres facteurs vont aussi continuer à affecter les marchés immobiliers : la lente décélération de l'inflation qui pèse sur le pouvoir d'achat des ménages, la tension autour des dettes souveraines européennes et la potentielle aggravation de la crise énergétique.

La France bénéficie d'un cadre réglementaire pour le crédit à l'habitat pour les particuliers favorisant la maîtrise du risque par les banques et la protection des emprunteurs via une offre quasi-exclusivement à taux fixes. Ainsi, le marché du crédit

à l'habitat en France est susceptible d'être légèrement plus résilient que la moyenne des pays européens face aux turbulences macroéconomiques.

Le taux d'intérêt moyen sur les prêts immobiliers aux particuliers en France a progressé significativement au cours des douze derniers mois, passant de 1,1 % en janvier 2022 à 2,7 % en avril 2023. Cette hausse est toutefois beaucoup plus mesurée que chez nos voisins, notamment allemands ou italiens où l'augmentation du même taux avoisine +250 points de base sur la même période. Dans ce contexte, l'octroi de crédits à l'habitat de mai 2022 à avril 2023 s'est nettement contractée (-40 %).

Cette contraction de l'octroi de crédits s'est accompagnée d'une diminution, jusqu'à présent modérée mais appelée à s'accroître, du nombre de transactions. Le nombre de transactions de logements anciens sur un an au premier trimestre 2023 (toujours supérieur à 1 million) est en baisse de 9 % en glissement annuel. Les volumes investis sur un an en logements par les investisseurs institutionnels en France se sont quant à eux établis à 3 milliards au premier trimestre 2023, en contraction de -50 % en glissement annuel.

Après une importante progression post-Covid, les prix des logements sur l'ensemble de la France se sont stabilisés depuis quelques trimestres. Un prolongement de ce ralentissement est anticipé, avec des baisses de prix au cours des prochains mois. D'importantes disparités sont à signaler. La demande pour les zones denses historiquement les plus recherchées a récemment fléchi, avec des baisses de prix déjà enregistrées au premier semestre 2023 à Paris (-7 % depuis le quatrième trimestre 2020), en première couronne (-2,1 % par rapport au troisième trimestre 2022) ou encore à Lyon (-3,3 % par rapport au troisième trimestre 2022). Ces tendances sont confirmées par les dernières données de MeilleursAgents, illustrant que les prix sont en baisse depuis le 1er janvier 2023 de -2,4 % à Paris et de -0,8 % en moyenne dans les 10 plus grandes villes françaises alors qu'ils progressent de +2,7 % dans les zones rurales (données au 1er septembre 2023).

Dans ce contexte, les investisseurs institutionnels préfèrent adopter une attitude attentiste, qui se traduit par un fort déclin des volumes investis dans toutes les classes d'actifs et notamment l'immobilier résidentiel (-69 % sur un an au deuxième trimestre 2023). Les volumes investis devraient poursuivre leur baisse dans les prochains mois tout comme l'octroi de crédits, puis se redresser progressivement au cours de l'année 2024 à mesure que la politique monétaire se relâche.

Recommandation de votre société de gestion :

Les analyses réalisées par votre société de gestion la conduisent à envisager, suivant les stratégies de vente, un montant total à restituer aux associés dans le cadre de la liquidation (à verser sous forme d'acomptes étalés dans le temps), compris dans la fourchette suivante :

- 880 € par part (scénario défavorable) ;
- 1 017 € par part (scénario favorable).

Ces montants reposent sur des prévisions arrêtées par la société de gestion, ils ne sont pas garantis et ne constituent pas une promesse d'acomptes. Ils restent conditionnés aux choix de la stratégie de cession, aux offres à recevoir de la part d'acquéreurs potentiels, et plus largement aux évolutions du marché résidentiel et aux modalités de financement (évolution des prix, des conditions de financement bancaire et de la demande).

Dans ces conditions, votre société de gestion recommande d'engager la liquidation de la SCPI en lui donnant la faculté de mettre en œuvre l'une ou l'autre des stratégies de cession, le cas échéant en les combinant.

Proposition de mise en dissolution anticipée :

Les statuts de votre SCPI prévoient que les associés doivent être consultés en assemblée générale extraordinaire sur le devenir de la société lorsqu'elle arrive à son terme et peuvent être interrogés quant à la décision de la dissolution par anticipation de la société à compter du jour de l'assemblée générale. Dans le cas où le quorum serait atteint en première lecture, **la mise en dissolution serait actée à compter du 08 novembre 2023.** Dans le cas où le quorum ne serait pas atteint, l'assemblée générale serait amenée à statuer sur cette décision à l'occasion d'une **seconde lecture dont la date a été fixée au 27 novembre 2023.**

La présente assemblée a donc pour objet :

De fournir à votre SCPI un objectif clair de liquidation, en ligne avec sa documentation initiale portée à la connaissance des associés. Il vous est ainsi proposé la mise en dissolution anticipée, à compter de l'assemblée générale, conduisant, au travers la vente des actifs, à la répartition entre les associés, du produit net des ventes, ainsi que, au terme du processus de liquidation, du solde des disponibilités.

Dès lors que les associés auront statué sur la mise en liquidation, des acomptes sur liquidation pourront alors être versés sur toute la durée de la liquidation selon le rythme des cessions d'actifs.
Le versement des acomptes se ferait sur un rythme trimestriel et dépendra du nombre de logements cédés sur le trimestre, sur un horizon de temps estimé jusqu'à 2028. Dès lors que des ventes auront été réalisées au cours d'un trimestre, la distribution du produit de ces ventes s'effectuera concomitamment à la distribution sur résultat, sur la base d'un versement distinct.

Le fonctionnement de la SCPI pendant la liquidation

Le liquidateur :

Nous vous proposons de désigner la société de gestion, BNP Paribas REIM France, comme liquidateur, comme le prévoient les statuts.

La mission du liquidateur consistera, tout en continuant à assurer la gestion des immeubles restants et des porteurs de parts, à tout mettre en œuvre pour céder le patrimoine dans les meilleures conditions possibles : suivi des diagnostics techniques, définition et contrôle de travaux spécifiques, information des locataires, négociations, suivi et passation des actes de vente...

Nous vous proposons de reconduire sa rémunération de gestion, à 10 % HT des produits locatifs et produits financiers, et de fixer sa rémunération pour les tâches spécifiques de la liquidation, au taux de 1,25 % HT du produit des ventes réalisées dans l'exercice, taux dans la fourchette de ceux appliqués par la profession.

Vie sociale :

Au moins une assemblée générale continuera à se tenir chaque année, pour statuer sur les comptes et le rapport du liquidateur.

La mise en liquidation de la SCPI étant susceptible d'avoir une incidence sur le prix d'exécution des parts, il sera procédé, conformément à l'article 422-211 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, à la suspension de l'inscription des ordres sur le registre des parts pendant la période courant à compter de la date de convocation de la présente assemblée et ce jusqu'à sa tenue approuvant la mise en dissolution de la SCPI.

Il pourra être procédé à des versements du produit net des ventes, s'il y a lieu, tous les trimestres, parallèlement à la répartition des acomptes sur dividende provenant des revenus locatifs de la SCPI. Nous vous rappelons qu'au fur et à mesure des ventes intervenues, ces acomptes sur dividendes seront mécaniquement appelés à diminuer.

Entre temps, les bulletins trimestriels tiendront les associés informés de l'avancement et du déroulement des opérations.

Par ailleurs, pendant toute la période de liquidation, il est proposé de maintenir les mandats des membres des conseils de surveillance en cours jusqu'à la clôture de la liquidation de la SCPI.

Assemblée générale extraordinaire

Les associés sont notamment appelés à s'exprimer sur la dissolution anticipée de la société, la nomination du liquidateur, la rémunération du liquidateur et la confirmation du mandat des membres du conseil de surveillance.

Lors de la réunion du 29 septembre 2023, le conseil de surveillance a émis un avis favorable et recommande aux associés d'adopter l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire qui sont présentées.

ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RÉSOLUTIONS

Ordre du jour

Résolutions à caractère extraordinaire :

- Dissolution anticipée de la société,
- Nomination du liquidateur, pouvoirs et fixation du siège de la liquidation,
- Rémunération du liquidateur,
- Confirmation du mandat des membres du conseil de surveillance,
- Confirmation du maintien du mandat du commissaire aux comptes titulaire,
- Pouvoirs pour formalités.

Texte des résolutions

PREMIÈRE RÉSOLUTION : L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, approuve ledit rapport et prononce la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable à l'issue de la présente assemblée générale ou, à défaut de quorum, à l'issue de l'assemblée générale convoquée en seconde lecture le 27 novembre 2023 conformément aux dispositions statutaires et aux articles 1844-7 et 1844-8 du Code civil.

La société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention « société en liquidation », ainsi que le nom du liquidateur devra figurer sur les actes et documents destinés aux tiers. L'assemblée générale extraordinaire met fin aux fonctions de la société de gestion à compter de l'entrée en dissolution de la société.

DEUXIÈME RÉSOLUTION : L'assemblée générale extraordinaire nomme conformément à l'article 29 des statuts de la société la société BNP Paribas REIM France en qualité de liquidateur de la société, pour la durée de la liquidation, laquelle a déclaré accepter ses fonctions.

Le liquidateur qui représente la société pendant le cours de la liquidation est investi des pouvoirs les plus étendus pour procéder à la liquidation de la société, la représenter en justice, achever les opérations sociales en cours, réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible entre les associés proportionnellement à leurs droits respectifs.

L'assemblée générale extraordinaire fixe le siège de la liquidation au 50, cours de l'île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt.

TROISIÈME RÉSOLUTION : À compter de la dissolution, l'assemblée générale extraordinaire décide de reconduire en faveur du liquidateur, la rémunération qui était allouée à la société de gestion pour l'administration des immeubles et des associés :

- 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 au taux en vigueur en janvier 2023) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société.
Le liquidateur prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ses recettes.

- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers une commission de cession d'actif de 1,25 % HT au maximum (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.

- Sur le marché des parts, une rémunération de 4 % hors taxes, soit actuellement 4,80 % TTC (au taux en vigueur en janvier 2023), assise sur le montant net de la transaction.

- En cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert, d'un montant de 50 € hors taxes, soit actuellement 60 € TTC (au taux en vigueur en janvier 2023) par dossier, quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge de l'acquéreur.

QUATRIÈME RÉSOLUTION : L'assemblée générale extraordinaire décide de confirmer le maintien des mandats des membres du conseil de surveillance actuellement en place et ce pour toute la durée de la liquidation.

CINQUIÈME RÉSOLUTION : Sous réserve de l'adoption de la première résolution, l'assemblée générale extraordinaire décide de confirmer le maintien du mandat du commissaire aux comptes titulaire, KPMG SA jusqu'à son échéance conformément aux statuts et à la loi.

SIXIÈME RÉSOLUTION : L'assemblée générale extraordinaire 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.

Pour avis :
La société de gestion
BNP Paribas REIM France

NOTES

BNP PARIBAS REIM France

SA au capital de 4 309 200 euros
Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre
BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM.
www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : 3, rue Lortet – Lyon 7ème (69)
Crédits photographiques : Ooshot - DP Multimédia - L'image contemporaine – Meero – BNP Paribas REIM France

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change