

Pierre Avenir 3

(SCPI EN LIQUIDATION)

RAPPORT ANNUEL 2023

INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

Organes de Gouvernance

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à Directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Numéro d'immatriculation

RCS Nanterre n° 300 794 278

Agrément AMF

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Directoire



Jean-Maxime JOUIS
Président
du Directoire



Guillaume DELATTRE
Directeur
Général Délégué
en charge de
l'investissement,
de l'Arbitrage et de
l'Asset Management



Sylvie PITTICCO
Directeur
Général Délégué
en charge des activités
Finance & Corporate



Henri ROMNICIANU
Directeur
Général Délégué en
charge du
Fund Management,
Product Development
& Levée de fonds

Conseil de surveillance

Président

Frédéric JANBON

Vice-Président

David BOUCHOUCHA,
Responsable Private Assets, BNP Paribas Asset Management

Membres

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN,
Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif
- Virginie KORNILOFF,
Responsable du développement et des distributions pour la clientèle des particuliers, IPS – BNP Paribas
- Patrick SIMION,
Directeur de cabinet du Directeur Général, Affaires publiques et Transformation, BNP Paribas Asset Management

Agrément AIFM

Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.



PIERRE AVENIR 3

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) en liquidation

Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier

Capital social

85 898 075 euros

Siège social

50, cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Numéro d'immatriculation au RCS

530 842 400 RCS Nanterre

Visa AMF

SCPI n° 11-05 en date du 16 mars 2011 - Note d'information actualisée le 16 janvier 2024

Société en liquidation

La société subsiste actuellement pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

Conseil de surveillance

Président

Jean-Luc BRONSART

Vice-Président

Xavier-François DECROQC

Membres

- Marie-Dominique BLANC-BERT
- David CLAIR
- Thierry HALLER
- Patrick KONTZ
- Christian LEFEVRE
- Jacques MORILLON
- Alain SENANEDSCH

Commissaire aux comptes titulaire

KPMG SA
Tour Egho
2, avenue Gambetta CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Expert externe en évaluation

JONES LANG LASALLE EXPERTISES
40-42, rue de la Boétie
75008 Paris

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.



Plus d'informations sont disponibles sur le site internet de la société de gestion :

<https://www.reim.bnpparibas.fr/pierre-avenir-3-en-liquidation>



Responsabilité Sociétale d'Entreprise

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »¹.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de la performance environnementale**, avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.);
- **Gérer les actifs de manière responsable**, avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap;

RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions² de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques³ croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant.

- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

¹ Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).

² Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.

³ Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

DÉCLARATION DE NON PRISE EN COMPTE DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENTS SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM ET AU NIVEAU DE PIERRE AVENIR 3

AU NIVEAU DE BNP PARIBAS REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer

que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).

AU NIVEAU DE PIERRE AVENIR 3

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, le fonds est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer s'il prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité.

En raison de l'indisponibilité des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion du fonds Pierre Avenir 3, il a été choisi de déclarer, qu'à cette date, Pierre Avenir 3 ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Le fonds Pierre Avenir 3 déclare également s'engager à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.

Le marché du logement en France

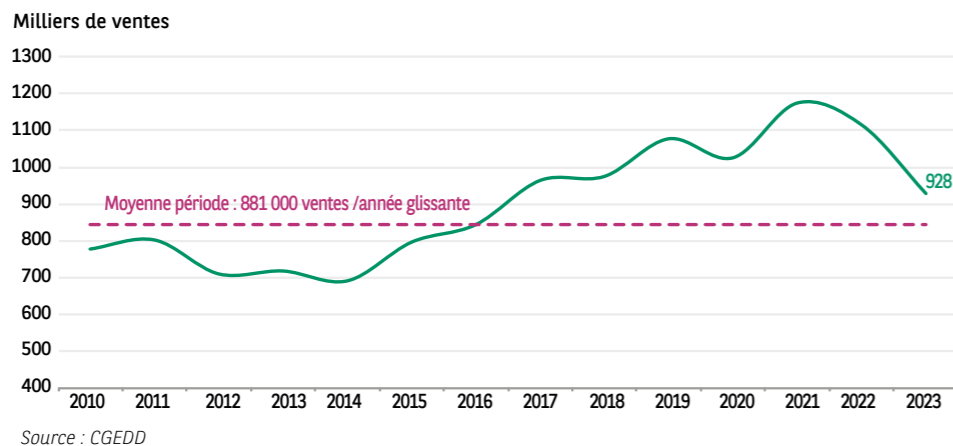
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

L'année 2023 s'est terminée sur une note d'espoir suscitée par les anticipations de baisses de taux et les signes de stabilisation, voire de redressement, des enquêtes de confiance. Sauf nouveau choc, le retour de l'inflation à la cible de 2 % apparaît en bonne voie. Il ouvre la voie à un début d'assouplissement monétaire attendu au deuxième trimestre 2024. Cette double baisse, de l'inflation et des taux, et l'évolution encourageante de la plupart des données économiques nourrissent le scénario d'un atterrissage en douceur (« soft landing »). Toutefois, les risques et les points d'attention ne manquent pas. Les tensions géopolitiques restent fortes et susceptibles de perturber ce scénario, notamment par leur impact inflationniste. La remontée des défaillances d'entreprises et les difficultés du secteur immobilier font également peser un risque baissier sur la croissance. En 2024, la politique budgétaire et les efforts de consolidation devraient revenir sur le devant de la scène. La politique prendra aussi une place importante compte tenu d'un certain nombre d'échéances électorales majeures. La croissance française s'est affaiblie en 2023, comme en témoigne le bas niveau atteint en décembre par les indicateurs de climat des affaires. Toutefois, 2024 devrait amorcer la voie de la reprise. Des prix de l'énergie bien plus bas que début 2023 permettront notamment une poursuite du recul de l'inflation, qui ne devrait pas être remis en cause par le retrait de la majeure partie du bouclier tarifaire encore présent sur l'électricité. Le rebond des salaires réels, la bonne santé du secteur de l'aéronautique et la poursuite du verdissement de l'économie devraient permettre un atterrissage en douceur de la croissance en 2024, à 0,6 % en moyenne annuelle. La remontée du chômage, attendue modérée, et celle plus marquée des défaillances d'entreprises constituent toutefois des risques à la baisse.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

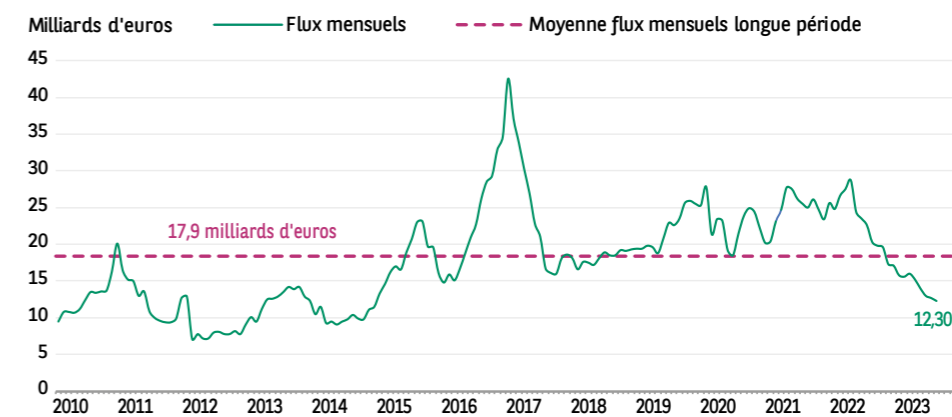
Au troisième trimestre 2023 et sur 12 mois glissants, 928 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 17,3 % sur un an. Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 207 000 ventes cumulées, avant d'entamer une décrue progressive.

Ventes de logements anciens en France



Ce sont principalement les conditions favorables de financement qui avaient maintenu un niveau élevé de transactions (bien au-dessus de leur moyenne de long terme à 881 000 ventes par an), ainsi que la hausse des revenus des ménages. Or depuis fin 2022, la hausse des taux de crédit a considérablement réduit la capacité d'acquisition immobilière des ménages. Au troisième trimestre 2023, les taux d'emprunt immobiliers s'établissaient à 3,77 % en moyenne alors qu'ils n'étaient que de 1,04 % au 3^{ème} trimestre 2021, leur point bas. Conséquence directe : la production de prêts à l'habitat a chuté de 37 % sur un an, au cours de ce trimestre.

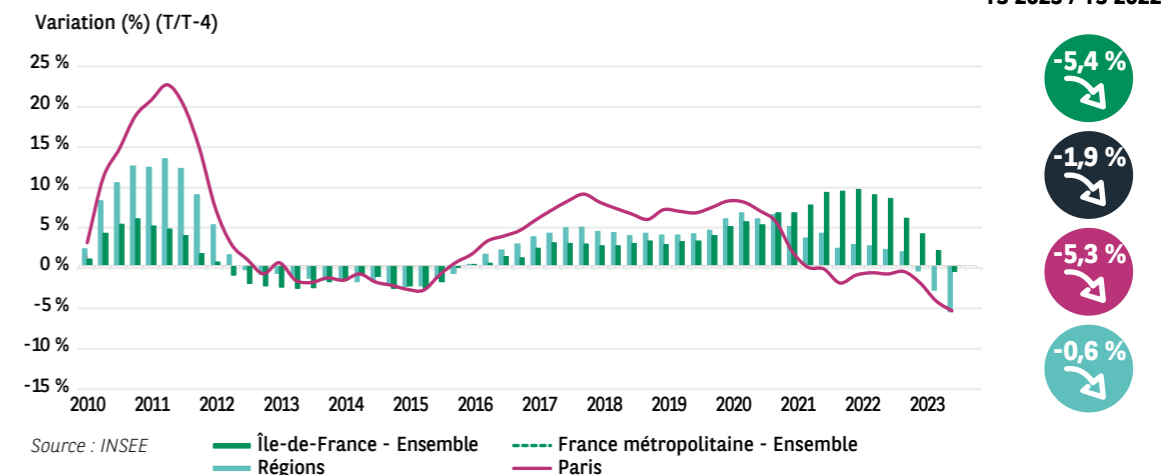
Production de prêts à l'habitat



ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE

Selon les derniers chiffres des Notaires, les prix du résidentiel ancien s'orientent à nouveau à la baisse après de nombreux trimestres de hausse. Ainsi d'une année à l'autre, on enregistre une baisse moyenne de -1,9 % pour l'ensemble des logements anciens en France. Cette moyenne nationale est le résultat d'une évolution de -5,4 % en Île-de-France et de -0,6 % dans les régions. Par ailleurs, à l'échelle nationale, sur cette même période, l'évolution est à la baisse pour les maisons (-1,8 %), et pour les appartements (-2,0 %).

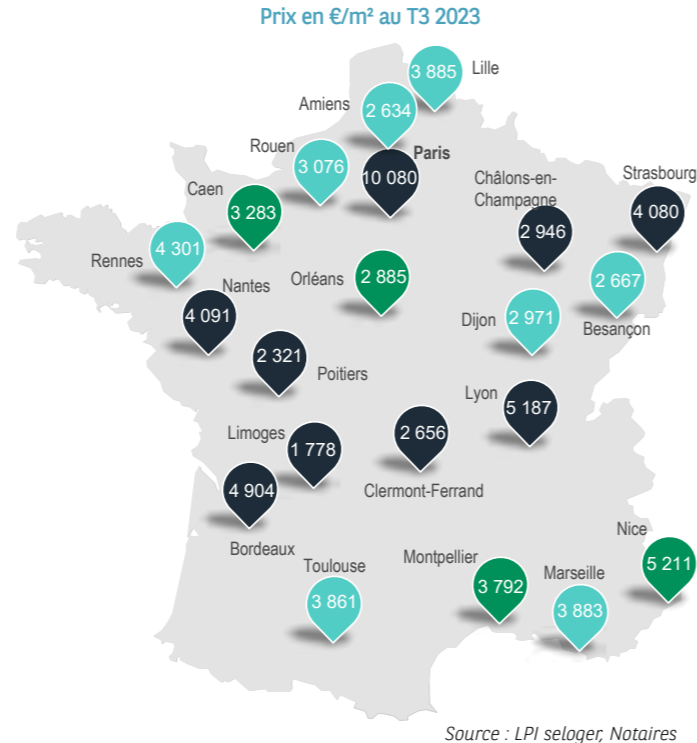
Variation des prix des logements anciens en France



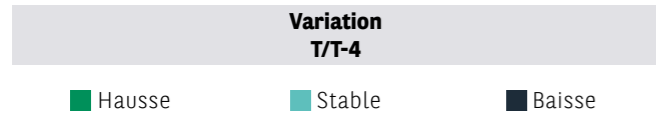
PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2023

Au troisième trimestre 2023, les prix se situent au-dessus de 4 000 €/m² dans 7 villes en France. Selon la base Notaires, Paris est en tête (10 080 €/m²) suivie par Nice, Lyon, Bordeaux, Rennes, Nantes et Strasbourg entre 4 000 €/m² et 5 300 €/m². Au-dessus de 3 000 €/m², on trouve aussi Caen, Rouen, Lille, Toulouse, Montpellier et Marseille. Les autres villes se situent en dessous de 3 000 €/m². Le prix au m² le plus bas se situe à Limoges avec 1 778 €/m².

Dans les grandes métropoles (Paris, Lyon, Bordeaux et Nantes), les prix s'affichent en baisse sur un an, tandis qu'à Toulouse, Lille, Marseille, ils se sont stabilisés. En revanche, on observe encore des hausses à Orléans et Nice.



Source : LPI seloger, Notaires



MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

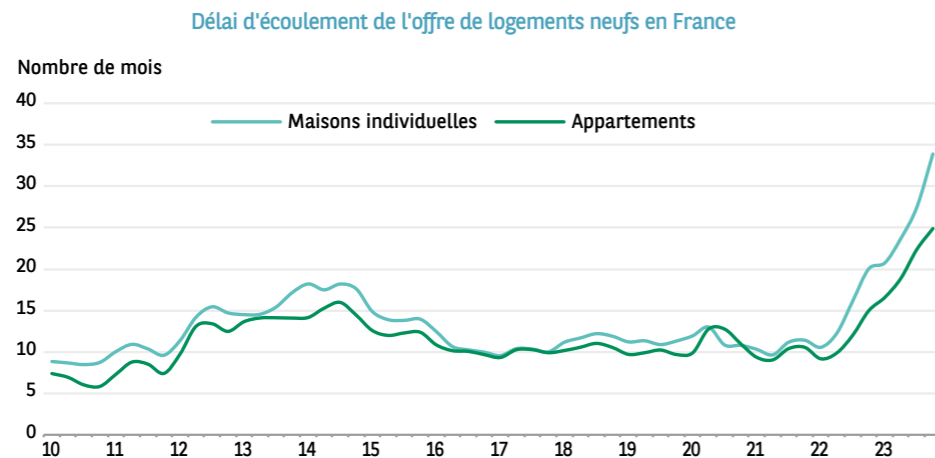
MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Conséquence directe du resserrement des conditions de financement, le marché de la construction a fortement baissé en 2023 après deux années exceptionnelles. Au quatrième trimestre 2023 et en glissement annuel, 373 100 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en baisse de 24 % par rapport au quatrième trimestre 2022. Depuis 5 trimestres, le marché s'est positionné sous la barre des 100 000 logements par trimestre, alors qu'il avait toujours dépassé ce seuil post Covid.

MARCHÉ DE LA PROMOTION

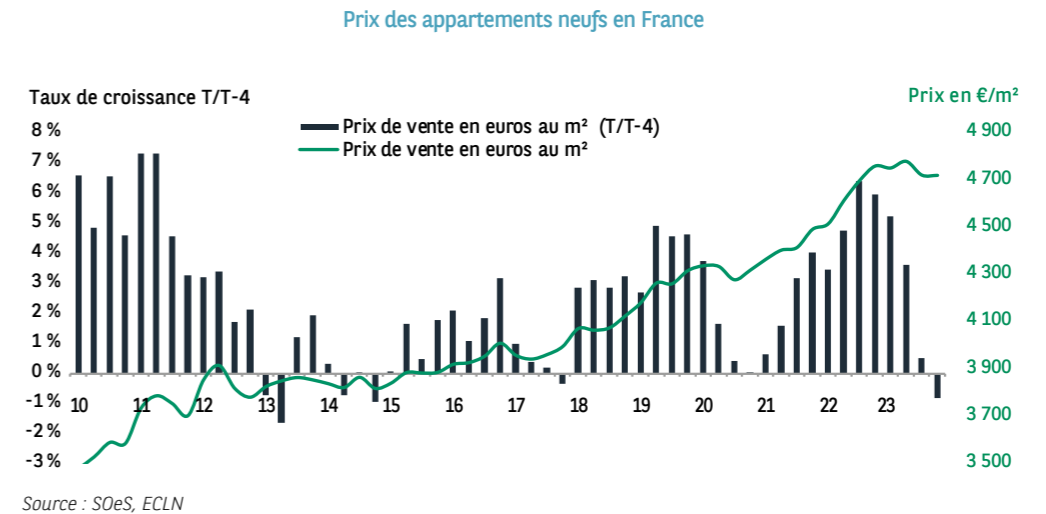
Le marché de la promotion pâtit également de cette nouvelle conjoncture. Le nombre de logements réservés a atteint un niveau historiquement bas sur 2023 avec seulement 64 500 unités, en baisse de 37 % sur un an. Le marché est très éloigné de son niveau élevé des années 2017 - 2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an.

Première conséquence de cette forte baisse, les délais d'écoulement des logements neufs ont explosé depuis 2022. Ils s'établissent désormais à 24,9 mois pour les appartements et à 33,9 mois pour les maisons au quatrième trimestre 2023 alors qu'ils n'étaient que de 9,1 et 10,5 mois au premier trimestre 2022.



Source : SOeS, ECLN

Le repli des réservations de logements a conduit également à une baisse des prix. Ainsi, en 2023, le prix des appartements neufs en France s'est affiché en baisse de 0,8 % sur un an, pour s'établir à 4 719 €/m². C'est la première fois que les prix baissent depuis le quatrième trimestre 2017.

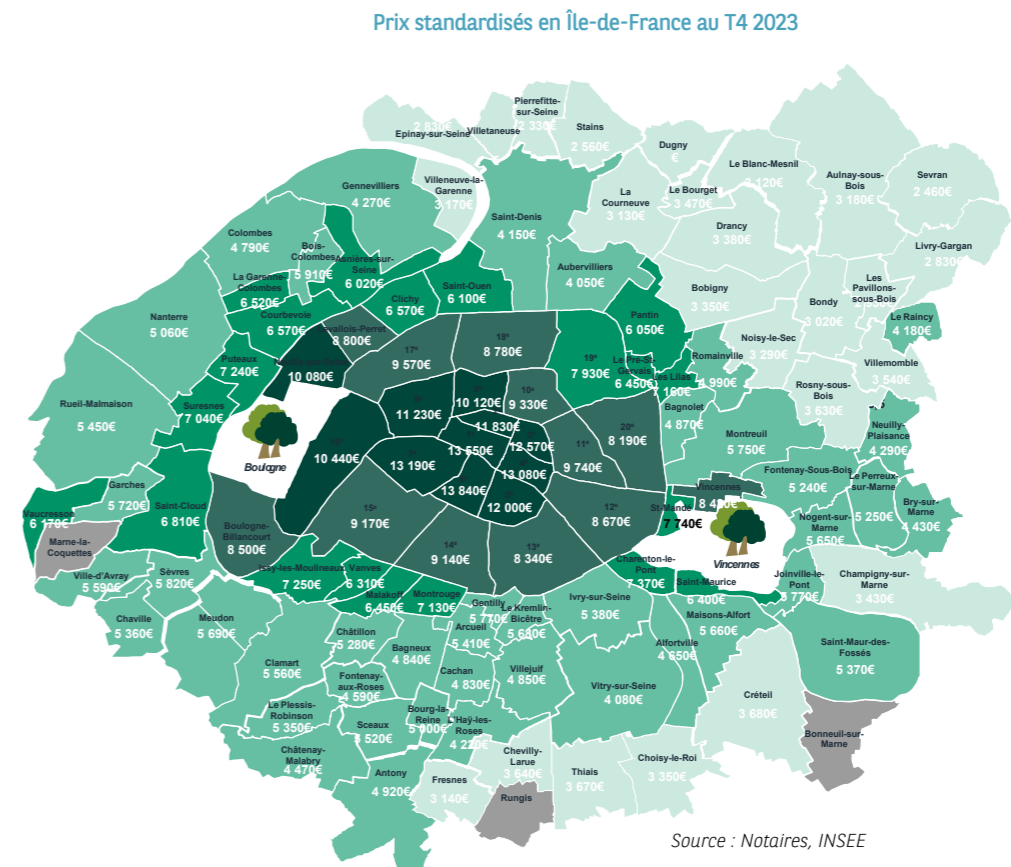


Source : SOeS, ECLN

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

La région parisienne n'échappe pas au ralentissement du marché immobilier résidentiel. La baisse des ventes de logements, liée au resserrement des conditions de financement, a conduit à une baisse des prix. Ainsi, en Île-de-France, en 2023, les prix des appartements anciens ont diminué de 6,9 % sur un an pour s'établir à 6 280 €/m². Les prix des maisons anciennes sont également en retrait (-6,8 % sur un an) et s'affichent à 343 000 €.

À Paris, les prix sont également orientés à la baisse : -6,8 % sur un an et s'établissent désormais à 9 770 €/m². Selon les Notaires, la baisse du prix des appartements parisiens devrait encore s'accroître dans les prochains mois et redescendre à 9 410 €/m² en avril.



Source : Notaires, INSEE



Rapport du Liquidateur

L'assemblée générale extraordinaire du 27 novembre 2023 a approuvé en seconde lecture la mise en dissolution de la SCPI Pierre Avenir 3 ainsi que la nomination de BNP Paribas REIM France en tant que Liquidateur.

RÉGIME FISCAL DE LA SCPI

Pierre Avenir 3 est placée sous le régime fiscal instauré par le dispositif Scellier et précisé par l'article 199 septuies VIII du Code Général des Impôts, modifié par la loi de finances rectificative pour 2008 (loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) complété par la loi de finances pour 2010 (loi n° 2009-1673 du 30 décembre 2009) et modifié par l'article 105 de la loi de finances pour 2011.

La SCPI Pierre Avenir 3 a investi dans des logements certifiés BBC (bâtiment basse consommation énergétique) permettant à ses souscripteurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 22 % de leur investissement (frais de souscription inclus), répartie par parts égales sur 9 années. Rappelons que le plafond annuel d'investissement a été fixé à 300 000 €.

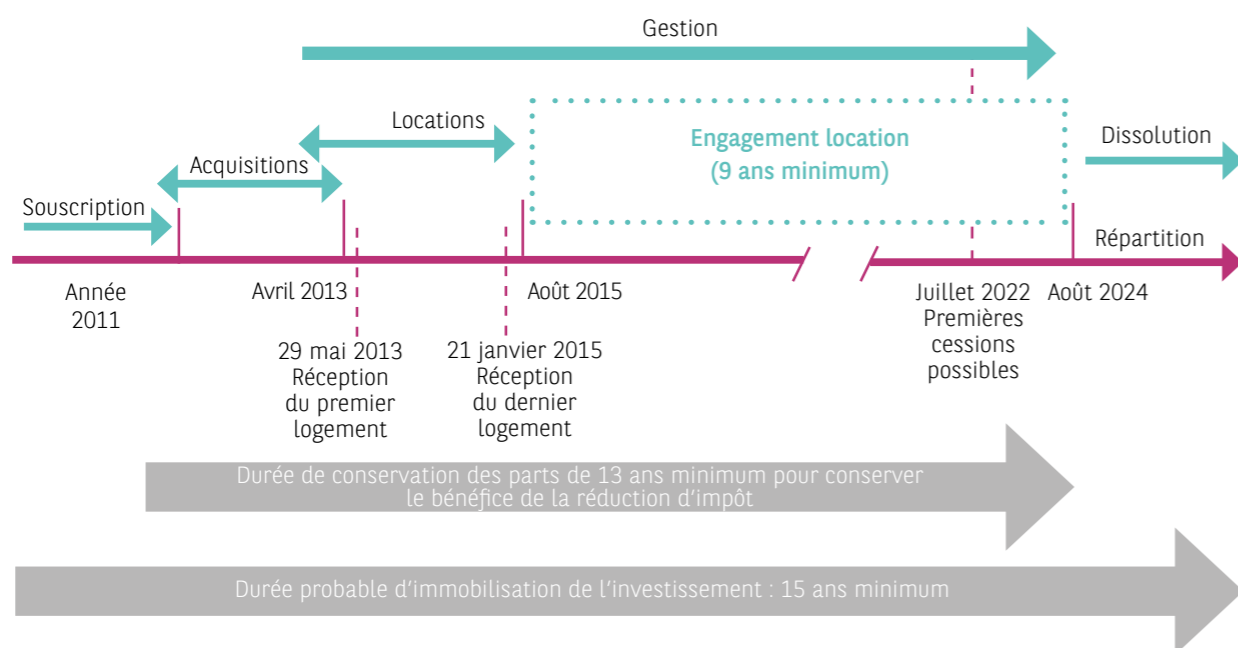
Comme précisé dans le schéma d'investissement ci-après, l'avantage fiscal a été acquis dès la souscription, soit à compter des revenus fiscaux de 2011. Au terme de cette période de souscription,

la SCPI s'est portée acquéreur de programmes neufs en état futur d'achèvement, livrés dans les semestres suivants. Les premiers lots ont ainsi été réceptionnés et loués en 2013 et les derniers lots de la SCPI ont été livrés et loués en 2015.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les souscripteurs se sont engagés à conserver leurs parts pendant une période de neuf ans à compter de la première location du dernier lot loué. Le dernier appartement du patrimoine ayant été loué pour la première fois en août 2015, l'engagement de location de neuf années pour la SCPI et de **détention des parts pour ses associés expirera en août 2024**.

De même, la SCPI s'est engagée à ne pas céder ses actifs pendant les neuf années de location. Ainsi les premières ventes pouvaient intervenir depuis 2022.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



PATRIMOINE

EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Le patrimoine de votre SCPI Pierre Avenir 3 est composé de 345 lots répartis sur 21 immeubles, pour une surface habitable totale de 20 087 m².

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Pierre Avenir 3 à la fin de l'année 2023 ont fait ressortir une valeur vénale de 77 100 000 € contre 82 280 000 € à la fin de l'année 2022, soit une baisse de -6,1 % à périmètre constant.

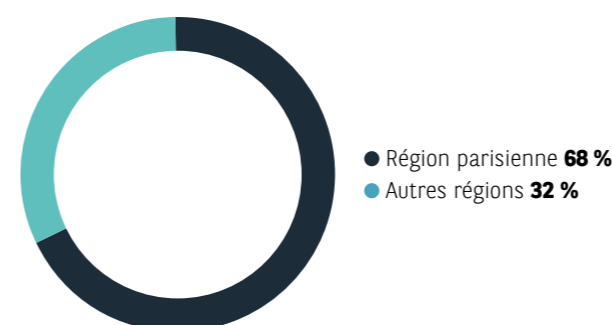
L'évolution des valeurs est contrastée selon les localisations et les performances locatives des immeubles. La valeur vénale de la plupart des immeubles présente un léger repli, à l'exception des immeubles de Meudon (92), Franconville (95), Cachan (92), Avon (77), Valenton (94) et Roncq (59) pour lesquels l'ajustement de valeur a été plus accentué (entre -7,5 % et -12,3 %).

	2022		2023		Variation de la valeur de la part
	en K€	soit en €/part	en K€	soit en €/part	
Valeur de réalisation	83 706	881,90	78 042	822,23	-6,8 %
Valeur de reconstitution	98 799	1 040,92	92 143	970,80	-6,7 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

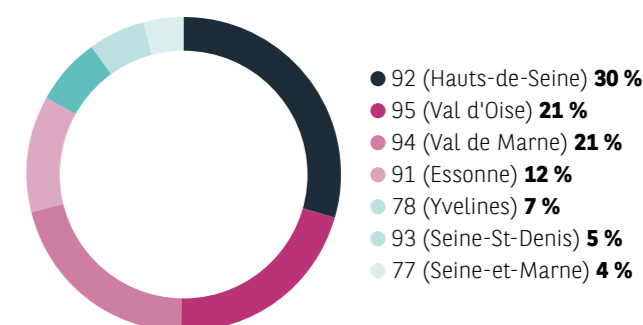
Répartition géographique du patrimoine en 2023

(en % des valeurs vénales)



Focus région parisienne 2023 : détail par département

(en % des valeurs vénales)



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Adresse de l'immeuble	Nombre d'appartements ou de maisons à l'origine	Stratégie de cession à ce jour	Terme de l'engagement locatif du premier lot	Terme de l'engagement locatif du dernier lot	Nombre de lots cédés en 2023	Nombre de lots cédés au 31/12/2023	Δ Prix HD des cessions réalisées au 31/12/2023 par rapport à la valeur d'acquisition AEM
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) - Carré des Arts - 17, rue Brossolette	11	Vente à la découpe	05/03/2024	15/05/2024			
AVON (77) - Les Villas Gambetta - 9, rue Gambetta	14	Vente à la découpe	19/05/2023	02/01/2024			
BORDEAUX (33) - Résidence Salustania - 156, rue des Orangers	15	Vente à la découpe	06/08/2023	18/03/2024			
CACHAN (92) - 256, rue Gabriel Péri	18	Vente à la découpe	04/12/2022	02/05/2023			
CALUIRE-ET-CUIRE (69) - Rive Verte - 4b/t, rue de Montessuy	24	Vente à la découpe	02/01/2023	09/05/2023			
CERGY (95) - Le Florica - Rue du Capitaine Némé	24	Vente à la découpe	19/06/2023	16/01/2024	1	1	+5,5 %
COLOMIERS (31) - Clos Garroussal	21	Vente à la découpe	24/09/2023	26/01/2024			
EAUBONNE (95) - 4/8, rue Henri Coudert	11	Vente à la découpe	12/09/2023	21/11/2023			
FRANCONVILLE (95) - 51/53, avenue Carnot	24	Vente à la découpe	07/07/2023	29/12/2023			
LE KREMLIN-BICÊTRE (94) - Résidence Okabé - 1, avenue du Boulodrome	18	Vente à la découpe	20/05/2023	15/12/2023			
LYON 7 ^{ème} (69) - 3, rue Lortet	20	Vente à la découpe	01/10/2023	27/02/2024			
MAISONS-ALFORT (94) - 147, avenue du Général Leclerc	10	Vente à la découpe	01/11/2022	24/06/2023			
MEUDON (92) - 4ter, route des Gardes	16	Vente à la découpe	14/11/2023	03/08/2024			
MORANGIS (91) - Résidence Orchestra - Rue Wissous	18	Vente à la découpe	26/08/2023	22/04/2024			
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de Palaiseau - 1, rue du Clos Tonnerre	11	Vente à la découpe	02/09/2023	03/02/2024			
RONCQ (59) - Résidence Côté Parc - 212, rue Henri Barbusse	19	Vente à la découpe	02/10/2023	15/08/2024			
ROSNY-SOUS-BOIS (93) - 113, rue Victor Hugo	13	Vente à la découpe	13/11/2023	22/05/2024			
ST-CYR-L'ÉCOLE (78) - 44, avenue Pierre Curie	17	Vente à la découpe	01/07/2022	06/12/2022			
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) - 111, avenue Charles de Gaulle	13	Vente à la découpe	17/04/2023	18/08/2023			
VALENTON (94) - Villa des Poètes - 60/62, avenue Julien Duranton	13	Vente à la découpe	03/11/2023	15/05/2024			
VILLEURBANNE (69) - 61, rue Anatole France	16	Vente à la découpe	16/02/2024	27/04/2024			
TOTAL	346				1	1	+5,5 %

SITUATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2023 – TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2022	1T2023	2T2023	3T2023	4T2023	Moyenne annuelle 2023
Pierre Avenir 3	94,0 %	88,0 %	85,5 %	83,3 %	80,9 %	84,4 %

* Définition TOF : division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

La situation locative de la SCPI est mécaniquement impactée par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif imposé par le régime fiscal de la SCPI. Ainsi, le taux d'occupation va continuer de baisser progressivement et régulièrement au cours de l'année 2024, au fur et à mesure de la neutralisation des lots à la location, en prévision de leur vente. Il deviendra peu pertinent.

Au 31 décembre 2023, aucun immeuble ne présente plus d'un seul logement vacant devant être reloué.

Adresse de l'immeuble	Date de livraison	Nombre de logements	Loués	Vacants	Neutralisés	Régime de propriété	Label*
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) Carré des Arts - 17, rue Pierre Brossolette	08/07/2014	11	8		3	Copropriété	BBC
AVON (77) Les Villas Gambetta - 9, rue Gambetta	24/09/2014	14	11	1	2	Copropriété	BBC
BORDEAUX (33) Résidence Salustania - 156, rue des Orangers	27/08/2014	15	14		1	Copropriété	BBC
CACHAN (92) 256, rue Gabriel Péri	24/06/2014	18	17	1		Copropriété	BBC
CALUIRE-ET-CUIRE (69) Rive Verte - 4b/t, rue de Montessuy	22/05/2014	24	20		4	Copropriété	BBC
CERGY (95) Le Florica - Rue du Capitaine Némé	10/10/2013	23	13	1	9	Copropriété	BBC
COLOMIERS (31) Clos Garroussal	07/10/2013	21	12		9	Copropriété	BBC
EAUBONNE (95) 4/8, rue Henri Coudert	25/11/2014	11	10		1	Copropriété	BBC
FRANCONVILLE (95) 51/53, avenue Carnot	28/04/2014	24	21		3	Copropriété	BBC
LE KREMLIN-BICÊTRE (94) Résidence Okabé - 1, avenue du Boulodrome	11/12/2013	18	11		7	Pleine-propriété	BBC
LYON 7 ^{ème} (69) 3, rue Lortet	29/08/2014	20	18		2	Copropriété	BBC
MAISONS-ALFORT (94) - 147, avenue du Général Leclerc	05/09/2014	10	7		3	Copropriété	BBC
MEUDON (92) 4ter, route des Gardes	21/01/2015	16	13		3	Copropriété	BBC
MORANGIS (91) Résidence Orchestra - Rue Wissous	18/04/2014	18	16		2	Copropriété	BBC
PALAISEAU (91) Les Terrasses de Palaiseau - 1, rue du Clos Tonnerre	29/05/2013	11	5		6	Copropriété	BBC
RONCQ (59) Résidence Côté Parc - 212, rue Henri Barbusse	30/06/2014	19	16		3	Copropriété	BBC
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 113, rue Victor Hugo	16/10/2014	13	11		2	Copropriété	BBC
SAINT-CYR-L'ÉCOLE (78) 44, avenue Pierre Curie	22/05/2014	17	16		1	Copropriété	BBC
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) 111, avenue Charles de Gaulle	25/09/2014	13	13			Copropriété	BBC
VALENTON (94) Villa des Poètes - 60/62, avenue Julien Duranton	04/04/2014	13	10		3	Copropriété	BBC
VILLEURBANNE (69) 61, rue Anatole France	08/08/2014	16	12		4	Copropriété	BBC
TOTAL		345	274	3	68		

* Label : BBC = Bâtiment Basse Consommation.

En 2023, le taux de rotation locative de votre SCPI est de 12,8 %, en baisse de 38,5 % par rapport à l'année dernière. En effet, au cours de l'exercice 2023, 11 entrées et 39 sorties ont été enregistrées sur le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 3 contre 52 entrées et 69 sorties en 2022. Parmi ces 11 relocations, 5 ont concerné des appartements dans lesquels des travaux de remise en état ont été réalisés préalablement à leur relocation. Le montant moyen de ces travaux s'est élevé à 8 338 € HT par lot.

Le délai de relocation moyen est de 142 jours en 2023. Il inclut la durée des travaux qui ont pu être nécessaires avant de remettre le lot à la location. Retraitée de cette dernière, la durée moyenne de vacance entre deux locations est ramenée à 106 jours, en hausse par rapport à l'année précédente.

TRAVAUX

En 2023, 207 178 € ont été engagés en travaux, contre 95 630 € en 2022. Ce montant, en augmentation, représente 7,2 % des loyers quittancés au cours de l'année.

Ces montants ont financé :

- Des appels de fonds des syndicats de copropriété pour 74 257 € ;
- Des travaux de rénovation entre 2 locations, avec en particulier les remises en état de 5 appartements situés à Asnières-sur-Seine (92), Avon (77), Rosny-sous-Bois (93), Eaubonne (95) et Meudon (92) ;
- Des travaux d'entretien.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Pierre Avenir 3, au titre de l'exercice 2023, s'établit à 1 385 068 €, en baisse par rapport à l'exercice précédent (-25,7 %).

Les loyers perçus au cours de l'année 2023 ont été en légère diminution par rapport à ceux de l'exercice précédent (-239 K€, soit -7,6 %). En parallèle, les charges locatives non récupérées ont augmenté de 145 K€ (+20,0 %) par rapport à 2022. Ceci s'explique par la neutralisation à la location des logements cessibles ou prochainement cessibles.

Par ailleurs, s'agissant de la gouvernance de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2023 :

- 1 148 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 12 817 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

Rapporté à une part, le résultat 2023 a représenté 14,59 €, contre 19,65 € en 2022. La distribution de l'exercice a été fixée à 20,00 € par part, soit un total de 1 898 K€ sur l'année 2023.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2023 (nominal de la part : 905 €)		
Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
85 898 075 €	94 915	1 970

Transactions réalisées en 2023	
Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
125	616,00 €

Rappelons que l'avantage fiscal lié à la souscription de Pierre Avenir 3 est soumis à l'obligation de conserver les parts pendant la durée d'engagement de location de l'ensemble des logements, pris par la SCPI, sous peine de réintégration de l'avantage fiscal obtenu.

Par ailleurs, en cas de cession de parts, cet avantage ne se transmet pas à l'acheteur, ce qui explique le faible volume de transactions sur le marché secondaire et les prix pratiqués, très décotés par rapport à la valeur de réalisation.

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour mémoire, l'assurance GLI (Garantie Loyer Impayé), souscrite depuis le 1^{er} janvier 2016 auprès d'Interassurance – Fidelidade, couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre. Le coût de la GLI en 2023 pour la SCPI est de 87 808 €, contre 94 143 € en 2022, pour une couverture de 269 locataires au 31 décembre 2023 contre 304 fin 2022. Ainsi, près de 98 % des locataires en place sont couverts par la GLI. Tous les nouveaux locataires sont pris en charge par l'assurance GLI dans la mesure où leur dossier est validé en amont, à la fois par la société de gestion et par l'assurance.

Le montant total des impayés couverts par la GLI s'élève à 38 689 € au 31 décembre 2023, montant non provisionné dans les comptes de la SCPI.

La GLI permet, par ailleurs, à la SCPI de réaliser une économie sur d'éventuels frais de contentieux (avocats, huissiers, etc.).

Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale, le report à nouveau s'élèvera à 397 092 €, soit 4,18 € par part après affectation du résultat 2023 en baisse de 5,41 € par part par rapport à 2022.



Au total, 125 parts ont été échangées, contre 650 en 2022. Les transactions se sont opérées à un prix d'exécution moyen de 616 €, en baisse par rapport à l'exercice précédent (623 €).

Le dernier prix d'exécution de 2023 (au 20 décembre) s'est établi à 610,20 € la part, soit une baisse de 1,5 % par rapport à fin 2022.

Ordres en cours au 31/12/2023		
Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
85	0,09 %	-

CAPITAL

Date de création : mars 2011						
Date	Capital nominal en euros	Montant en euros des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts	Nombre d'associés	Rémunération HT en euros des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des souscriptions de l'année	Prix d'entrée au 31 décembre
31/12/2019	85 898 075 €	-	94 915	1 971	-	-
31/12/2020	85 898 075 €	-	94 915	1 977	-	-
31/12/2021	85 898 075 €	-	94 915	1 976	-	-
31/12/2022	85 898 075 €	-	94 915	1 969	-	-
31/12/2023	85 898 075 €	-	94 915	1 970	-	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la société de gestion sur les cessions et les retraits (en € HT)
2019	233	0,25 %	-	NS	5 416 €
2020	258	0,27 %	30	NS	6 172 €
2021	326	0,34 %	60	NS	10 295 €
2022	650	0,68 %	59	NS	13 614 €
2023	125	0,13 %	85	NS	3 080 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	596,00 €	602,00 €	611,00 €	622,99 €	616,00 €
Prix acheteur moyen correspondant	655,00 €	661,00 €	671,00 €	684,04 €	676,37 €
Dividende versé au titre de l'année	20,00 €	21,00 €	21,00 €	21,00 €	20,00 €
Rendement de la part en %*	3,05 %	3,18 %	3,13 %	3,07 %	2,96 %
Report à nouveau cumulé par part	11,12 €	11,73 €	10,94 €	9,59 €	4,18 €

* Pour les années 2019 à 2020, correspond au DVM et pour les années 2021 à 2023, au taux de distribution tel que défini par les nouvelles normes ASPIM 2022 (division du dividende brut par le prix moyen acheteur de l'année précédente).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont notamment appelés à s'exprimer sur la candidature de l'expert externe en évaluation, sur l'approbation des rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant.



ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes ⁽¹⁾	33,08	99,88 %	33,18	99,73 %	33,57	100,00 %	33,00	100,00 %	30,48	99,58 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers ⁽²⁾	0,04	0,12 %	0,09	0,27 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,13	0,42 %
TOTAL REVENUS	33,12	100,00 %	33,27	100,00 %	33,57	100,00 %	33,00	100,00 %	30,61	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,96	11,96 %	3,99	11,99 %	4,04	12,03 %	3,97	12,03 %	3,67	11,99 %
Autres frais de gestion ⁽³⁾	0,64	1,93 %	0,50	1,50 %	0,60	1,79 %	0,78	2,36 %	0,84	2,74 %
Entretien du patrimoine	0,86	2,60 %	0,61	1,83 %	1,43	4,26 %	1,01	3,06 %	2,18	7,12 %
Charges locatives non récupérées	6,92	20,89 %	6,59	19,81 %	7,27	21,66 %	7,64	23,15 %	9,16	29,92 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	12,38	37,38 %	11,69	35,13 %	13,34	39,74 %	13,40	40,60 %	15,85	51,77 %
Amortissements nets										
Patrimoine										
Autres										
Provisions nettes										
Pour Travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres ⁽⁴⁾	-0,11	-0,33 %	-0,03	-0,09 %	0,00	0,00 %	-0,05	-0,15 %	0,17	0,56 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,11	-0,33 %	-0,03	-0,09 %	0,00	0,00 %	-0,05	-0,15 %	0,17	0,56 %
TOTAL CHARGES	12,27	37,05 %	11,66	35,04 %	13,34	39,74 %	13,35	40,45 %	16,02	52,33 %
Résultat courant	20,85	62,95 %	21,61	64,96 %	20,23	60,26 %	19,65	59,55 %	14,59	47,67 %
Variation report à nouveau	0,85	2,57 %	0,60	1,80 %	-0,79	-2,35 %	-1,35	-4,09 %	-5,41	-17,67 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués										
Avant prélèvement libératoire	20,00	60,39 %	21,00	63,12 %	21,00	62,56 %	21,00	63,64 %	20,00	65,34 %
Après prélèvement libératoire	20,00	60,39 %	21,00	63,12 %	21,00	62,56 %	21,00	63,64 %	20,00	65,34 %

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

⁽²⁾ Commissions de souscriptions et de cessions, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels.

⁽³⁾ Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges.

⁽⁴⁾ Dotations de l'exercice diminuées des reprises et augmentées des créances irrécouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2023 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Dettes courantes						
Montant TTC	232 531,12	85 146,24	11 849,95	37 950,28	61 301,16	121 429,73
Nombre de factures	10					
% des achats de l'exercice	12,91 %	4,73 %	0,66 %	2,11 %	3,40 %	6,74 %
Dettes litigieuses						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre de factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
MONTANT TTC	232 531,12	85 146,24	11 849,95	37 950,28	61 301,16	121 429,73
NOMBRE DE FACTURES	10					
% DES ACHATS DE L'EXERCICE	12,91 %	4,73 %	0,66 %	2,11 %	3,40 %	6,74 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2023 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
Créances courantes						
Montant TTC	229 297,88	0,00	0,00	28 589,63	17 604,37	183 103,88
Nombre de factures	424					
% du CA de l'exercice	-6,19 %	0,00 %	0,00 %	-0,77 %	-0,48 %	-4,95 %
Créances litigieuses						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre de factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
MONTANT TTC	229 297,88	0,00	0,00	28 589,63	17 604,37	183 103,88
NOMBRE DE FACTURES	424					
% DU CA DE L'EXERCICE	-6,19 %	0,00 %	0,00 %	-0,77 %	-0,48 %	-4,95 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2023 (EN EURO)

Valeur comptable (résultant du bilan)		Euros	Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)		Euros
Valeur comptable des immeubles		77 100 000,00	Valeur vénale des immeubles (expertise)		77 100 000,00
Valeur comptable des participations		0,00	Valeur vénale des participations (expertise)		0,00
Valeur nette des autres actifs		942 144,14	Valeur nette des autres actifs		942 144,14
VALEUR COMPTABLE		78 042 144,14	VALEUR DE RÉALISATION		78 042 144,14
SOIT POUR UNE PART		822,23 €	SOIT POUR UNE PART		822,23 €
Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)		Euros			
Valeur de réalisation		78 042 144,14			
sur immeubles		5 319 900,00			
sur titres		0,00			
Frais d'acquisition		5 319 900,00			
Commission de souscription		8 781 256,56			
VALEUR DE RECONSTITUTION		92 143 300,70			
SOIT POUR UNE PART		970,80			

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Au 31/12/2022	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2023
+ Fonds Collectés	94 915 000,00	-	94 915 000,00
+ Divers / Autres réserves	-	-	-
- Achats d'immeubles	-85 382 518,23	-19 152,00	-85 401 670,23
- Engagements sur constructions	-	-	-
- Cessions d'immeubles	-	143 576,17	143 576,17
+/- Value sur cessions d'actifs	-	-94 928,59	-94 928,59
- Frais prélevés sur la prime d'émission	-9 016 925,00	-	-9 016 925,00
SOLDE	515 556,77	29 495,58	545 052,35

Contrôle interne et gestion des risques

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à BNP Paribas REIM France.

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Le dispositif de contrôle interne couvre l'ensemble des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposé. Il est organisé conformément au dispositif du groupe BNP Paribas autour de trois lignes de défense. Deux premières lignes de défense assurent la mise en œuvre du dispositif de contrôle permanent. Le contrôle périodique est assuré par la troisième ligne de défense, qui est une fonction indépendante de vérification et d'évaluation intervenant selon un cycle d'audit propre.

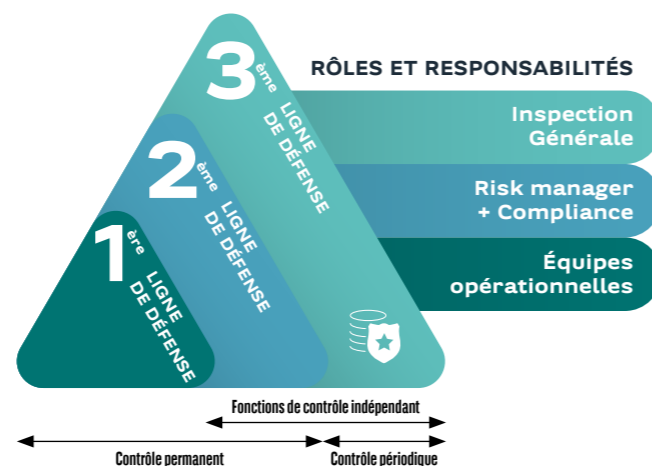
Ce dispositif a plus particulièrement pour objectifs d'assurer :

- Une gestion des risques saine et prudente, alignée avec les valeurs et le code de conduite dont le groupe BNP Paribas s'est doté et avec les politiques définies dans le cadre de sa responsabilité sociétale et environnementale ;
- La sécurité opérationnelle du fonctionnement interne de BNP Paribas REIM France ;
- La pertinence et la fiabilité de l'information comptable et financière ;
- La conformité aux lois, aux règlements et aux politiques internes.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Son rôle est de d'identifier les risques et de concevoir, mettre en œuvre et suivre le dispositif de contrôle permanent (cartographie des risques, contrôles, procédures,...).

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence à minima semestrielle.



LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

■ La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel (hors risques de non-conformité) :

Sous la responsabilité du Responsable des risques (ou Risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels (hors risques de non-conformité).

Afin de garantir son indépendance, le Risk manager est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et de celles du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de « stress-tests de liquidité », en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des « stress-tests de marché ». Ceux-ci, lorsqu'ils sont applicables, sont réalisés à minima une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les limites fixées pour gérer les risques financiers de la SCPI ne font pas apparaître de dépassement de ratios contractuels ou réglementaires à la clôture de l'exercice 2023.

■ La fonction conformité :

Placée sous la responsabilité du Responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de conformité et dans le code de conduite du groupe BNP Paribas s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation en cas de mise à jour significative ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur au sein de BNP Paribas REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au Président du Directoire de BNP Paribas REIM France et au Directeur de la conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de BNP Paribas REIM France ;
2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du Directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du Directoire de BNP Paribas REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent également au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3ème niveau) est réalisé a posteriori par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations, et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de BNP Paribas REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques notamment via l'évaluation de l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 12 collaborateurs a été identifiée, en 2023, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un Fund Manager de FIA ;
- **La nature et la complexité de l'activité de la société de gestion** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPC, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite Sustainable Finance Disclosure (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2023 a représenté 18 627 334 € pour un effectif moyen de 218 ETP (dont 14 875 720 € de part fixe et 3 751 614 € de part variable). BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 20 % de la masse salariale aux preneurs de risques (16 % de la rémunération fixe totale de la société et 34 % de la rémunération variable totale de la société).

Rapport du conseil de surveillance



Jean-Luc BRONSART
Président du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport.

Votre conseil s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice écoulé, le 10 mars et le 29 septembre 2023. Il s'est, en outre, réuni le 11 mars 2024 pour préparer l'assemblée générale et examiner les comptes. La société de gestion a mis à sa disposition tous documents et informations nécessaires.

VOTRE SCPI

La durée de votre SCPI, créée le 8 mars 2011, a été fixée statutairement à 15 ans, soit jusqu'au 8 mars 2026. Le conseil rappelle que votre SCPI avait vocation à être liquidée au terme du délai fiscal de la loi Scellier. En contrepartie du bénéfice du régime fiscal Scellier, nous nous sommes également engagés à une détention des parts pendant 9 ans à compter de la première location du dernier lot loué. En parallèle, la SCPI a pris l'engagement de louer pendant au minimum 9 ans les 346 logements constituant le patrimoine. Les échéances des engagements locatifs liés au dispositif fiscal Scellier interviendront progressivement entre juillet 2022 et août 2024. Pour autant, cela ne signifie pas que le patrimoine de votre SCPI sera cédé selon ce même calendrier. Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 novembre 2023, votre SCPI est officiellement entrée en liquidation.

L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Depuis 2015, année de réception des premiers logements, les 346 logements qui constituent le patrimoine de notre SCPI à l'origine contribuent à la génération de revenus locatifs. La SCPI étant entrée en liquidation cette année, 1 lot a été cédé sur l'année 2023 portant désormais le nombre de logements à 345.

Le taux d'occupation financier moyen 2023 s'est élevé à 84,4 %, en diminution par rapport à 2022. Cette diminution s'explique par la neutralisation à la location des logements en prévision de leur vente.

En 2023, l'assurance GLI, souscrite en 2016, a été poursuivie. Compte-tenu d'un environnement économique sensible, une politique de prudence est privilégiée et justifie le maintien de l'assurance GLI pour 2024. Son montant au titre de l'année est de 87 808 € et permet de couvrir près de la totalité des locataires.

La provision pour créance douteuse a augmenté (+16 439 €) en raison d'une dotation de dossiers impayés supérieure aux provisions.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de la SCPI à la fin de l'année 2023 ont fait ressortir une valeur vénale de 77 100 000 €, en baisse par rapport à l'exercice précédent (-6,3 %).

Le conseil prend acte, sur la base des valeurs vénales, du montant de la valeur de réalisation de 78 042 144 €, soit 822,23 € par part.

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2023

Au cours de sa séance du 11 mars 2024, votre conseil a examiné attentivement les comptes de l'exercice 2023.

Le résultat de l'exercice a été de 1 385 068 €, en baisse par rapport à l'exercice précédent (-25,7 %) et ce, principalement en raison de la baisse des loyers et de l'augmentation des charges non récupérées qui résultent, en très grande partie, de la neutralisation volontaire à la location des logements en prévision de leur vente.

Nous partageons la proposition de la société de gestion de distribuer le résultat de l'exercice à hauteur de 14,59 € par part, et de prélever le report à nouveau à hauteur de 4,18 € par part.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le conseil émet un avis favorable et recommande aux associés d'adopter l'ensemble des résolutions à caractère ordinaire qui sont présentées.

Nous remercions la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont répondu à toutes nos interrogations et qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges appréciables.

Pour le conseil de surveillance :

Jean-Luc BRONSART

Président du conseil de surveillance

Rapports du commissaire aux comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la SCPI PIERRE AVENIR 3,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PIERRE AVENIR 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Règles et méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à la décision de cessation d'activité qui a conduit à présenter les comptes annuels en valeur liquidative.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par le liquidateur sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par le liquidateur et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du liquidateur et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DU LIQUIDATEUR RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient au liquidateur d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui

d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements

ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 19 avril 2024

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la SCPI PIERRE AVENIR 3,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes :

Avec la société BNP Paribas REIM France, en tant que liquidateur :

À compter du 27 novembre 2023, l'assemblée générale a nommé la société de gestion, BNP Paribas REIM France, en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation de votre société. Elle a décidé de fixer la rémunération, à compter de la dissolution, de la manière suivante :

- 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 % hors taxes (12 % toutes taxes comprises au taux en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société.

Au titre de l'exercice 2023, votre société a comptabilisé en charges un montant de 33 180,73 € toutes taxes comprises.

- Pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actif de 1,25 % hors taxes au maximum (1,50 % toutes taxes comprises au taux en vigueur) du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payée à la société constatée par acte notarié.

Au titre de l'exercice 2023, votre société a comptabilisé en charges un montant de 2 364,11 € toutes taxes comprises.

Par ailleurs, concernant la commission de cession, le liquidateur percevra :

- Sur le marché des parts, une rémunération de 4 % hors taxes (4,80 % toutes taxes comprises au taux en vigueur) 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 euros hors taxes (60 euros toutes taxes comprises au taux en vigueur) par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

À ce titre, aucun montant n'a été comptabilisé par votre société pour l'exercice 2023.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société BNP Paribas REIM France :

- 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 % hors taxes (12 % toutes taxes comprises au taux en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société.

Au titre de l'exercice 2023, votre société a comptabilisé en charges un montant de 312 846,91 € toutes taxes comprises.

Paris La Défense, le 19 avril 2024

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

Comptes annuels de l'exercice 2023

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	85 258 094,06	77 100 000,00	85 382 518,23	82 280 000,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	85 258 094,06	77 100 000,00	85 382 518,23	82 280 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-8 158 094,06	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-8 158 094,06	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	77 100 000,00	77 100 000,00	85 382 518,23	82 280 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II	-	-	-	-
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation	42 801,06	42 801,06	42 801,06	42 801,06
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	42 801,06	42 801,06	42 801,06	42 801,06
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Créances	1 872 978,81	1 872 978,81	3 197 791,96	3 197 791,96
Locataires et comptes rattachés	289 464,02	289 464,02	260 256,14	260 256,14
Locataires douteux	154 582,13	154 582,13	137 899,55	137 899,55
Dépréciations des créances douteuses	-154 338,46	-154 338,46	-137 899,55	-137 899,55
Autres créances	1 583 271,12	1 583 271,12	2 937 535,82	2 937 535,82
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-	738 716,90	738 716,90
Fournisseurs, avoirs à recevoir	223,68	223,68	223,68	223,68
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	16 859,00	16 859,00	415 697,00	415 697,00
Débiteurs divers	1 566 188,44	1 566 188,44	1 782 898,24	1 782 898,24
Provision pour dépréciations des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	1 180 960,82	1 180 960,82	1 985 089,40	1 985 089,40
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 180 960,82	1 180 960,82	1 985 089,40	1 985 089,40
TOTAL III	3 096 740,69	3 096 740,69	5 225 682,42	5 225 682,42
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-2 163 058,98	-2 163 058,98	-3 784 782,97	-3 784 782,97
Dettes financières	-213 335,08	-213 335,08	-243 949,08	-243 949,08
Dettes d'exploitation	-254 882,51	-254 882,51	-1 020 416,09	-1 020 416,09
Dettes diverses	-1 694 841,39	-1 694 841,39	-2 520 417,80	-2 520 417,80
Dettes fiscales	-17 216,68	-17 216,68	-416 054,68	-416 054,68
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-216 994,55	-216 994,55	-246 588,57	-246 588,57
Associés, dividendes à payer	-553 409,88	-553 409,88	-637 938,18	-637 938,18
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-907 220,28	-907 220,28	-1 219 836,37	-1 219 836,37
TOTAL IV	-2 163 058,98	-2 163 058,98	-3 784 782,97	-3 784 782,97
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	27 254,61	27 254,61	-7 966,73	-7 966,73
Produits constatés d'avance	-18 792,18	-18 792,18	-7 052,04	-7 052,04
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-	-	-	-
TOTAL V	8 462,43	8 462,43	-15 018,77	-15 018,77
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	78 042 144,14	-	86 808 398,91	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE	-	78 042 144,14	-	83 705 880,68

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	85 898 075,00	-	-	85 898 075,00
Capital souscrit	85 898 075,00	-	-	85 898 075,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	-	-	-	-
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	-	-	-	-
Prime d'émission ou de fusion	9 016 925,00	-	-	9 016 925,00
Prime d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-9 016 925,00	-	-	-9 016 925,00
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-	-	-8 158 094,06	-8 158 094,06
Écarts de réévaluation	-	-	-8 158 094,06	-8 158 094,06
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRELEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	-	-	-94 928,59	-94 928,59
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	1 038 520,67	-128 196,76	-	910 323,91
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-128 196,76	128 196,76	-513 232,12	-513 232,12
Résultat de l'exercice	1 865 018,24	-1 865 018,24	1 385 067,88	1 385 067,88
Acomptes sur distribution	-1 993 215,00	1 993 215,00	-1 898 300,00	-1 898 300,00
TOTAL GÉNÉRAL	86 808 398,91	-	-8 766 254,77	78 042 144,14

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
PRODUITS IMMOBILIERS	3 722 537,89	3 499 229,80
Loyers	2 892 575,90	3 132 157,44
Produits annexes	11 878,11	-
Produits annexes	11 878,08	-
Autres produits de gestion courante	0,03	-
Transferts de charges immobilières	380,00	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprises de provisions	20 017,31	18 238,66
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	20 017,31	18 238,66
Charges remboursées par les locataires	-	-
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
Charges facturées	797 686,57	348 833,70
Taxes locatives	53 316,58	53 546,35
Charges locatives	744 369,99	295 287,35

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
CHARGES IMMOBILIÈRES	1 911 204,30	1 183 003,11
Charges ayant leur contrepartie en produits	797 686,57	348 833,70
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	53 316,58	53 546,35
Charges locatives	744 369,99	295 287,35
Charges d'entretien du patrimoine locatif	207 177,92	95 630,38
Entretiens, réparations	207 177,92	95 630,38
Travaux refacturables	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Services extérieurs	398 064,87	335 857,03
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	306 240,29	237 794,40
Primes d'assurance	91 824,58	98 062,63
Autres services extérieurs	39 056,31	57 472,88
Commissions et honoraires	32 179,65	42 908,79
Frais de contentieux	6 059,46	13 584,09
Publicité, insertions	817,20	980,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
Impôts et taxes	432 762,41	331 533,65
Impôts fonciers	374 827,04	331 643,00
Taxes locatives	9 619,37	3 998,65
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	48 316,00	-4 108,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	36 456,22	13 675,47
Dotations aux amortissements des constructions sur sol d'autrui	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	36 456,22	13 675,47
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	1 811 333,59	2 316 226,69
PRODUITS D'EXPLOITATION	2 364,11	-
Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions pour risques et charges	-	-
Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission	-	-
Transferts de charges d'exploitation	2 364,11	-
CHARGES D'EXPLOITATION	428 336,83	451 208,44
Commissions de la société de gestion	348 391,75	377 015,94
Charges d'exploitation de la société	18 738,61	16 445,57
Services extérieurs	18 738,61	16 445,57
Honoraires	14 830,80	14 167,20
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	2 613,33	1 054,76
Cotisations et contributions	1 294,48	1 223,61

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2022
Impôts et taxes	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
Tva non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
Diverses charges d'exploitation	61 206,47	57 746,93
Frais de tenue de conseils et assemblées	58 108,45	57 746,93
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	3 098,02	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-425 972,72	-451 208,44
PRODUITS FINANCIERS	-	-
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	137,73	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
RÉSULTAT FINANCIER	137,73	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	155,26	0,01
Charges exceptionnelles	155,26	0,01
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-155,26	-0,01
TOTAL DES PRODUITS	3 724 902,00	3 499 229,80
TOTAL DES CHARGES	2 339 834,12	1 634 211,56
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	1 385 067,88	1 865 018,24

ANNEXE FINANCIÈRE DE LA SCPI PIERRE AVENIR 3 AU 31 DÉCEMBRE 2023

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 27 novembre 2023 a acté la non prorogation de la SCPI PIERRE AVENIR 3, et par conséquent sa mise en dissolution à compter de cette même date.

En 2023, l'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde et en particulier par la BCE, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers et l'investissement immobilier.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI).

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 27 novembre 2023 de ne pas proroger la durée de vie de la Société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité de l'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2023 sont établis en valeur liquidative.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Évaluation des immobilisations locatives

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après, constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe en évaluation.

En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que, pour chaque immeuble, la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années, la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert. Au 31/12/2023, l'ensemble des actifs a fait l'objet d'une actualisation.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- L'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine ;
- La date de construction de l'immeuble ;
- La situation juridique (local isolé ou en copropriété) ;
- La situation géographique ;
- L'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles) ;
- Les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent, bien entendu, sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux dispositions décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la

durée de vie de la SCPI qui réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités contrôlées sont évalués annuellement pour leur valeur d'utilité en tenant compte des plus ou moins-values latentes. La valeur d'utilité prend en compte la valorisation des immeubles dans les conditions décrites au paragraphe "Évaluation des immobilisations locatives". Cette valeur est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées », nette des dettes.

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Aucune provision pour gros entretien n'a été constatée au 31/12/2023 : les actifs ayant tous moins de dix ans, les charges d'entretien sont majoritairement prises en charge par la garantie décennale.

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 2 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrécouvrabilité sont provisionnées après déduction du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

Rémunération du liquidateur

A compter du 27 novembre 2023, 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 :

- Commission de gestion : 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) du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets, encaissés par la société ;
- Commission de cession d'actifs immobiliers : pour la réalisation des ventes d'actifs immobiliers, une commission de cession d'actif de 1,25 % HT (1,50 % TTC) du prix vendeur de l'immeuble ou droit immobilier, hors droit, payé à la Société, constatée par acte notarié.

Concernant la commission de cession, le Liquidateur percevra :

- Sur le marché des parts, une rémunération de 4 % hors taxes (4,80 % TTC au taux en vigueur) 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 euros hors taxes (60 euros TTC au taux en vigueur) par dossier, quel que soit le nombre de parts transférées, à la charge de l'acquéreur.

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeur brutes des immobilisations au 31/12/2022	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2023
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	85 108 068,04	-	-	143 245,84	84 964 822,20
Frais d'acquisitions	227 189,34	-	-	330,33	226 859,01
Agencements	47 260,85	19 152,00	-	-	66 412,85
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	85 382 518,23	19 152,00	0,00	143 576,17	85 258 094,06
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des actifs	-	-	-	8 158 094,06	-8 158 094,06
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	85 382 518,23	0,00	0,00	8 301 670,23	77 100 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	85 382 518,23	0,00	0,00	8 301 670,23	77 100 000,00

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations	85 382 518,23	82 280 000,00	77 100 000,00	77 100 000,00
TOTAL	85 382 518,23	82 280 000,00	77 100 000,00	77 100 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	85 382 518,23	82 280 000,00	77 100 000,00	77 100 000,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Néant.

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2023		Au 31/12/2022	
Fonds de roulement syndics	42 801,06	42 801,06		
TOTAL	42 801,06	42 801,06		

Détail des dettes financières	Au 31/12/2023		Au 31/12/2022	
Emprunts contractés par la SCPI	-	-		
Dépôts de garantis versés	213 335,08	243 949,08		
Autorisation de Débit banque	-	-		
TOTAL	213 335,08	243 949,08		

Détail des immobilisations financières

Néant.

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	31/12/2023	Détail des dettes diverses	31/12/2023
Appels de charges syndics et ADB	830 316,41	Acomptes sur charges refacturées	828 665,22
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	223,68	Fournisseurs d'immobilisations	-
Débiteurs divers	731 032,09	Dettes fiscales	17 216,68
Créances fiscales	16 859,00	Quote part Indivisaire à reverser	-
Quote part Indivisaire à recevoir	-	Locataires créditeurs	216 994,55
Charges avancées sur sinistres	4 839,94	Associés / Dividendes à payer	553 409,88
Charges avancées en attente de remboursement	-	Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Créances notariales sur cession d'immobilisations	-	Compta d'attente marché des parts	-
Charges avancées en attente de remboursement	-	Créditeurs divers	78 555,06
TOTAL	1 583 271,12	TOTAL	1 694 841,39

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

Néant

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2022

Bénéfice net 2022	1 865 018,24
Report à nouveau 2021	1 038 520,67
BÉNÉFICE DISTRIBUTABLE	2 903 538,91
Dividende versé	-1 993 215,00
REPORT À NOUVEAU 2022	910 323,91

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	31 143,24	35 677,48
Conseil de surveillance, remboursement de frais	12 817,40	7 691,32
Conseil de surveillance, assurance	1 147,81	1 378,13
Jetons de présence	13 000,00	13 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions	-	-
Autres charges de gestion courante	3 098,02	-
TOTAL	61 206,47	57 746,93

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	31/12/2023	31/12/2022
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	-	-
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	-	-
Travaux refacturés	-	-
Contribution additionnelle	-	-
Indemnités assurances / sinistre	11 878,08	-
Indemnités diverses	-	-
Indemnités de déspecialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	0,03	-
TOTAL	11 878,11	0,00

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Frais divers remontés en + ou - values de cession	380,00	0,00
TOTAL	380,00	0,00

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Commissions d'arbitrage remontées en + ou - values de cession	2 364,11	0,00
TOTAL	2 364,11	0,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	-	-
TOTAL	0,00	0,00
Charges financières		
Charges financières diverses	137,73	0,00
Intérêts sur emprunt	-	-
TOTAL	137,73	0,00
RÉSULTAT FINANCIER	-137,73	0,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes bureaux reçus	-	-
Produits divers	-	-
TOTAL	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	-
Charges diverses	155,26	0,01
TOTAL	155,26	0,01
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-155,26	-0,01

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP Paribas REIM France	
Commissions d'arbitrage	2 364,11
Commissions de souscription	-
Commissions de gestion	346 027,64

INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants	Charges à payer	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	223,68	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	150 199,49
Créances locataires et comptes rattachés	195 912,78	Locataires avoirs à établir	196 465,71
Créances fiscales	16 859,00	Dettes fiscales	17 216,68
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	-	Intérêts courus sur emprunts	-
TOTAL	212 995,46	TOTAL	363 881,88

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2023
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	137 899,55	36 456,22	20 017,31	0,00	154 338,46
Dépréciation des créances diverses	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	137 899,55	36 456,22	20 017,31	0,00	154 338,46

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

DESSCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date de livraison	Surface habitable m ² (3)	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (2)	Travaux D'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales (1)	
								2022	2023
RÉGION PARISIENNE									
91120 PALAISEAU Les Terrasses de la Butte Chaumont 1, rue du Clos Tonnerre	29/05/2013	750	11	2 983 042,74	47 555,68	0	3 030 598,42		
94270 LE KREMLIN-BICÊTRE Résidence Okabé 1bis, avenue du Boulodrome	11/12/2013	841	18	4 986 000,00	8 576,31	0	4 994 576,31		
95000 CERGY Résidence Le Florica Rue du Capitaine Nemo - Rue Passe Partout	10/10/2013	1 315	23	4 918 704,16	11 342,63	6 072,00	4 936 118,79		
77210 AVON Les Villas Gambetta 9, rue Gambetta	24/09/2014	744	14	2 739 740,00	50 001,25	0	2 789 741,25		
78210 SAINT-CYR-L'ÉCOLE 44/46, avenue Pierre Curie et rue Victor Hugo	22/05/2014	888	17	4 159 974,00	5 867,36	0	4 165 841,36		
91420 MORANGIS Résidence Orchestra Place du Centre Ville	18/04/2014	1 048	18	4 066 822,28	5 840,43	0	4 072 662,71		
92600 ASNIÈRES Carré des Arts 17, rue Pierre Brossolette	08/07/2014	743	11	4 462 950,00	7 781,60	0	4 470 731,60		
93110 ROSNY-SOUS-BOIS 113, rue Victor Hugo	16/10/2014	861	13	3 640 000,00	6 421,70	0	3 646 421,70		
94230 CACHAN 254, 254bis et 256, rue Gabriel Péri	24/06/2014	1 165	18	5 459 424,00	7 186,00	0	5 466 610,00		
94460 VALENTON La Villa des Poètes Avenue Julien Duranton	04/04/2014	805	13	2 841 344,00	8 619,20	0	2 849 963,20		
94700 MAISONS-ALFORT 2, rue Chevreul	05/09/2014	705	10	4 065 000,00	6 518,00	0	4 071 518,00		
95130 FRANCONVILLE 51 et 53, avenue Carnot	28/04/2014	1 413	24	5 523 000,00	4 367,34	0	5 527 367,34		
95600 EAUBONNE 31, rue des Bouquinvilles	25/11/2014	567	11	2 575 232,00	7 037,82	0	2 582 269,82		
92190 MEUDON 4ter, route des Gardes	19/01/2015	1 075	16	6 825 200,00	5 483,99	0	6 830 683,99		
TOTAL RÉGION PARISIENNE		12 920	217	59 246 433,18	182 599,31	6 072,00	59 435 104,49	56 580 000	52 660 000
PROVINCE									
31770 COLOMIERS Clos Garroussal	07/10/2013	1 216	21	3 635 000,00	5 106,92	23 358,65	3 663 465,57		
33200 BORDEAUX Résidence Salustiana 156, rue des Orangers	27/08/2014	908	15	3 264 414,00	8 755,00	2 184,00	3 275 353,00		
59223 RONCQ Résidence Côté Parc Rue Henri Barbusse	30/06/2014	1 092	19	3 631 400,00	6 540,18	24 828,00	3 662 768,18		
69007 LYON 7 et 9, rue Lortet, 15, bld Yves Frages	29/08/2014	1 134	20	4 240 000,00	7 016,40	0	4 247 016,40		
69100 VILLEURBANNE 61, rue Anatole France	08/08/2014	884	16	3 412 263,31	6 053,20	4 882,20	3 423 198,71		
69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE 111, avenue du Général de Gaulle	25/09/2014	765	13	3 002 011,71	5 396,00	2 184,00	3 009 591,71		
69300 CALUIRE-ET-CUIRE 67, rue Pasteur, 4bis 4ter, rue de Montessuy	22/05/2014	1 169	24	4 533 300,00	5 392,00	2 904,00	4 541 596,00		
TOTAL PROVINCE		7 167	128	25 718 389,02	44 259,70	60 340,85	25 822 989,57	25 700 000	24 440 000
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS		20 087	345	84 964 822,20	226 859,01	66 412,85	85 258 094,06	82 280 000	77 100 000

(1) L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cession à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

(2) Ces montants comprennent notamment les droits d'acquisitions, honoraires de suivi chantier et commissions d'intermédiaires.

(3) Les surfaces des immeubles figurant dans le descriptif du patrimoine ont été ajustées en fonction des mètres existants.

Ordre du jour et projet de résolutions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2024

RÉSOLUTIONS A CARACTÈRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023 sur la base des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes,
- Approbation du rapport du Liquidateur et quitus de sa gestion,
- Approbation du rapport du Conseil de Surveillance,
- Approbation du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci,

- Constatation et affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2023,
- Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation,
- Pouvoirs pour formalités.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Liquidateur, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2023.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au Conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2023	1 385 067,88 €
Majoré du report à nouveau	910 323,91 €
RÉSULTAT DISTRIBUABLE	2 295 391,79 €

Affecté comme suit :

DIVIDENDE TOTAL AU TITRE DE L'EXERCICE 2023 1 898 300,00 €

Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes

NOUVEAU REPORT À NOUVEAU 397 091,79 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2023 s'élève à 20 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1 ^{er} trim 2023	2 ^{ème} trim 2023	3 ^{ème} trim 2023	4 ^{ème} trim 2023
Pour un trimestre entier	5 €	5 €	5 €	5 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du Liquidateur, approuve la valeur comptable de la Société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur comptable 78 042 144,14 €
soit 822,23 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du Liquidateur, prend acte de la valeur de réalisation de la Société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur de réalisation 78 042 144,14 €
soit 822,23 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport du Liquidateur, prend acte de la valeur de reconstitution de la Société arrêtée au 31 décembre 2023 :

- valeur de reconstitution 92 143 300,70 €
soit 970,80 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation JONES LANG LASALLE EXPERTISES qui lui a été présentée par le Liquidateur. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale 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.

Glossaire

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

Résultat cumulé sur ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, les revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière. La distribution d'une SCPI peut également comporter des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8%. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2% à compter de cette même date. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement

de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont «les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement».

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM »

Le TOF « ASPIM » se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS (SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE (SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de «valeurs bilantielles». Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION

À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



Responsable de l'information financière

Bertrand ALFANDARI

Photo de couverture

113, rue Victor Hugo - Rosny-sous-Bois (93)

Crédits photographiques

Ooshot – DP Multimédia – L'image contemporaine – EverPhotoShoot – Meero – Frédérique Toulet – Architecte DPA – Vincent Fillon – Ooshot-Xavier Alexandre Pons – DR BNP Paribas Real Estate – Denys Nevozhai (Unsplash)

Création et mise en page

Ateliers HIVER - mai 2024

N° ADEME : FR200182_03KLJL



10-31-3162

TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.reim.bnpparibas.fr



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change