PIERRE AVENIR 3
RAPPORT ANNUEL 2022



INVESTMENT MANAGEMENT

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

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.
RCS NANTERRE n° 300 794 278.
Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007.
Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
Conformément à la règlementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIM et l'AFG.

LE DIRECTOIRE



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

Jean-Maxime JOUIS
Président du Directoire

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

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :
- **Frédéric JANBON**

Vice-président :
- **Nathalie CHARLES,** Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

Membres :
- **Guillaume BRATEAU,** Directeur du Développement Commercial, BNP Paribas Banque Privée France
- **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE,** Directeur Commercial Retail France, BNP Paribas
- **CARDIF ASSURANCE VIE,** représentée par Nathalie ROBIN, Directeur Immobilier, BNP Paribas Cardif
- **Claire ROBOREL DE CLIMENS,** Global Head of Private and Alternative Investments, BNP Paribas Wealth Management

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA SCPI

PIERRE AVENIR 3

Société Civile de Placement Immobilier
Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, L 214-24, L.214-86 et suivants, L214-114 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 1er janvier 2023.

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.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président
- **Jean-Luc BRONSART**
  44250 - Saint-Brévin-les-Pins

Vice-Président
- **Xavier-François DECROCQ**
  75016 - Paris

Membres
- **Marie-Dominique BLANC-BERT**
  78000 - Versailles
- **David CLAIR**
  75008 - Paris
- **Thierry HALLER**
  13122 - Ventabren
- **Patrick KONTZ**
  40600 – Biscarrosse
- **Christian LEFEVRE**
  07170 - Lavilledieu
- **Jacques MORILLON**
  91300 – Massy
- **Alain SENANEDSCH**
  92380 - Garches

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

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

L'EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

JONES LANG LASALLE EXPERTISES
40/42, rue La Boétie
75008 Paris

N° ADEME : FR200181_03KLJL

SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	3
ÉDITORIAL	6
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2022	7
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE	8
LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE	10
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	13
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES	21
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	24
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022	26
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2023	36
GLOSSAIRE	38

Avertissement
Ce rapport a un caractère informatif, ne représente pas une recommandation d'investissement et n'est pas contractuel.
Veuillez vous référer aux documents réglementaires (prospectus, documents d'informations clés, notes d'information ou caractéristiques détaillées) avant de prendre toute décision finale d'investissement.
Tout investissement comporte des risques, notamment un risque de perte en capital.
Les références à un prix/label ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

N° ADEME : FR200181_03KLJL



Éditorial

Par Aline GABRIEL,
Fund Manager
Pierre Avenir 3

L'environnement économique est marqué par le retour de l'inflation et par la brutale augmentation des taux d'intérêt. Le coût de crédit immobilier, à des niveaux très bas depuis des années, a fortement crû. Dans cette situation difficile, le marché de l'immobilier résidentiel est resté relativement stable sur l'année 2022. La correction des prix enclenchée sur la dernière partie de l'année a compensé la légère augmentation observée en début d'année. Sur l'année, les prix ont augmenté de 4,8 % en moyenne. Le volume de transactions comptabilisé en 2022 s'est maintenu à un niveau élevé : 1 109 000 ventes ont eu lieu, à comparer avec la moyenne à 10 ans qui s'élève à 857 000.

Du côté de l'offre, la production de logements neufs a légèrement augmenté cette année par rapport à l'année précédente. Cette tendance résulte des mesures légales et fiscales qui visent à encourager les acteurs à investir dans des projets immobiliers. Cependant, la production n'a toujours pas retrouvé sa dynamique d'avant-crise.

Dans le rapport de gestion de 2021, l'entrée dans un nouveau cycle, celui de la pré-liquidation, était annoncée. **Ce stade de pré-liquidation aboutira dans les prochains mois à la proposition de mise en dissolution de la SCPI.**

Au 31 décembre 2022, ce sont 305 logements qui sont loués, sur un total de 346. Le taux d'occupation financier moyen de l'année s'établit à un taux satisfaisant de 94,0 %, en diminution par rapport à celui de l'an passé, qui était de 96,8 %. Cette baisse du taux d'occupation est volontaire afin de vendre les logements libres de toute occupation. En effet, les lots pour lesquels un congé a été notifié par le locataire à l'échéance des 9 années obligatoires de location ou dans les douze mois précédant cette échéance de 9 ans peuvent être conservés vacants dans la perspective de leur cession. Au 31 décembre 2022, ce sont 34 logements qui sont volontairement conservés vacants.

Les indicateurs de gestion de votre SCPI montrent que l'année 2022 est restée soutenue en terme d'activité locative : 52 logements ont ainsi été reloués. En parallèle de ces nouvelles prises à bail, 69 logements ont été libérés. Le taux de rotation a marqué un ralentissement en 2022 (20,8 %) comparativement à 2021 où il avoisinait 24 %.

Compte tenu du résultat 2022 et des réserves constituées, la distribution a été maintenue à 21 € par part.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA SCPI EN BREF
AU 31 DÉCEMBRE 2022

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE*



RÉGION PARISIENNE	69 %
AUTRES RÉGIONS	31 %

** Sur la base des dernières valeurs vénales connues*

PROFIL DE LA SCPI PIERRE AVENIR 3

TYPE	LOGEMENTS
RÉGIME FISCAL	LOI SCELLIER BBC
CAPITAL	85 898 075 €
NOMBRE DE PARTS	94 915
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 969
NOMBRE DE LOGEMENTS	346
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS	305
NOMBRE DE LOTS VACANTS	7
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUTRALISÉS À LA LOCATION	34

INDICATEURS CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI

	En M€	Par part
VALEUR VÉNALE	82,28	866,88 €
VALEUR DE RÉALISATION	83,71	881,90 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	98,80	1 040,92 €

LA DISTRIBUTION

1er trimestre 2022	5,00 €/PART
2ème trimestre 2022	5,00 €/PART
3ème trimestre 2022	5,00 €/PART
4ème trimestre 2022	6,00 €/PART

La distribution de l'exercice 2022 a été fixée à 21,00 € par part.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)**

1ER TRIMESTRE 2022	96,4 %
2ÈME TRIMESTRE 2022	96,2 %
3ÈME TRIMESTRE 2022	92,7 %
4ÈME TRIMESTRE 2022	90,5 %
MOYENNE ANNUELLE 2022	94,0 %

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

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



Nehla KRIR
Directrice Développement Durable & RSE



Gina ANDERSON
Responsable de projets ESG

RELEVER LE DÉFI DE LA CRISE ÉNERGÉTIQUE

Depuis 2022, les pays européens ont été perturbés par la plus forte hausse des coûts énergétiques depuis quarante ans. L'inflation survenue après la pandémie de COVID-19 a été exacerbée par les questions géopolitiques liées au conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Dans ce contexte, les pays européens ont pris des mesures pour se préparer à affronter la saison hivernale 2022-2023 et réduire la consommation d'énergie et les coûts liés à l'usage immobilier. Par exemple, certains pays ont interdit aux enseignes et aux entreprises d'utiliser l'éclairage après une certaine heure de nuit, ou les ont encouragés à mettre en œuvre un plan énergétique de sobriété pour réduire leur consommation d'énergie.

En tant que société de gestion d'actifs immobiliers, nous nous sommes attaqués de façon proactive à cette situation, en nous concentrant sur trois aspects principaux :

- Analyser les mesures publiques mises en place dans les différentes juridictions européennes concernées ;
- Évaluer les impacts de pénuries potentielles d'énergie et préparer des plans d'exploitation pour des scénarios dégradés. En effet, en France, une incitation à réduire la consommation d'énergie pendant les « journées orange » ou plus massivement pendant les « journées rouges » représentant des pics de consommation nationale, a été proposée, selon le dispositif Ecowatt. Cette évaluation a été faite en étroite collaboration avec les équipes d'asset management (et a été communiquée aux locataires) afin de s'assurer que les mesures identifiées puissent être mises en œuvre rapidement si nécessaire ;
- Évaluer l'impact des coûts sur nos actifs, nos locataires et surveiller leur solidité financière. Tous les budgets de charges des actifs ont été revus et mis à jour afin d'ajuster les coûts énergétiques pour les parties communes. L'objectif est de s'assurer que nous pilotons continuellement la façon dont les administrateurs de biens optimisent les budgets des contrats énergétiques et des charges de fonctionnement. Nos équipes d'asset management ont accordé une attention particulière aux locataires pour qui le risque de défaut ou d'impayé était important.

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour suivre la situation et mettre en œuvre les mesures appropriées au cas par cas.

NOTRE APPROCHE ESG EN BREF

« *Aujourd'hui, il est clair que seule une réduction rapide et drastique des émissions de CO_2 permettra d'éviter une catastrophe environnementale.* »

Dans son sixième rapport d'évaluation publié en 2022, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a réitéré l'impact des activités humaines sur le changement climatique. Son avertissement est sans appel : si nous voulons limiter le réchauffement planétaire à +1,5° ou +2° au-dessus des niveaux préindustriels, nous devons faire beaucoup plus, et agir sans attendre[1].

En tant qu'asset manager responsable, BNP Paribas REIM est très conscient de son rôle dans l'accélération de la décarbonation du secteur immobilier européen et dans la conduite d'autres changements environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). L'intégration ESG est l'un de nos cinq piliers stratégiques et notre plan d'action ESG ambitieux a été conçu afin d'améliorer la performance ESG de nos fonds et nos actifs sous gestion sur le long terme.

Pour atteindre nos objectifs, nous suivons et mesurons scrupuleusement la performance ESG de nos actifs et de nos fonds. Nous nous appuyons sur notre vaste expertise européenne pour rester au fait des évolutions réglementaires nationales tout en nous conformant aux législations européennes, dont le règlement sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les services financiers (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR) et la taxonomie européenne. Tous nos fonds sont classés en fonction de leur profil ESG et de leur conformité à l'article 6, 8 ou 9 du SFDR.

Concrètement, ces articles segmentent les fonds entre ceux qui n'ont pas d'objectif de durabilité (article 6), ceux qui déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux (article 8) et ceux qui présentent un objectif d'investissement durable (article 9).

Pour chaque fonds, notre plan d'action vise trois objectifs clairs soutenus par des indicateurs-clés de performance (KPIs).

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

[1] *https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/downloads/report/IPCC_AR6_WGIII_FullReport.pdf*

N° ADEME : FR200181_03KLJL

En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 %* des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %* Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le Label ISR, le Label Finansol ou le label LuxFLAG.

D'ici 2025, plus de 90 %* des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

** Pourcentage basé sur le montant des actifs sous gestion de BNP Paribas REIM*

Nous nous efforçons d'atteindre cet objectif par le biais de diverses initiatives, notamment :

- La collecte et l'évaluation des données de consommation énergétique de nos actifs ;
- La participation de certains fonds au benchmark de l'organisme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) afin d'évaluer et de comparer les données ESG ;
- La labélisation française ISR (investissement socialement responsable) obtenu pour cinq de nos fonds.

GOUVERNANCE RESPONSABLE

Chez BNP Paribas REIM, notre contribution au développement durable passe aussi par nos engagements auprès des parties prenantes externes et internes. En plus d'initiatives telles que notre enquête auprès des locataires et les groupes de travail dédiés à la performance ESG des actifs, nous participons aux initiatives sectorielles afin de promouvoir la mise en œuvre des meilleures pratiques.

Nous sommes membres de l'Association européenne des investisseurs en immobilier non coté (INREV), signataires des Principes pour l'investissement responsable (PRI) de l'ONU et nous soutenons le développement de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en Europe. Nous travaillons également avec différentes entités du groupe BNP Paribas afin d'assurer notre conformité réglementaire et l'application des meilleures pratiques.

En 2022, nous nous sommes fortement appuyés sur l'engagement de nos employés. Nous avons renforcé les formations ESG dédiées aux gérants de fonds, aux gérants d'actifs et aux équipes commerciales, afin de leur fournir tous les outils nécessaires pour relever de nouveaux défis ESG complexes. De même, nous avons organisé davantage de sessions Lunch and Learn sur l'ESG : l'occasion pour nos collaborateurs dans tous nos pays d'implantation de s'informer et de poser leurs questions sur un thème donné. Nouveauté en 2022 : nous avons mis en place une collaboration avec la jeune entreprise Ma Petite Planète, proposant des défis écologiques au quotidien et de développement durable sous forme applicative. Durant trois semaines, nos salariés ont relevé des défis écologiques tels que se rendre au bureau à vélo, ce qui a permis de les sensibiliser à de nombreuses questions environnementales.

Nous prenons au sérieux notre responsabilité vis-à-vis du climat et des problématiques ESG. Nous avons lancé un groupe de travail dédié à l'analyse des risques climatiques, à la fois au sein de notre portefeuille et en phase d'acquisition des actifs. Nous nous efforçons de comprendre nos responsabilités et d'atténuer les risques, ou de mettre en œuvre des changements afin de nous adapter aux défis présents et à venir.

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 règlementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Cependant, à l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte de manière générale au niveau de BNP Paribas REIM pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. 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. C'est pourquoi BNP Paribas REIM a déclaré, à son niveau, ne pas prendre en compte les principales incidences négatives. BNP Paribas REIM a, toutefois, l'intention de prendre en compte ces principales incidences négatives lorsque les données nécessaires seront disponibles, de manière prévisionnelle d'ici juin 2023, selon l'état de la collecte des données.

Au niveau de Pierre Avenir 3

En application de l'article 7.1 du règlement SFDR, Pierre Avenir 3 est également soumis à son niveau, à l'obligation de déclarer si elle prend ou non en compte les principales incidences négatives de ses décisions d'investissements en matière de durabilité. Pour les mêmes raisons d'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 est, à cette date, déclaré que Pierre Avenir 3 ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Il est également déclaré que le fonds Pierre Avenir 3 a vocation à prendre en compte ces principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dès lors que les données nécessaires à cette analyse sont disponibles.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN FRANCE

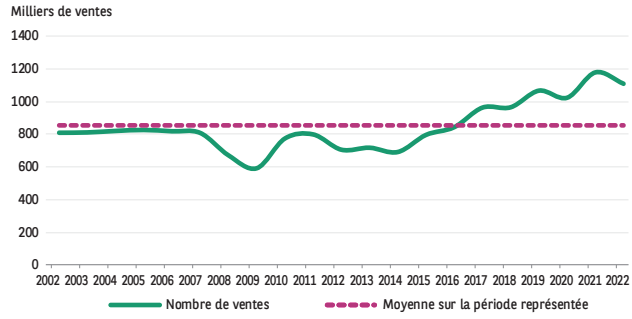
CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

En 2022, le contexte macro-économique a été marqué par une forte hausse de l'inflation, amplifiée par la guerre en Ukraine. La persistance d'une inflation élevée a surpris de nombreux analystes. Pour lutter contre la hausse des prix, les principales banques centrales dans le monde ont décidé une forte augmentation des taux directeurs. Malgré leurs actions, les facteurs de hausse de prix se sont étendus, de l'énergie vers les biens et les services. La hausse des taux d'intérêt bancaires exerce une pression négative sur le pouvoir d'achat des ménages souhaitant acquérir un logement.

MARCHÉ DU LOGEMENT ANCIEN

En 2022, 1 109 000 logements anciens ont été vendus en France, soit une baisse de 5,4 % sur un an. Les ventes avaient connu un record historique en août 2021 avec 1 213 000 ventes cumulées, avant d'entamer une décrue progressive. Les conditions favorables de financement, et dans une moindre mesure, la hausse des revenus des ménages, sont les principaux facteurs qui expliquaient le niveau élevé de transactions (bien au-dessus de leur moyenne de long terme à 857 000 ventes par an). Or, depuis quelques mois, la hausse des taux de crédit, couplée à un taux d'usure qui n'augmente pas aussi rapidement, a entraîné un effet de ciseaux qui a écarté certains ménages du crédit.

VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : CGEDD

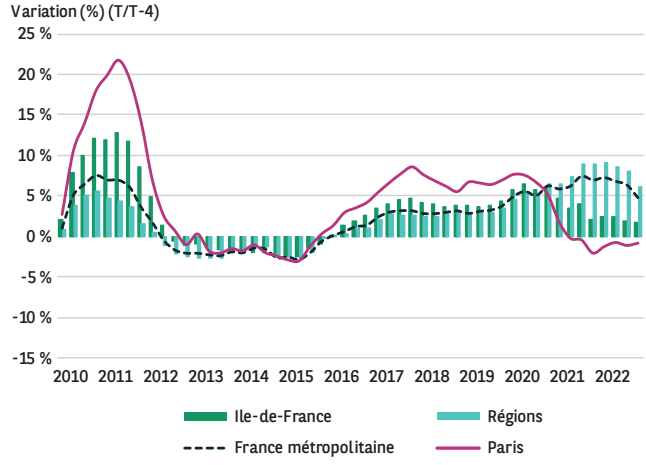
En 2022, 281 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, soit un niveau en baisse de 4,6 % comparé à 2021. Une baisse continue de cet indicateur est observée depuis le début de l'année 2022. Les trois derniers mois de l'année ont enregistré moins de 20 milliards d'euros octroyés mensuellement, soit le plus bas niveau depuis juillet 2020.

Cette baisse est directement liée à la hausse des taux de crédit qui pèse fortement sur la capacité d'acquisition immobilière des ménages. Ceux-ci compensent en partie cette baisse de pouvoir d'achat immobilier par des durées d'emprunt plus longues.

Ainsi, la durée d'emprunt s'établit à 246 mois (soit 20,1 ans) en moyenne au quatrième trimestre 2022, un nouveau record historique. La part des renégociations, quant à elle, reste relativement faible et s'établit à 12,5 % en décembre 2022, contre 26 % en moyenne long terme.

En termes de prix d'acquisition, la tendance haussière amorcée en 2016 s'est globalement poursuivie en 2022, malgré les événements récents : crise sanitaire, guerre en Ukraine, hausse des taux. Ainsi, selon les derniers chiffres des notaires, une hausse moyenne de 4,8 % est enregistrée pour l'ensemble des logements anciens en France entre 2021 et 2022. Cette moyenne des prix nationale est le résultat d'une augmentation de 1,7 % en Île-de-France et de 6,1 % dans les régions. En revanche, la tendance trimestrielle est négative : les prix se contractent à Paris depuis plusieurs mois avec une évolution de -0,8 % au quatrième trimestre en glissement annuel.

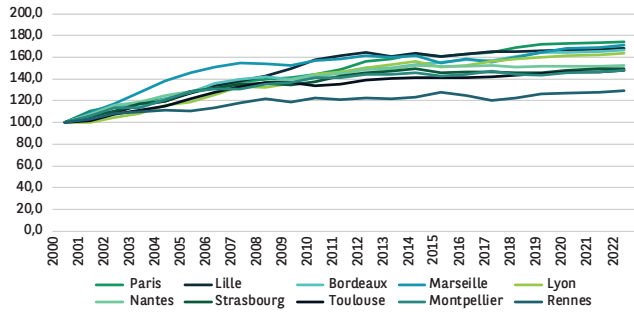
VARIATION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS EN FRANCE



Source : INSEE

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INDICE DES LOYERS EN FRANCE (BASE 100 = 2000)



Source : Clameur

Entre 2000 et 2020, les loyers ont augmenté de façon hétérogène selon les villes. Paris, Lille, Bordeaux, Marseille et Lyon arrivent en tête avec une augmentation d'environ 60 % suivies par Nantes, (environ +50 %). Dans les autres villes, les loyers ont augmenté moins vite. Entre 2021 et 2022, les loyers sont stables dans la majorité des villes et en hausse dans neuf villes.

MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

MARCHÉ DE LA CONSTRUCTION

Sur l'ensemble de l'année 2022, 483 000 permis de construire ont été octroyés en France métropolitaine, soit un niveau en hausse de 5 % par rapport à l'année 2021. Il s'agit d'un record qui dépasse le pic de 2018. Toutefois, on note une décélération au quatrième trimestre. Et l'écart se creuse entre le dynamisme des permis de construire et les lancements effectifs des constructions.

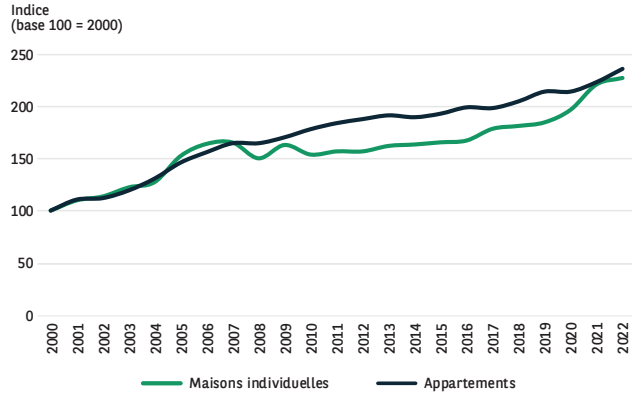
MARCHÉ DE LA PROMOTION

Selon les chiffres du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, en 2022, le nombre de logements réservés s'élève à 102 000 unités, soit une baisse de 15 % par rapport à 2021 (119 500 logements réservés). Le marché est bien loin des niveaux élevés des années 2016-2019, caractérisées par des volumes avoisinant les 130 000 unités par an. Ce sont les troisième et quatrième trimestres 2022 qui ont connu une forte baisse des réservations avec 21 000 logements par trimestre, soit un niveau inférieur au deuxième trimestre 2020 (21 600 logements) pourtant touché de plein fouet par la pandémie de Covid-19.

Au quatrième trimestre 2022, le prix moyen des appartements neufs s'établit à 4 756 €/m² et s'affiche en hausse de 5,7 % par rapport au quatrième trimestre 2021. Entre le troisième et le quatrième trimestre 2022, les prix ont augmenté de 1,3 %. L'évolution des prix n'a donc pas encore été affectée par la baisse des réservations, mais devrait l'être dans les prochains trimestres.

Après la phase haussière entre 2011 et 2014, les délais d'écoulement des logements neufs se sont raccourcis jusqu'à la fin de l'année 2021. Ils ont, toutefois, affiché une forte hausse en 2022, pour s'établir au quatrième trimestre à 14,7 mois pour les appartements et à 19,9 mois pour les maisons.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE



Source : SOeS, ECLN

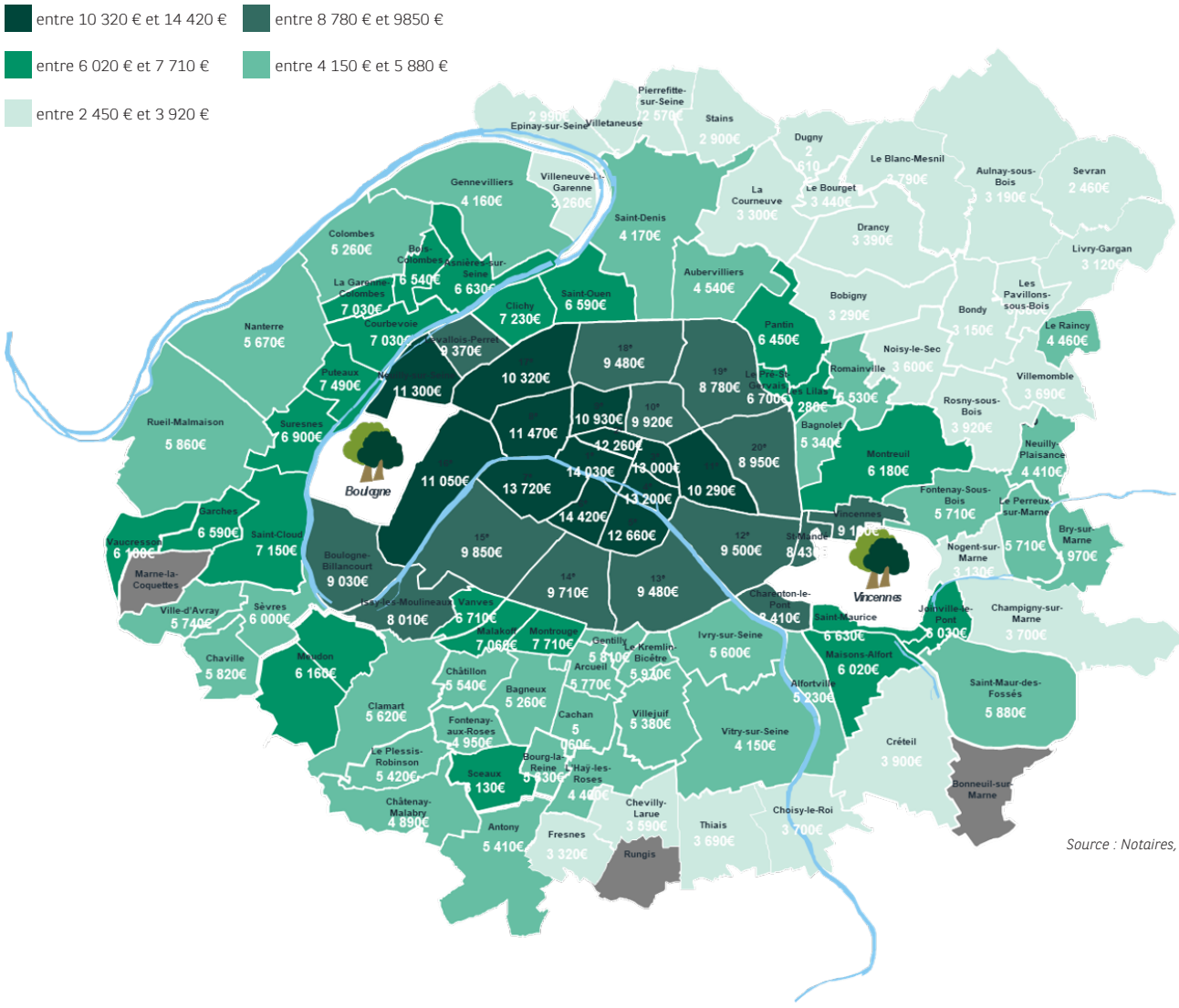
N° ADEME : FR200181_03KLJL

FOCUS SUR LA RÉGION PARISIENNE

En Île-de-France en 2022, les prix des appartements anciens ont augmenté de 0,8 % alors que ceux des maisons anciennes ont augmenté de 3,4 %. Les prix atteignent désormais 6 750 €/m² pour les appartements anciens et 368 500 € le lot pour les maisons anciennes.

Au quatrième trimestre 2022, les prix des appartements anciens à Paris ont baissé de 0,8 % sur un an et s'établissent désormais à 10 490 €/m². Il s'agit du septième trimestre consécutif de baisse des prix. Selon les notaires, le prix des appartements parisiens devrait à nouveau s'éroder et redescendre à 10 360 €/m² au milieu de l'année 2023, proche du niveau de début 2020.

PRIX STANDARDISÉS EN ÎLE-DE-FRANCE (prix en €/m²)



Source : Notaires, INSEE

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE RAPPORT
DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE 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 septvicies 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.

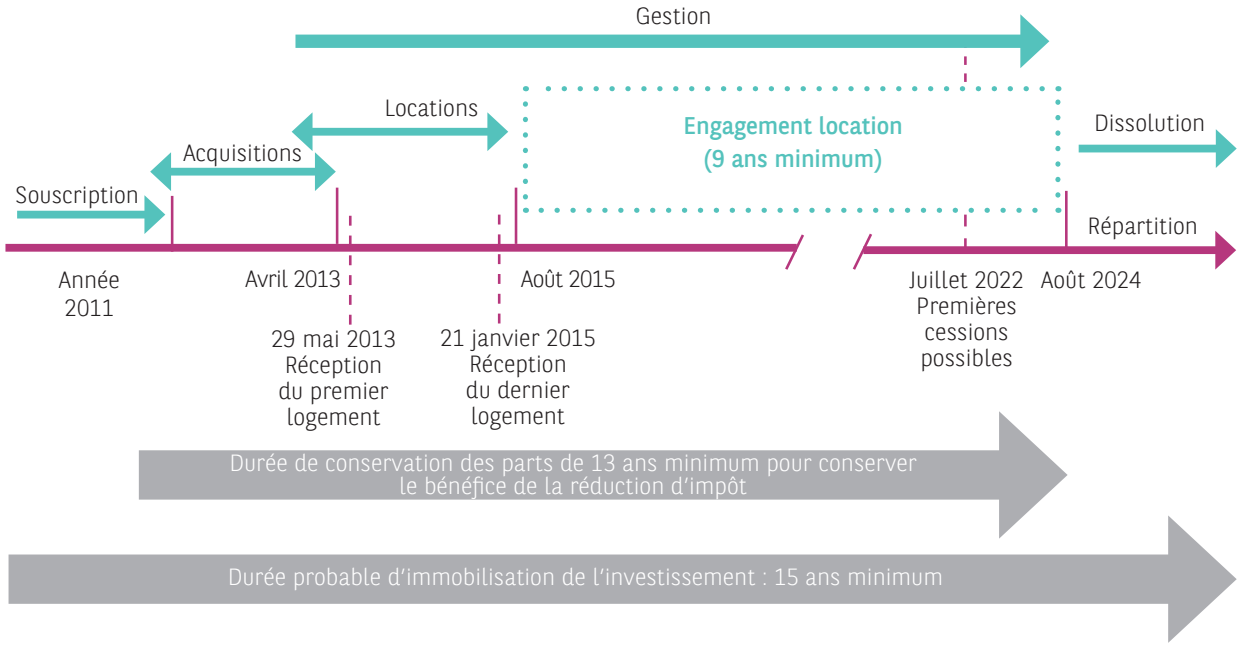
La SCPI Pierre Avenir 3 a investi dans des **logements certifiés BBC** (bâtiment basse consommation énergétique) permettant à ses souscripteurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 22 % de leur investissement (frais de souscription inclus), répartie par parts égales sur 9 années. Rappelons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

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA SCPI



N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE PATRIMOINE

LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Le patrimoine de votre SCPI Pierre Avenir 3 est composé de 346 lots répartis sur 21 immeubles, pour une surface habitable totale de 21 044 m².

Les expertises réalisées sur le patrimoine immobilier de Pierre Avenir 3 à la fin de l'année 2022 ont fait ressortir une valeur vénale de 82 280 000 € contre 82 510 000 € à la fin de l'année 2021, soit une baisse de -0,3 %.

L'évolution des valeurs est contrastée selon les localisations et les performances locatives des immeubles. Ainsi, les actifs situés à Palaiseau (91), Lyon 7ème (69) et Villeurbanne (69) enregistrent les plus fortes augmentations, de respectivement 2,4 %, 2,2 % et 2,0 %. 8 autres immeubles marquent des augmentations de valeurs moins marquées.

La valeur vénale de 8 immeubles présente un léger repli. À l'exception de l'immeuble de Roncq (59), ils sont situés en Île-de-France.

Les valeurs de 2 immeubles – Morangis (91) et Saint-Cyr-l'École (78) – marquent des retraits plus significatifs de respectivement -2,9 % et -4,8 %.

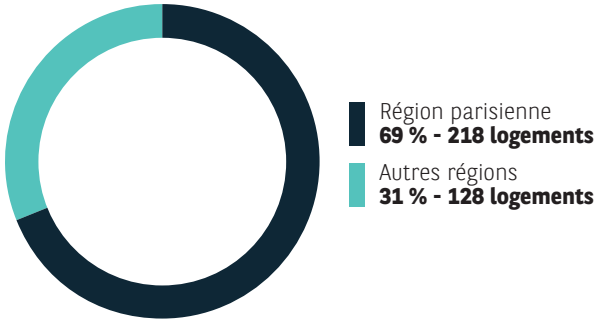
L'évolution des valeurs dites représentatives de la SCPI est résumée dans le tableau ci-dessous, après prise en compte des autres actifs et des dettes :

	2021 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	2022 (en milliers d'euros)	Soit, par part (en euros)	Variation de la valeur de la part
Valeur de réalisation	84 064 K€	885,68 €	83 706 K€	881,90 €	-0,4 %
Valeur de reconstitution	99 212 K€	1 045,27 €	98 799 K€	1 040,92 €	-0,4 %

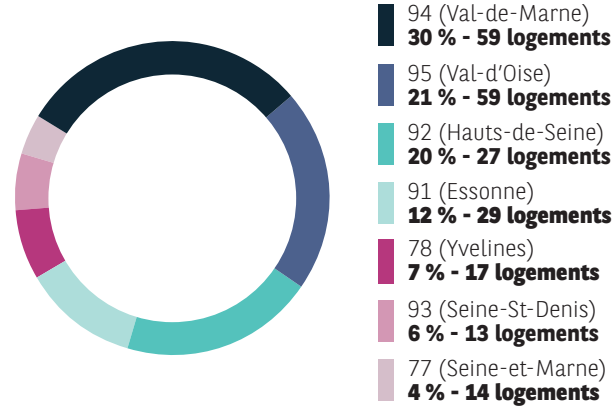
RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 3 est majoritairement francilien. Les première et deuxième couronnes concentrent environ 69 % de la valeur vénale des actifs, les autres régions se partageant le solde.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN 2022
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



FOCUS RÉGION PARISIENNE 2022 : DÉTAIL PAR DÉPARTEMENT
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



N° ADEME : FR200181_03KLJL

LA SITUATION LOCATIVE AU 31 DÉCEMBRE 2022 - TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

Le taux d'occupation financier moyen sur l'exercice écoulé est de 94,0 % contre 96,8 % l'année précédente, soit en léger retrait, retracé dans le tableau ci-dessous :

Taux d'occupation financier*	Moyenne annuelle 2021	1T2022	2T2022	3T2022	4T2022	Moyenne annuelle 2022
Pierre Avenir 3	96,8 %	96,4 %	96,2 %	92,7 %	90,5 %	94,0 %

** Définition TOF : division du montant total des loyers facturés et indemnités d'occupation facturées 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.*

Ce léger retrait s'explique par la préparation de la phase de pré-liquidation du patrimoine de votre SCPI. Tout logement qui se libère et dont la fin de l'engagement locatif (d'une durée de 9 ans) est intervenue ou va intervenir dans les 12 prochains mois est volontairement conservé vacant, dans la perspective de sa vente, libre de toute occupation.

Au 31 décembre 2022, aucun immeuble ne présente plus de 2 logements vacants devant être relоués. La situation locative par site est la suivante :

Adresse de l'immeuble	Date de livraison	Nombre de logements	Dont loués	Dont vacants	Neutralisés	Régime de propriété	Labels*
MEUDON (92) - 4ter, route des Gardes	21/01/2015	16	16			Copropriété	BBC
FRANCONVILLE (95) - 51/53, avenue Carnot	28/04/2014	24	23		1	Copropriété	BBC
CACHAN (92) - 256, rue Gabriel Péri	24/06/2014	18	17		1	Copropriété	BBC
CERGY (95) - Le Florica - Rue du Capitaine Némo	10/10/2013	24	19		5	Copropriété	BBC
LE KREMLIN-BICÊTRE (94) - Résidence Okabé 1, avenue du Boulodrome	11/12/2013	18	11		7	Pleine-propriété	BBC
CALUIRE-ET-CUIRE (69) - Rive Verte - 4b/t, rue de Montessuy	22/05/2014	24	24			Copropriété	BBC
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) - Carré des Arts 17, rue Pierre Brossolette	08/07/2014	11	8	1	2	Copropriété	BBC
LYON 7ème (69) - 3, rue Lortet	29/08/2014	20	19		1	Copropriété	BBC
ST-CYR-L'ÉCOLE (78) - 44, avenue Pierre Curie	22/05/2014	17	16		1	Copropriété	BBC
MORANGIS (91) - Résidence Orchestra - Rue Wissous	18/04/2014	18	17		1	Copropriété	BBC
MAISONS-ALFORT (94) - 147, avenue du Général Leclerc	05/09/2014	10	10			Copropriété	BBC
COLOMIERS (31) - Clos Garroussal	07/10/2013	21	14		7	Copropriété	BBC
ROSNY-SOUS-BOIS (93) - 113, rue Victor Hugo	16/10/2014	13	11	2		Copropriété	BBC
RONCQ (59) - Résidence Côté Parc - 212, rue Henri Barbusse	30/06/2014	19	19			Copropriété	BBC
VILLEURBANNE (69) - 61, rue Anatole France	08/08/2014	16	16			Copropriété	BBC
BORDEAUX (33) - Résidence Salustania 156, rue des Orangers	27/08/2014	15	15			Copropriété	BBC
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) - 111, avenue Charles de Gaulle	25/09/2014	13	12	1		Copropriété	BBC
PALAISEAU (91) - Les Terrasses de Palaiseau 1, rue du Clos Tonnerre	29/05/2013	11	5		6	Copropriété	BBC
VALENTON (94) - Villa des Poètes 60/62, avenue Julien Duranton	04/04/2014	13	11		2	Copropriété	BBC
AVON (77) - Les Villas Gambetta - 9, rue Gambetta	24/09/2014	14	12	2		Copropriété	BBC
EAUBONNE (95) - 4/8, rue Henri Coudert	25/11/2014	11	10	1		Copropriété	BBC
Total		**346**	**305**	**7**	**34**		

** Label : BBC = Bâtiment Basse Consommation.*

En 2022, le taux de rotation locative de votre SCPI est de 20,8 %, en baisse de 3,2 % par rapport à l'année dernière. En effet, au cours de l'exercice 2022, 52 entrées et 69 sorties ont été enregistrées sur le patrimoine de la SCPI Pierre Avenir 3 contre 78 entrées et 80 sorties en 2021. Parmi ces 52 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 5 080 € HT par lot.

Les sites d'Eaubonne (95), Villeurbanne (69), Morangis (91) et Franconville (95) ont concentré 38 % des mouvements locatifs de l'année 2022 Le délai de relocation moyen est de 61 jours en 2022. 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 58 jours, en dégradation par rapport à l'année précédente.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

La situation locative de la SCPI va être 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 2023, au fur et à mesure de la neutralisation des lots à la location, en prévision de leur vente. Il deviendra peu pertinent.

LES TRAVAUX

En 2022, 95 630 € ont été engagés en travaux, contre 135 941 € en 2021. Ce montant, en diminution, représente 3,1 % des loyers quittancés au cours de l'année.

Ces montants ont financé :

- Des appels de fonds des syndics de copropriété pour 29 180 € ;
- Des travaux de rénovation entre 2 locations, avec en particulier les remises en état de 5 appartements situés à Franconville (95), Eaubonne (95), Meudon (92), Cachan (94) et Palaiseau (91) ;
- Des travaux d'entretien.

PERCEPTION DES LOYERS, PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES

ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Pour mémoire, l'assurance GLI (Garantie Loyer Impayé) souscrite à compter du 1er janvier 2016 auprès d'Interassurance – Fidelidade couvre les impayés locatifs à hauteur maximale de 70 000 € par sinistre. Le coût de la GLI en 2022 pour la SCPI est de 94 143 €, contre 94 590 € en 2021, pour une couverture de 304 locataires au 31 décembre 2022 contre 324 fin 2021. Ainsi, près de 100 % 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 95 870 € au 31 décembre 2022 (23 locataires ont un impayé supérieur à 500 €), 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.).

PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les locataires non couverts par la GLI (contentieux nés avant la souscription de la GLI) présentent un impayé conduisant à un stock de créances douteuses de 137 899 € au 31 décembre 2022.

Montant au 01/01/2022	Dotations 2022	Reprises 2022	Montant au 31/12/2022
142 463 €	13 675 €	18 239 €	137 899 €

Les reprises, d'un montant total de 18 239 €, correspondent au recouvrement total ou partiel de 51 dossiers d'impayés.

Parmi les dossiers faisant l'objet d'une provision pour créances douteuses, 71 présentent une provision inférieure à 500 € et 7 dossiers une provision de 5 000 € ou plus.

Les principaux contentieux concernent exclusivement des locataires sortis.

Les frais liés au recouvrement des créances locataires se sont élevés à 17 508 € en 2022 (13 584 € de frais de contentieux et 3 924 € d'honoraires d'avocats), contre 10 649 € en 2021.

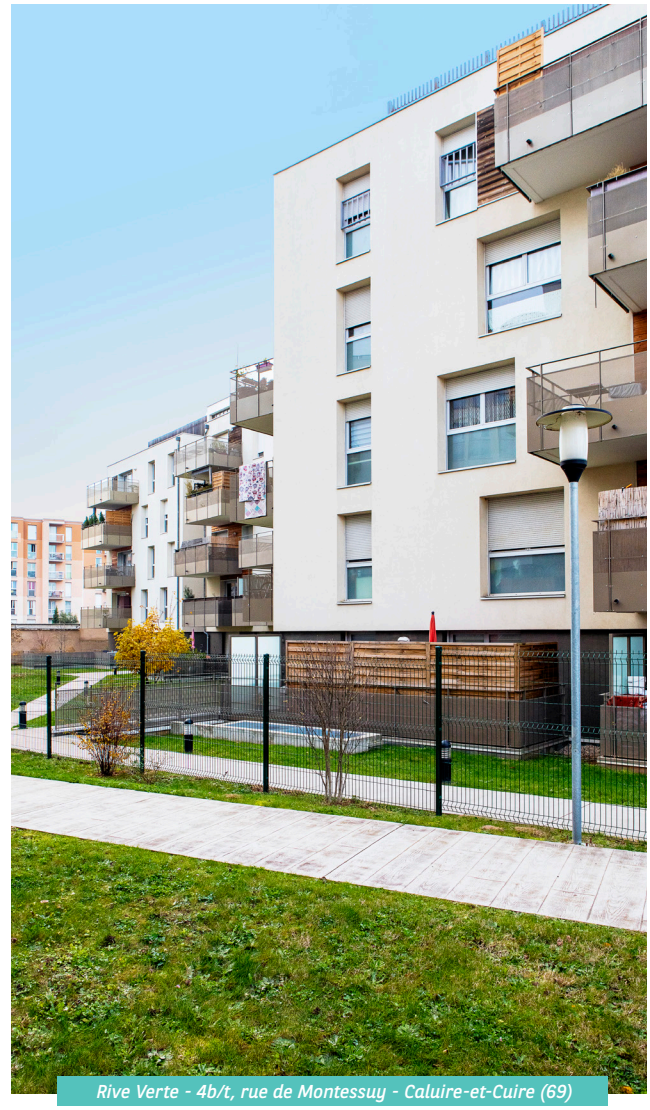
Depuis l'origine de la SCPI, 47 224 € (dont 92 % en 2018) ont été passés en pertes, lorsqu'il a été considéré que tous les moyens légaux ont été mis en œuvre aux fins du recouvrement. Aucun montant n'a été passé en perte en 2022.

PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31/12/2022

Au 31 décembre 2022, les principaux contentieux se répartissent de la manière suivante :

Immeuble	Montant en euros*	Commentaires
LE KREMLIN-BICÊTRE	31 837 €	13 dossiers (locataires partis)
CERGY	20 393 €	8 dossiers (locataires partis)
BORDEAUX	19 957 €	9 dossiers (locataires partis)
Autres immeubles	65 712 €	70 dossiers (locataires partis)
TOTAL	**137 899 €**	

** Montant provisionné en totalité en créances douteuses au 31 décembre 2022. Les montants impayés pris en charge par la GLI ne sont pas provisionnés.*



Rive Verte - 4b/t, rue de Montessuy - Caluire-et-Cuire (69)

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de la SCPI Pierre Avenir 3 au titre de l'exercice 2022 s'établit à 1 865 018 €, en baisse par rapport à l'exercice précédent (-2,8 %).

Les loyers perçus au cours de l'année 2022 ont été en légère diminution par rapport à ceux de l'exercice précédent (-54 K€, soit -1,7 %). En parallèle, les charges locatives non récupérées ont augmenté de 68 K€ (+25,5 %) par rapport à 2021. 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 2021 :

- 1 378 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 7 691 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance au titre des réunions qui se sont tenues en 2022.

Rapporté à une part, le résultat 2022 a représenté 19,65 €, contre 20,21 € en 2021. La distribution de l'exercice a été fixée à 21,00 € par part, soit un total de 1 993 K€ sur l'année 2022.

Sous réserve de l'accord de l'assemblée générale, le report à nouveau s'élèvera à 910 324 €, soit 9,59 € par part après affectation du résultat 2022 en baisse de 1,35 € par part par rapport à 2021.

DISTRIBUTION 2022 (Par part)

Distribution courante (revenus fonciers)

21,00 €

Dont revenus de capitaux mobiliers

Néant

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

Capital au 31/12/2022 (nominal de la part : 905 euros)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
85 898 075 €	94 915	1 969

Transactions réalisées en 2022

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
650	622,99 €

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.

L'activité sur le marché des parts au cours de l'année 2022, même si elle a été plus active qu'en 2020 et 2021, est restée peu significative. Au total, 650 parts ont été échangées, contre 326 en 2021. Les transactions se sont opérées à un prix d'exécution moyen de 623 €, en légère hausse par rapport à l'exercice précédent (611 €).

Le dernier prix d'exécution de 2022 (au 21 décembre) s'est établi à 619,31 € la part, soit une baisse de 1,0 % par rapport à fin 2021.

Ordres en cours au 31/12/2022

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)
59	0,06 %	-

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 2022
31/12/2018	85 898 075 €	-	94 915	1 977	-	-
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	-	-

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er 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)
2018	547	0,58 %	15	NS	11 081 €
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 €

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	-	-	-	-	-
Prix d'exécution moyen annuel	544,00 €	596,00 €	602,00 €	611,00 €	622,99 €
Prix acheteur moyen correspondant	597,00 €	655,00 €	661,00 €	671,00 €	684,04 €
Dividende versé au titre de l'année	20,00 €	20,00 €	21,00 €	21,00 €	21,00 €
Rendement de la part*	3,35 %	3,05 %	3,18 %	3,13 %**	3,07 %**
Report à nouveau cumulé par part	10,27 €	11,12 €	11,73 €	10,94 €	9,59 €

** Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même année*

*** Le taux de distribution 2021 correspondant aux nouvelles normes ASPIM 2022 est défini comme la division du dividende brut, par le prix moyen acheteur de l'année précédente (2020) et s'élève à 3,18 %. En 2022, le taux de distribution s'élève à 3,13 %.*

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont notamment appelés à s'exprimer sur la nomination de trois membres du conseil de surveillance, sur l'approbation des rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant



Résidence Côté Parc - 212, rue Henri Barbusse - Roncq (59)

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (en euro)

Année	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes [1]	32,39	99,88 %	33,08	99,88 %	33,18	99,73 %	33,57	100,00 %	33,00	100,00 %
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 %	0,04	0,12 %	0,09	0,27 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total revenus	**32,43**	**100,00 %**	**33,12**	**100,00 %**	**33,27**	**100,00 %**	**33,57**	**100,00 %**	**33,00**	**100,00 %**
Charges [1]										
Commission de gestion	3,91	12,06 %	3,96	11,96 %	3,99	11,99 %	4,04	12,03 %	3,97	12,03 %
Autres frais de gestion [3]	0,72	2,22 %	0,64	1,93 %	0,50	1,50 %	0,60	1,79 %	0,78	2,36 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,63	1,94 %	0,86	2,60 %	0,61	1,83 %	1,43	4,26 %	1,01	3,06 %
Charges locatives non récupérées	6,53	20,14 %	6,92	20,89 %	6,59	19,81 %	7,27	21,66 %	7,64	23,15 %
Sous total charges externes	**11,79**	**36,36 %**	**12,38**	**37,38 %**	**11,69**	**35,13 %**	**13,34**	**39,74 %**	**13,40**	**40,60 %**
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]	-0,09	-0,28 %	-0,11	-0,33 %	-0,03	-0,09 %	0,00	0,00 %	-0,05	-0,15 %
Sous total charges internes	**-0,09**	**-0,28 %**	**-0,11**	**-0,33 %**	**-0,03**	**-0,09 %**	**0,00**	**0,00 %**	**-0,05**	**-0,15 %**
Total charges	**11,70**	**36,08 %**	**12,27**	**37,05 %**	**11,66**	**35,04 %**	**13,34**	**39,74 %**	**13,35**	**40,45 %**
Résultat courant	**20,73**	**63,92 %**	**20,85**	**62,95 %**	**21,61**	**64,96 %**	**20,23**	**60,26 %**	**19,65**	**59,55 %**
Variation report à nouveau	0,73	2,25 %	0,85	2,57 %	0,60	1,80 %	-0,79	-2,35 %	-1,35	-4,09 %
Prélèvement sur +/- values sur cessions d'actifs										
Revenus distribués										
Revenus distribués avant prélèvement	20,00	61,67 %	20,00	60,39 %	21,00	63,12 %	21,00	62,56 %	21,00	63,64 %
Revenus distribués après prélèvement	20,00	61,67 %	20,00	60,39 %	21,00	63,12 %	21,00	62,56 %	21,00	63,64 %

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) Commissions de souscription et de cession, autres produits d'exploitation, produits exceptionnels.
(3) Autres frais de gestion, charges financières, charges exceptionnelles, autres charges.
(4) Dotation de l'exercice diminué des reprises et augmentées des créances irrécouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2022 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	Montants TTC	823 477,64	91 080,49	0,00	36 368,43	207 801,81	579 307,40
	Nombre Factures	6					
	% des achats de l'exercice	67,42 %	7,46 %	0,00 %	2,98 %	17,01 %	47,43 %
Dettes litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montants TTC**	**823 477,64**	**91 080,49**	**0,00**	**36 368,43**	**207 801,81**	**579 307,40**
	Nombre Factures	**6**					
	% des achats de l'exercice	**67,42 %**	**7,46 %**	**0,00 %**	**2,98 %**	**17,01 %**	**47,43 %**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2022 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	Montants TTC	205 475,77	0,00	-9 964,97	17 068,17	14 725,17	183 647,40
	Nombre Factures	424					
	% du CA de l'exercice	-5,90 %	0,00 %	0,29 %	-0,49 %	-0,42 %	-5,28 %
Créances litigieuses	Montants TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Nombre Factures	0					
	% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Total	**Montants TTC**	**205 475,77**	**0,00**	**-9 964,97**	**17 068,17**	**14 725,17**	**183 647,40**
	Nombre Factures	**424**					
	% du CA de l'exercice	**-5,90 %**	**0,00 %**	**0,29 %**	**-0,49 %**	**-0,42 %**	**-5,28 %**

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2022 (en euro)

Valeur comptable (résultant du bilan)	Euro
Valeur comptable des immeubles	85 382 518,23
Valeur comptable des participations	0,00
Valeur nette des autres actifs	1 425 880,68
VALEUR COMPTABLE	**86 808 398,91**
SOIT POUR UNE PART :	**914,59 €**

Valeur de réalisation (résultant de l'expertise)	Euro
Valeur vénale des immeubles (expertise)	82 280 000,00
Valeur vénale des participations (expertise)	0,00
Valeur nette des autres actifs	1 425 880,68
VALEUR DE RÉALISATION	**83 705 880,68**
SOIT POUR UNE PART :	**881,90 €**

Valeur de reconstitution (ce qu'il faudrait débourser pour reconstituter le patrimoine)	Euro
Valeur de réalisation	83 705 880,68
Frais d'acquisition	5 677 320,00
Commission de souscription	9 415 517,88
VALEUR DE RECONSTITUTION	**98 798 718,56**
SOIT POUR UNE PART :	**1 040,92 €**

EMPLOI DES FONDS (en euro)

	Au 31/12/2021	Mouvements de l'exercice	Au 31/12/2022
+ Fonds Collectés	94 915 000,00		94 915 000,00
+ Divers / Autres Réserves	0,00		0,00
- Achats d'Immeubles	-85 382 518,23		-85 382 518,23
- Engagements sur constructions	0,00		0,00
- Cessions d'Immeubles	0,00		0,00
- Frais Prélevés sur la Prime d'Emission	-9 016 925,00		-9 016 925,00
SOLDE	**515 556,77**	**0,00**	**515 556,77**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin LENDREVIE
Risk Manager



Laurent SALOTTI
Responsable Conformité et Contrôle Interne

RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF (« AIFM »)

L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France (« 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 REIM France.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de REIM France sont :

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne :** il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux property managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'inspection générale du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels :** le contrôle permanent est intégré dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches,** notamment via la formalisation de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le contrôle :** elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures.** Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle,** comprenant le contrôle permanent (dit de 1er niveau et 2ème niveau) et le contrôle périodique (dit de 3ème niveau – inspection générale de BNP Paribas) ;
- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »),** dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées a minima semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions conformité, risque, juridique et contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA).**

LE DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.

Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du contrôle permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas ;
- D'alerter de manière anticipée le directoire sur la maîtrise des risques de REIM France.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

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

Sous la responsabilité du responsable des risques (ou risk manager), cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le risk manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au responsable 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 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 ;
3. Rendre compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction risk de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2022 de votre SCPI.

- **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 REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de 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 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 REIM France, à la fonction conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent 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 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 RÉMUNERATION 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 15 collaborateurs a été identifiée, en 2022, comme preneurs de risques.

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, OPCI, 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 2022 a représenté 19 118 167 € pour un effectif moyen de 211 ETP (dont 15 606 534 euros de part fixe et 3 511 633 euros de part variable).

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 23 % de la masse salariale aux preneurs de risques (18 % de la rémunération fixe totale de la société et 47 % de la rémunération variable totale de la société).

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE 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 à 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 8 novembre 2022. Il s'est en outre réuni le 10 mars 2023 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 a 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. La stratégie de sa cession restera à définir dans les mois à venir.

L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Depuis 2015, année de réception des premiers logements, les 346 logements qui constituent le patrimoine de notre SCPI contribuent à la génération des revenus locatifs.

Le taux d'occupation financier moyen 2022 s'est élevé à 94,0 %, en diminution par rapport à 2021. Cette diminution s'explique par la neutralisation à la location des logements en prévision de leur vente.

En 2022, 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 2022. Son montant au titre de l'année est de 94 K€ et permet de couvrir près de la totalité des locataires.

La provision pour créance douteuse a diminué (-4,6 K€) en raison de reprises de provision supérieures à la dotation de dossiers impayés.

VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Les expertises immobilières réalisées sur le patrimoine de la SCPI à la fin de l'année 2022 ont fait ressortir une valeur vénale de 82,3 M€, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent (-0,3 %).

Le conseil prend acte, sur la base des valeurs vénales, du montant de la valeur de réalisation de 83,7 M€, soit 881,90 € par part, et de la valeur de reconstitution de 98,8 M€, soit 1 040,92 € par part.

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2022

Au cours de sa séance du 10 mars 2023, votre conseil a examiné attentivement les comptes de l'exercice 2022.

Le résultat de l'exercice a été de 1 865 K€, en baisse par rapport à l'exercice précédent (-2,8 %) et ce principalement en raison de la diminution 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 19,65 € par part, et de prélever le report à nouveau à hauteur de 1,35 € par part.

LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes détaillant les conventions visées à l'article 214-06 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'assemblée générale, nous émettons un avis favorable à l'approbation de la résolution relative à ces conventions.

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.

Le renouvellement annuel par tiers de votre conseil requiert l'élection de 3 membres. Les 3 membres sortants : Monsieur Patrick KONTZ, Monsieur Christian LEFEVRE, Monsieur Alain SENANEDSCH sollicitent le renouvellement de leur mandat. Nous vous invitons à leur renouveler votre confiance au regard de leur implication personnelle dans les travaux du conseil de surveillance.

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

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LE RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

À 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 2022, 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 effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 le paragraphe « 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 la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion 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 de la société de gestion 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 société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion 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 la société de gestion.

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.823-10-1 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

N° ADEME : FR200181_03KLJL

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 17 avril 2023

KPMG SA
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 2022

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 avisé 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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 vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 124-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées 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 et conformément à l'article 18 des statuts :

Votre société verse à la société de gestion 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, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices, une commission de gestion correspondant à 10 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Sur ces bases, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022 un montant de 377 015,94 €.

Paris La Défense, le 17 avril 2023

KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

N° ADEME : FR200181_03KLJL

LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE

En euro	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**85 382 518,23**	**82 280 000,00**	**85 382 518,23**	**82 510 000,00**
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	85 382 518,23	82 280 000,00	85 382 518,23	82 510 000,00
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
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	**85 382 518,23**	**82 280 000,00**	**85 382 518,23**	**82 510 000,00**
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	-	-	-	-
CRÉANCES	**3 197 791,96**	**3 197 791,96**	**1 447 421,12**	**1 447 421,12**
Locataires et comptes rattachés	260 256,14	260 256,14	218 362,54	218 362,54
Locataires douteux	137 899,55	137 899,55	140 838,74	140 838,74
Dépréciations des créances douteuses	-137 899,55	-137 899,55	-142 462,74	-142 462,74
Autres créances	2 937 535,82	2 937 535,82	1 230 682,58	1 230 682,58
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Fournisseurs débiteurs	738 716,90	738 716,90	272 702,29	272 702,29
Fournisseurs, avoirs à recevoir	223,68	223,68	223,68	223,68
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créances fiscales	415 697,00	415 697,00	-	-
Débiteurs divers	1 782 898,24	1 782 898,24	957 756,61	957 756,61
Provision pour dépréciations des créances	-	-		

N° ADEME : FR200181_03KLJL

ÉTAT DU PATRIMOINE suite

En euro	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	**1 985 089,40**	**1 985 089,40**	**2 664 831,12**	**2 664 831,12**
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 985 089,40	1 985 089,40	2 664 831,12	2 664 831,12
TOTAL III	**5 225 682,42**	**5 225 682,42**	**4 155 053,30**	**4 155 053,30**
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**-**	**-**	**-**	**-**
DETTES	**-3 784 782,97**	**-3 784 782,97**	**-2 598 638,25**	**-2 598 638,25**
Dettes financières	-243 949,08	-243 949,08	-262 062,20	-262 062,20
Dettes d'exploitation	-1 020 416,09	-1 020 416,09	-541 371,79	-541 371,79
Dettes diverses	-2 520 417,80	-2 520 417,80	-1 795 204,26	-1 795 204,26
Dettes fiscales	-416 054,68	-416 054,68	-357,68	-357,68
Fournisseurs d'immobilisation	-	-	-	-
Locataires créditeurs	-246 588,57	-246 588,57	-252 970,25	-252 970,25
Associés, dividendes à payer	-637 938,18	-637 938,18	-624 588,98	-624 588,98
Associés, opérations sur capital	-	-	-	-
Créditeurs divers	-1 219 836,37	-1 219 836,37	-917 287,35	-917 287,35
TOTAL IV	**-3 784 782,97**	**-3 784 782,97**	**-2 598 638,25**	**-2 598 638,25**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-7 966,73	-7 966,73	1 497,08	1 497,08
Produits constatés d'avance	-7 052,04	-7 052,04	-3 834,69	-3 834,69
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)	-		-	
TOTAL V	-15 018,77	-15 018,77	-2 337,61	-2 337,61
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**86 808 398,91**	**-**	**86 936 595,67**	**-**
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE	**-**	**83 705 880,68**	**-**	**84 064 077,44**

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
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	**-**	**-**	**-**	**-**
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	**-**	**-**	**-**	**-**
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	**-**	**-**	**-**	**-**
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉES	**-**	**-**	**-**	**-**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**-**
REPORT À NOUVEAU	**1 113 045,48**	**-74 524,81**		**1 038 520,67**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN INSTANCE D'AFFECTATON	**-**	**-**	**-**	**-**
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-74 524,81**	**74 524,81**	**-128 196,76**	**-128 196,76**
Résultat de l'exercice	1 918 690,19	-1 918 690,19	1 865 018,24	1 865 018,24
Acomptes sur distribution	-1 993 215,00	1 993 215,00	-1 993 215,00	-1 993 215,00
TOTAL GÉNÉRAL	**86 936 595,67**	**-**	**-128 196,76**	**86 808 398,91**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

COMPTE DE RÉSULTAT

En euro	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
PRODUITS IMMOBILIERS	**3 499 229,80**	**3 893 441,88**
LOYERS	**3 132 157,44**	**3 186 028,78**
PRODUITS ANNEXES	**-**	**-**
Produits annexes	-	-
Autres produits de gestion courante	-	-
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	**-**	**-**
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	**18 238,66**	**21 044,02**
Reprises sur provisions pour gros entretiens	-	-
Reprises amortissements Immobilisations locatives	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	18 238,66	21 044,02
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	**-**	**-**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Remboursements de gros entretiens	-	-
CHARGES FACTURÉES	**348 833,70**	**686 369,08**
Taxes locatives	53 546,35	52 234,83
Charges locatives	295 287,35	634 134,25
CHARGES IMMOBILIÈRES	**1 183 003,11**	**1 534 059,35**
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	**348 833,70**	**686 369,08**
Primes d'assurance	-	-
Taxes foncières	-	-
Taxes sur les bureaux	-	-
Taxes locatives	53 546,35	52 234,83
Charges locatives	295 287,35	634 134,25
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	**95 630,38**	**135 941,21**
Entretiens, réparations	95 630,38	135 941,21
Travaux refacturables	-	-
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	**-**	**-**
SERVICES EXTÉRIEURS	**335 857,03**	**267 544,87**
Loyer bail à construction	-	-
Charges locatives non récupérées	237 794,40	169 902,98
Primes d'assurance	98 062,63	97 641,89
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	**57 472,88**	**87 363,70**
Commissions et honoraires	42 908,79	80 114,93
Frais de contentieux	13 584,09	6 448,77
Publicité, insertions	980,00	800,00
Diverses autres charges immobilières	-	-
IMPÔTS ET TAXES	**331 533,65**	**335 455,17**
Impôts fonciers	331 643,00	317 791,00
Taxes locatives	3 998,65	2 480,17
Taxes sur les bureaux	-	-
Droits d'enregistrement	-	-
Impôts divers	-4 108,00	15 184,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	**-**	**-**
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	**13 675,47**	**21 385,32**
Dotations aux Amortissements des constructions sur sol d'autrui	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances douteuses	13 675,47	21 385,32
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉES	**-**	**-**
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	**2 316 226,69**	**2 359 382,53**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

COMPTE DE RÉSULTAT suite

En euro	Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2021
PRODUITS D'EXPLOITATION		
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	-	-
CHARGES D'EXPLOITATION	**451 208,44**	**440 599,98**
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**377 015,94**	**383 321,78**
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	**16 445,57**	**15 522,42**
Services extérieurs	**16 445,57**	**15 522,42**
Honoraires	14 167,20	13 386,00
Frais d'actes	-	-
Services bancaires	1 054,76	963,47
Cotisations et contributions	1 223,61	1 172,95
Impôts et taxes		
Droits d'enregistrement	-	-
Contribution économique territoriale	-	-
TVA non récupérable	-	-
Prélèvements libératoires	-	-
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**57 746,93**	**41 755,78**
Frais de tenue de conseils et assemblées	57 746,93	41 755,78
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions sur augmentation de capital	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
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	-	-
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses	-	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**-451 208,44**	**-440 599,98**
PRODUITS FINANCIERS	**-**	**-**
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	**-**	**77,88**
Charges d'intérêts des emprunts	-	
Charges d'intérêts des comptes courants	-	77,88
Autres charges financières	-	
Dépréciations	-	
RÉSULTAT FINANCIER	**-**	**-77,88**
PRODUITS EXCEPTIONNELS	**-**	**-**
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0,01**	**14,48**
Charges exceptionnelles	0,01	14,48
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-0,01**	**-14,48**
TOTAL DES PRODUITS	**3 499 229,80**	**3 893 441,88**
TOTAL DES CHARGES	**1 634 211,56**	**1 974 751,69**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)	**1 865 018,24**	**1 918 690,19**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2022 a été marquée par le conflit militaire entre la Russie et l'Ukraine qui a débuté le 24 février 2022. Cet évènement a déstabilisé les marchés mondiaux et en particulier ceux de l'énergie. L'augmentation des taux directeurs par les principales banques centrales dans le monde, en réaction à la forte hausse de l'inflation, a été un facteur négatif pour la valorisation des actifs immobiliers.

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, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

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 coûts historiques.

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 notre 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.

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 droits.

En 2022, 100 % des actifs immobiliers ont fait l'objet d'une actualisation.

Évaluation des titres, parts et actions des entités contrôlées

Les titres, parts et actions des entités contôlées 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 « Evaluation 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 31/12/2022 : les actifs ayant tous moins de dix ans, les charges d'entretien sont majoritairement prises en charges 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 déductions du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

Plus ou moins-values 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.

Commissions de la société de gestion

Conformément à l'article 18 des statuts, la rémunération de la société de gestion se calcule comme suit : 10 % HT maximum assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés et les produits financiers nets.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021	Augmentation, acquistions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2022
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions	85 108 068,04	-	-	-	85 108 068,04
Frais d'acquisitions	227 189,34	-	-	-	227 189,34
Immobilisations en cours	47 260,85	-	-	-	47 260,85
Agencements	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Total immobilisations brutes	**85 382 518,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**85 382 518,23**
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
Total immobilisations nettes	**85 382 518,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**85 382 518,23**
Total général	**85 382 518,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**85 382 518,23**

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2022	
Désignation	**Valeurs bilantielles**	**Valeurs estimées**	**Valeurs bilantielles**	**Valeurs estimées**
Habitations	85 382 518,23	82 510 000,00	85 382 518,23	82 280 000,00
Total	**85 382 518,23**	**82 510 000,00**	**85 382 518,23**	**82 280 000,00**
Total général	**85 382 518,23**	**82 510 000,00**	**85 382 518,23**	**82 280 000,00**

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 31/12/2022	Au 31/12/2021
Fonds de roulement syndics	42 801,06	42 801,06
Total	**42 801,06**	**42 801,06**

Détail des dettes financières	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Emprunts contractés par la SCPI	-	-
Dépôts de garantis versés	243 949,08	262 062,20
Autorisation de Débit banque	-	-
Total	**243 949,08**	**262 062,20**

Détail des immobilisations financières

Néant

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2022
Appels de charges syndics et ADB	1 041 169,16
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	738 940,58
Débiteurs divers	722 473,53
Créances fiscales	415 697,00
Quote part Indivisaire à recevoir	-
Charges avancées sur sinistres	19 255,55
Charges avancées en attente de remboursement	-
Créances notaires sur cession d'immobilisations	-
Total	**2 937 535,82**

Détail des dettes diverses	Au 31/12/2022
Acomptes sur charges refacturées	1 040 337,48
Fournisseurs d'immobilisations	-
Dettes fiscales	416 054,68
Indemnité GLI	-
Locataires créditeurs	246 588,57
Associés / Dividendes à payer	637 938,18
Dépôts de garantie des locataires sortis	-
Compta d'attente marché des parts	-
Remboursement sinistre	179 498,89
Total	**2 520 417,80**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

VARIATION DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

Néant

AFFECTATION DU RÉSULTAT 2021

Bénéfice net 2021	1 918 690,19
Report à nouveau 2020	1 113 045,48
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	**3 031 735,67**
Dividende versé	-1 993 215,00
REPORT À NOUVEAU 2021	**1 038 520,67**

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

En euro	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	35 677,48	22 472,45
Conseil de surveillance, remboursement de frais	7 691,32	5 272,03
Conseil de surveillance, assurance	1 378,13	1 011,30
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	-	-
Total	**57 746,93**	**41 755,78**

N° ADEME : FR200181_03KLJL

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

En euro	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Produits annexes		
Indermnités de résiliation	-	-
Indemnités d'occupation	-	-
Indemnité assurance sur loyer	-	-
Indemnités de remise en état	-	-
Travaux refacturés	-	-
Contribution additionelle	-	-
Indemnités assurances	-	-
Indemnités diverses	-	-
Indemnités de déspécialisation	-	-
Intérêts de retard locataires	-	-
Autres produits de gestion courante	-	-
Total	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	-	-
Produits financiers divers	-	-
Total	**0,00**	**0,00**
Charges financières		
Charges financières diverses	-	77,88
Intérêts sur emprunt	0,00	-
Total	**0,00**	**77,88**
RÉSULTAT FINANCIER	**0,00**	**-77,88**

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

En euro	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties	-	-
Dégrèvements de taxes foncières reçus	-	-
Dégrèvements de taxes locaux vacants reçus	-	-
Produits divers	-	-
Total	**0,00**	**0,00**
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales	-	-
Charges diverses	0,01	14,48
Total	**0,01**	**14,48**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**-0,01**	**-14,48**

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : Société de gestion : BNP Paribas REIM France	-
Commissions d'arbitrage :	-
Commissions de souscription :	-
Commissions de gestion :	377 015,94

N° ADEME : FR200181_03KLJL

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	91 349,43
Créances locataires et comptes rattachés	168 777,28	Locataires avoirs à établir	222 685,93
Créances fiscales	-	Dettes fiscales	357,00
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	-	Intérêts courus sur emprunts	-
Total	**169 000,96**	**Total**	**314 392,36**

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation (en euro)	Montant au 31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2022
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	142 462,74	13 675,47	18 238,66	0,00	137 899,55
Dépréciation des créances diverses	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**142 462,74**	**13 675,47**	**18 238,66**	**0,00**	**137 899,55**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Néant

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Néant

N° ADEME : FR200181_03KLJL

DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN EURO)

Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m² (3)	Nombre de logements	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition (2)	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales (1)	
								2021	2022
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	1 355	24	5 061 950,00	11 672,96	0	5 073 622,96		
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, avenue 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		**12 960**	**218**	**59 389 679,02**	**182 929,64**	**0,00**	**59 572 608,66**	**57 110 000**	**56 580 000**
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 Salustania - 156, rue des Orangers	27/08/2014	908	15	3 264 414,00	8 755,00	0,00	3 273 169,00		
59223 RONCQ Résidence Côté Parc - Rue Henri Barbusse	30/06/2014	1 092	19	3 631 400,00	6 540,18	23 364,00	3 661 304,18		
69007 LYON 7 et 9, rue Lortet, 15, bld Yves Frages	29/08/2014	1 134	20	4 240 000,00	7 016,40	0,00	4 247 016,40		
69100 VILLEURBANNE 61, rue Anatole France	08/08/2014	884	16	3 412 263,31	6 053,20	538,20	3 418 854,71		
69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE 111, avenue du Général de Gaulle	25/09/2014	765	13	3 002 011,71	5 396,00	0,00	3 007 407,71		
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	0,00	4 538 692,00		
TOTAL PROVINCE		**7 167**	**128**	**25 718 389,02**	**44 259,70**	**47 260,85**	**25 809 909,57**	**25 400 000**	**25 700 000**
TOTAL GÉNÉRAL DES IMMOBILISATIONS		**20 127**	**346**	**85 108 068,04**	**227 189,34**	**47 260,85**	**85 382 518,23**	**82 510 000**	**82 280 000**

(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.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, et fixation du capital au 31 décembre 2022,
- Approbation du rapport de la société de gestion 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 2022,
- Nomination de 3 membres du conseil de surveillance,
- Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire,
- Pouvoirs pour formalités.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2022.

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 2022	1 865 018,24 €
Majoré du report à nouveau	1 038 520,67 €
Résultat distribuable	**2 903 538,91 €**
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2022	**1 993 215,00 €**
(Entièrement /partiellement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	**910 323,91 €**

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2022 s'élève à 21 euros.

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

Jouissance	1er trim 2022	2e trim 2022	3e trim 2022	4e trim 2022
Pour un trimestre entier	5 €	5 €	5 €	6 €

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- valeur comptable 86 808 398,91 € soit 914,59 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- valeur de réalisation 83 705 880,68 € soit 881,90 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2022 :

- valeur de reconstitution 98 798 718,56 € soit 1 040,92 € par part

N° ADEME : FR200181_03KLJL

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :

Il y a cette année 5 candidatures pour 3 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir.

Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le **31 décembre 2025.**

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 3 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- Monsieur Patrick KONTZ,
- Monsieur Christian LEFEVRE,
- Monsieur Alain SENANEDSCH,
- Madame Marie-José DUTEURTRE-ROMEDER,
- Monsieur Alain MERLE.

Ces 3 candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2025.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale décide de renouveler KPMG S.A. en tant que commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

ONZIÈME 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.

3 POSTES À POURVOIR – 5 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM France***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
KONTZ Patrick	68	100	Renouvellement	22	Président et membres de conseils de surveillance Retraité de la gendarmerie
LEFEVRE Christian	72	60	Renouvellement	3	Responsable de Centre de Banque privée BNP Paribas Ingénieur financier Cardif Assurance Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire Investisseur et bailleur privé
SENANEDSCH Alain	73	542	Renouvellement	4	Directeur d'un groupe international de formation Président du conseil de surveillance de AV Habitat Vice-président de Pierre Avenir 2 Membres de nombreux conseils de surveillance
DUTEURTRE-ROMEDER Marie-José	69	10	Nouveau	19	Professeur de mathématiques en lycée (retraitée) Membre de conseil de surveillance de SCPI fiscales
MERLE Alain	72	50	Nouveau	N/A	Retraité depuis 2011 Contrôleur de gestion DR Lyon BNP Surveillance des risques réseaux DR Lyon BNP

** À la date de l'assemblé générale.*
*** Nombre de parts détenues au 1er avril 2023 par le candidat.*
**** Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidat au conseil de surveillance de Pierre Avenir 3 est disponible sur le site internet de la société de gestion.*

N° ADEME : FR200181_03KLJL

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 1er 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.

A compter du 1er 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.

A compter du 1er 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
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 apparait 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.

N° ADEME : FR200181_03KLJL

NOTES

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
ET DE BNP PARIBAS REIM FRANCE
OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS

www.reim.bnpparibas.fr

BNP PARIBAS REIM France

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

Contacts
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55
Mail : assemblees.scpi@realestate.bnpparibas
Site : www.reim.bnpparibas.fr

Responsable de l'information financière
Sylvie PITTICCO

Photo de couverture : Le Clos Garroussal - Colomiers (31)

Crédits photographiques : Ooshot - DP Multimédia - L'image contemporaine - Meero - BNP Paribas REIM France | Mise Mise en page : Ateliers HIVER - Impression : DEJALINK - mai 2023

PEFC 10-31-3162

N° ADEME : FR200181_03KLJL

BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change