



## PIERRE AVENIR 3

SCPI RÉSIDENTIELLE DITE « SCELLIER BBC »

DOCUMENT  
D'INFORMATION  
DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024

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





### BILAN 2023





#### Le mot du liquidateur





Votre SCPI Pierre Avenir 3 a officiellement été mise en liquidation lors de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 27 novembre 2023.

Tout logement qui se rendrait vacant dès lors que la fin de son engagement locatif (d'une durée de 9 ans) est intervenue ou va intervenir dans les 12 prochains mois, ne sera volontairement pas remis à la location, dans la perspective de sa vente, libre de toute occupation. En 2023, une vente a eu lieu dont le produit de cession, équivalent à un acompte sur liquidation de 1 €/part, est distribué en ce début d'année 2024.

#### Chiffres clés 2023

LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI AU 31/12/2023	
 <b>VALEUR VÉNALE</b>	77,10 M€
SOIT	812,31 €/part
 <b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	78,04 M€
SOIT	822,23 €/part
 <b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	92,14 M€
SOIT	970,80 €/part
 <b>VALEUR IFI</b>	581,24 €/part

RÉSULTATS FINANCIERS 2023	
 <b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	3,7 M€
DONT LOYERS	2,9 M€
 <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	1,4 M€
SOIT	14,59 €/part
 <b>DISTRIBUTION</b>	1,9 M€
SOIT	20,00 €/part
 <b>REPORT À NOUVEAU</b>	4,18 €/part
SOIT (MOIS DE DISTRIBUTION)	2,5 mois

PATRIMOINE	
 <b>NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS</b>	
À L'ORIGINE	346
CÉDÉS EN 2023	1
DEPUIS LA MISE EN LIQUIDATION	1
 <b>NOMBRE DE LOGEMENTS EN PORTEFEUILLE À FIN 2023</b>	345
 <b>NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION</b>	68
 <b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » MOYEN 2023</b>	84,4 %

<sup>(1)</sup> Le TOF est impacté par la neutralisation à la location des logements arrivant au terme de l'engagement locatif.

MARCHÉ DES PARTS 2023	
 <b>VOLUME DES ÉCHANGES ANNUELS <sup>(2)</sup></b>	77,0 K€
 <b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR L'ANNÉE</b>	125
 <b>PRIX MOYEN ANNUEL</b>	
ACQUÉREUR	676,37 €/part
VENDEUR	616,00 €/part
<b>Indicateur de risque <sup>(3)</sup></b>	
1 2 3 4 5 6 7	
← Plus faible	
→ Plus élevé	

<sup>(2)</sup> Sur la base du prix d'exécution vendeur.

<sup>(3)</sup> L'indicateur synthétique de risque et de rendement est de 3 sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.



## LE PREMIER TRIMESTRE 2024

Dans le cadre de la stratégie de cession mise en place, au 31 mars 2024, 85 logements sont neutralisés à la location. 3 lots sont sous promesse de vente et 4 lots sont sous offre.

En parallèle de cette amorce de liquidation, votre SCPI poursuit sa phase de gestion locative. Ainsi, au 31 mars 2024, 260 logements sont loués représentant un taux d'occupation financier moyen sur le trimestre de 78,3%. Au fur et à mesure des neutralisations à la location en prévision des ventes, le taux d'occupation va mécaniquement diminuer et sera de moins en moins adapté.



Le carré Victor Hugo - 113, rue Victor Hugo - Rosny sous bois (93)

### Les indicateurs clés du trimestre

	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS CÉDÉS AU COURS DU TRIMESTRE</b>	0
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT EN PORTEFEUILLE</b>	345
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS À FIN MARS 2024</b>	85
	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION</b>	85
	<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » DU 1T 2024</b>	78,3%

### Marché des parts du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

	<b>NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES AU COURS DU TRIMESTRE</b>	8
	<b>DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 20/03/2024</b>	
	ACQUÉREUR	659,00 €/part
	VENDEUR	600,18 €/part
	<b>NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 31/03/2024</b>	177
	(% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS)	SOIT 0,19%

## À l'affiche ce trimestre

### Déclaration fiscale 2023 - Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 2024

L'IFI est à la charge des personnes physiques détenant au 1<sup>er</sup> janvier un patrimoine immobilier net imposable supérieur à 1,3 M€.

L'IFI est calculé en deux étapes :

- Calcul du ratio immobilier = Valeur vénale des actifs immobiliers / Valeur estimée totale des actifs du bilan.
- Calcul de la valeur à déclarer :
  - Pour les sociétés à capital variable : ratio immobilier x la valeur de retrait\* ;
  - Pour les sociétés avec marché secondaire actif : ratio immobilier x le dernier prix d'exécution\* ;
  - Pour les autres cas : ratio immobilier x la valeur de réalisation\*.

En outre, de nouvelles règles issues de l'article 27 de la Loi de finances pour 2024 interdisent la déduction des dettes non afférentes aux actifs imposables et ont instauré deux plafonds de valeurs IFI. Ces nouvelles règles sont prises en compte à compter de 2024.

La valeur de l'IFI au 31 décembre 2023 s'établit à **581,24 €** pour la SCPI Pierre Avenir 3.

*Attention : Dans les cas de démembrement, l'IFI est en principe payé par l'usufruitier. Cependant, en cas de démembrement légal (succession), l'imposition de l'IFI est répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, selon le barème de l'âge.*

Les déclarations fiscales sont disponibles depuis fin avril sur votre Espace Associé consultable sur le site internet de BNP Paribas REIM France : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Pour y accéder, pensez à communiquer votre adresse email à la société de gestion. Les documents seront également adressés par courrier.

\*Valeurs éventuellement retraitées des dettes non déductibles selon les règles fiscales en vigueur.

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de Pierre Avenir 3 se tiendra le **10 juin 2024 à 10 heures**. Pensez à voter ! Faute de quorum à la 1<sup>ère</sup> réunion, il y aura lieu de reconvoquer l'assemblée, ce qui génère des coûts supplémentaires à la charge de la SCPI.

### Assemblée générale, convocation et vote par voie électronique

Nous vous rappelons que vous avez la possibilité d'être convoqué et de voter aux assemblées générales de vos SCPI par voie électronique. Pour bénéficier de la convocation électronique, il vous suffit, conformément aux dispositions réglementaires et aux statuts de votre SCPI, de nous retourner votre consentement par courrier à l'aide du formulaire disponible sur le site [www.reim.bnpparibas.fr/documentation](http://www.reim.bnpparibas.fr/documentation). Si vous avez choisi d'opter pour la convocation électronique, 15 jours minimum avant la date de réunion de l'assemblée, vous recevrez un courriel de convocation sur l'adresse électronique que vous aurez communiquée. En suivant les consignes, vous pourrez accéder aux documents relatifs à cette assemblée (avis de convocation, rapports, projet de résolutions, ...) et voter en ligne, dans un délai qui y sera précisé, sans avoir donc à envoyer par la poste le formulaire de vote. À l'issue de votre vote, vous pourrez télécharger ou consulter, directement depuis le site de réponse en ligne, la prise en compte et le détail de vos votes.

Si vous choisissez de ne pas opter pour la convocation électronique, vous continuerez à recevoir vos convocations aux assemblées par voie postale. Nous vous recommandons toutefois de préciser votre adresse électronique à la société de gestion afin de vous permettre de vous connecter à votre Espace Associé personnel SCPI, à partir du site [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr). Vous y retrouverez notamment vos participations, vos distributions, vos documents fiscaux, vos informations administratives et toutes autres informations concernant vos SCPI.



# SYNTHÈSE DES CESSIONS DE LOGEMENTS

Adresse	Nombre de lots à l'origine	2023	T1 2024	Nombre de lots cédés	Nombre de lots restant à céder
ASNIERES-SUR-SEINE (92) - Carré des Arts	11				11
AVON (77) - Les Villas Gambetta	14				14
BORDEAUX (33) - Résidence Salustiana	15				15
CACHAN (92) - 256, rue Gabriel Péri	18				18
CALUIRE & CUIRE (69) - Rive Verte - 4b/t, rue de Montessuy	24				24
CERGY (95) - Le Florida	24	1		1	23
COLOMIERS (31) - Clos Garoussal	21				21
EAUBONNE (95) - 4/8, rue Henri Coudert	11				11
FRANCONVILLE (95) - 51/53, avenue Carnot	24				24
LE KREMLIN BICETRE (94) - Résidence Okabé - 1, avenue du Boulodrome	18				18
LYON 7 <sup>ème</sup> (69) - 3, rue Lortet	20				20
MAISONS-ALFORT (94) - 147, avenue du Général Leclerc	10				10
MEUDON (92) - 4 Ter Route des Gardes	16				16
MORANGIS (91) - Résidence Orchestra	18				18
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de Palaiseau	11				11
RONCO (59) - Résidence Côté Parc	19				19
ROSNY SOUS BOIS (93) - 113, rue Victor Hugo	13				13
ST CYR L ECOLE (78) - 44, avenue Pierre Curie	17				17
TASSIN LA DEMI LUNE (69) - 111, avenue Charles de Gaulle	13				13
VALENTON (94) - Villa des Poètes	13				13
VILLEURBANNE (69) - 61, rue Anatole France	16				16
<b>TOTAUX</b>	<b>346</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>345</b>
<b>Prix de cession net vendeur</b>		<b>0,16 M€</b>	<b>0,00 M€</b>	<b>0,16 M€</b>	

## DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

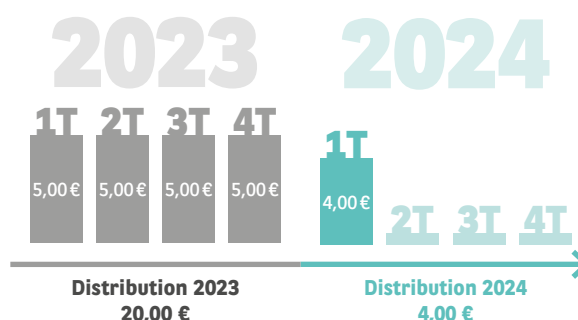
### Détail des acomptes sur liquidation versés

Période de référence	2023	T1 2024	Total versé**
<b>Acomptes sur liquidation (par part*)</b>	<b>- €</b>	<b>1,00 €</b>	<b>1,00 €</b>

\*Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés à l'usufruitier.  
 \*\*Depuis la mise en liquidation de votre SCPI

DATE DE VERSEMENT	05/05/2024
<b>ACOMPTE DU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024, PAR PART</b>	<b>4,00 €</b>
<i>Dont revenus de valeurs mobilières</i>	-
<i>Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)</i>	-
<i>Prélèvements obligatoires à la source à titre d'acompte sur l'IR<sup>(1)</sup> et prélèvements sociaux (12,8%)</i>	-

<sup>(1)</sup> Sauf cas de dispense justifié.



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

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



La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital. Les principaux risques sont présentés dans le DIC (Document d'Informations Clés). Les références à prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. La SCPI ne garantit ni la revente ni le remboursement des parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)) ou appeler le 01 55 65 23 55 (« Relation Clients » de BNP Paribas REIM France).

**Pierre Avenir 3, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe (en liquidation)** - Visa de l'AMF à la note d'information : SCPI 11-05 du 16/03/2011 - Note d'information actualisée le 16 janvier 2024.

**BNP Paribas REIM France** - Société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n'ont pas été déléguées.

50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex  
 Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relation clients) - Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) - Messagerie : [administratif-reim@realestate.bnpparibas](mailto:administratif-reim@realestate.bnpparibas)