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-S2 du 2nd semestre 2023 – Valable du 1er janvier au 30 juin 2024

SCPI en liquidation dont BNP Paribas REIM France a été nommé liquidateur par l'assemblée générale extraordinaire du 27 novembre 2023.

LE MOT DU LIQUIDATEUR

Au cours du trimestre, votre SCPI a officiellement été mise en dissolution lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue en novembre 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 68 logements au 31 décembre 2023.

En parallèle de cette amorce de dissolution, votre SCPI poursuit sa phase de gestion locative. Ainsi, 274 logements sont loués au 31 décembre 2023, représentant un taux d'occupation financier moyen sur l'année de 84,4 %. 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.

Au 2nd semestre 2023, une première vente a déjà eu lieu sur l'actif de Cergy.

44/46, avenue Pierre Curie et rue Victor Hugo – Saint-Cyr-L'École (78)

PROFIL DE LA SCPI AU 31/12/2023

CAPITAL STATUTAIRE	85 898 075 €
NOMBRE DE PARTS	94 915
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 970
VALEUR VÉNALE [1]	82,3 M€
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS À L'ORIGINE	346
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENT CÉDÉ AU 2ND SEMESTRE 2023	1
NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE	345
RÉGION PARISIENNE [2]	SOIT 68 %
AUTRES RÉGIONS [2]	SOIT 32 %
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	68

Indicateur de risque [3]

1	2	3	4	5	6	7

Plus faible ← → Plus élevé

[1] *Valeur vénale au 31/12/2022 (non retraitée des cessions 2023). La valeur vénale au 31 décembre 2023 sera publiée dans le document d'information du 1er trimestre 2024 ainsi que sur le site internet de la société de gestion.*

[2] *En % des dernières valeurs vénales connues.*

[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.*

À L'AFFICHE CE SEMESTRE

Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Avenir 3 est prévue le **10 juin 2024 à 10h.**

Déclaration fiscale 2023 – Impôt sur la Fortune immobilière (IFI) 2024

La valeur IFI par part des sociétés gérées par BNP Paribas REIM France vous sera communiquée en même temps que les informations concernant la déclaration fiscale 2023 au cours du deuxième trimestre 2024, par courrier et sur votre Espace Associé.

E-convocation

Pour bénéficier de la e-convocation et voter par voie électronique, il convient de nous retourner votre consentement, par courrier, via le formulaire disponible sur www.reim.bnpparibas.fr, rubrique Documentation / Assemblées générales SCPI (e-convocation/e-vote).

Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

www.reim.bnpparibas.fr

LES INDICATEURS CLÉS À FIN DE SEMESTRE

DISTRIBUTION DU SEMESTRE
(3T + 4T 2023) 10,00 €/part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) « ASPIM »[1]
(JUIL.-DÉC. 2023) 82,1 %

NOMBRE DE LOGEMENT VENDU SUR LE SEMESTRE 1

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE 49

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 20/12/2023[2]

ACQUÉREUR 670,00 €/part

VENDEUR 610,20 €/part

[1] Le TOF est impacté par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif.
[2] La dernière confrontation avec échange de parts date du 20 décembre 2023.

SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	S2 2023	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) - Carré des Arts	11			11
AVON (77) - Les Villas Gambetta	14			14
BORDEAUX (33) - Résidence Salustania	15			15
CACHAN (92) - 256, rue Gabriel Péri	18			18
CALUIRE-ET-CUIRE (69) - Rive Verte - 4b/t, rue de Montessuy	24			24
CERGY (95) - Le Florica	24	1	1	23
COLOMIERS (31) - Clos Garoussal	21			21
EAUBONNE (95) - 4/8, rue Henri Coudert	11			11
FRANCONVILLE (95) - 51/53, avenue Carnot	24			24
LE KREMLIN-BICÊTRE (94) - Résidence Okabé - 1, avenue du Boulodrome	18			18
LYON 7ème (69) - 3, rue Lortet	20			20
MAISONS-ALFORT (94) - 147, avenue du Général Leclerc	10			10
MEUDON (92) - 4ter, route des Gardes	16			16
MORANGIS (91) - Résidence Orchestra	18			18
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de Palaiseau	11			11
RONCQ (59) - Résidence Côté Parc	19			19
ROSNY-SOUS-BOIS (93) - 113, rue Victor Hugo	13			13
SAINT-CYR-L'ÉCOLE (78) - 44, avenue Pierre Curie	17			17
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) - 111, avenue Charles de Gaulle	13			13
VALENTON (94) - Villa des Poètes	13			13
VILLEURBANNE (69) - 61, rue Anatole France	16			16
TOTAUX	**346**	**1**	**1**	**345**
Prix de cession net vendeur		**0,16 M€**	**0,16 M€**	

LA VIE DE LA SCPI

3 LOGEMENTS VACANTS AU 31/12/2023

68 LOGEMENTS NEUTRALISÉS AU 31/12/2023

274 LOGEMENTS LOUÉS AU 31/12/2023

269 LOCATAIRES COUVERTS PAR LA GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER***

Moyenne annuelle 2022	1er semestre 2023	2nd semestre 2023	Moyenne annuelle 2023
94,0 %	86,7 %	82,1 %	84,4 %

**** Le TOF est impacté par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif.*

LE CAPITAL

Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
Nombre de parts	Nombres d'associés	Valeur de réalisation[1]	Valeur de reconstitution[2]
94 915	1 970	881,90 €/part	1 040,92 €/part

[1] *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).*
[2] *Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.*

MARCHÉ DES PARTS DU 2ND SEMESTRE 2023

Indicateurs du semestre

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU SEMESTRE	VOLUME DE TRANSACTIONS (EN PRIX VENDEUR)	DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 20/12/2023*		NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/12/2023 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)
		ACQUÉREUR	VENDEUR	
49	29,9 K€	670,00 €/part	610,20 €/part	85 SOIT 0,09 %

** La dernière confrontation avec échange de parts date du 20/12/2023.*

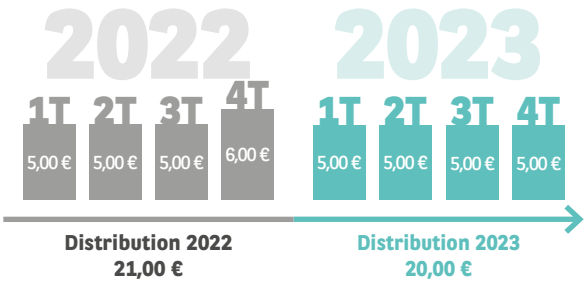
DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Acomptes trimestriels (€/part)

DATE DE VERSEMENT	05/11/2023
Acompte du 3ème trimestre 2023, par part	5,00 €
DATE DE VERSEMENT	05/02/2024
Acompte du 4ème trimestre 2023, par part	5,00 €
DISTRIBUTION DU SEMESTRE (3T + 4T 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)



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.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le DIC. Les références à prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des 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 (en liquidation) - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 11-05 du 16/03/2011 - Note d'information actualisée le 16 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 - février 2024