

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire 914 964 €
Date d'immatriculation 28/12/1999
N° RCS Paris 428 751 010
Visa AMF n°00-04 en date du 20/01/2000.

Situation au 30/06/2023

Nombre de parts émises 1 994
SCPI fermée à la collecte
Capital social 12 159 302 €
Capitalisation* 15 198 263 €

*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 1^{er} janvier 2023 231
Au 30 juin 2023 231

VALEUR DE RÉALISATION

1 205,24 € / PART
selon expertises au 31/12/2022.

VALEUR IFI 2023

1 174,26 € / PART

RÉGIME FISCAL

Malraux ancien régime : imputation des déficits fonciers sans limite sur le revenu global.

Montant moyen des travaux défiscalisés pour une part souscrite à 7 622,45 € :

8 266,00 € / PART

PIERRE INVESTISSEMENT 3

BULLETIN D'INFORMATION - N°85

1^{ER} SEMESTRE 2023

VALIDITÉ DU 01/07/2023
AU 31/12/2023

ÉDITORIAL



La forte hausse des taux d'intérêt et la reprise de l'inflation ont entraîné un recul de la solvabilité des ménages mettant hors-jeu nombre des candidats à l'acquisition.

Dans le neuf, les promoteurs sont à la peine depuis la crise sanitaire. Confrontés à l'augmentation du coût des matières premières et au rétrécissement des mises en chantier, ils voient aujourd'hui les primo accédants les plus modestes s'éloigner et leurs délais d'écoulement des stocks s'allonger. Dans l'ancien, la baisse des transactions pourrait atteindre 25% avec moins de 900 000 ventes d'ici 2024 ⁽¹⁾.

Un nouvel équilibre doit donc se former entre vendeurs et acquéreurs solvables sur le niveau des prix de l'immobilier résidentiel en 2023-2024. Aussi, allons connaître un ajustement graduel et limité des prix de l'ordre de 6% ⁽¹⁾ comme l'estiment certains analystes ou bien une chute brutale de 25% ⁽²⁾ comme l'annoncent d'autres observateurs ? La question reste ouverte pour les mois à venir.

La Société de gestion

(1) Analyse groupe BPCE avril 2023.

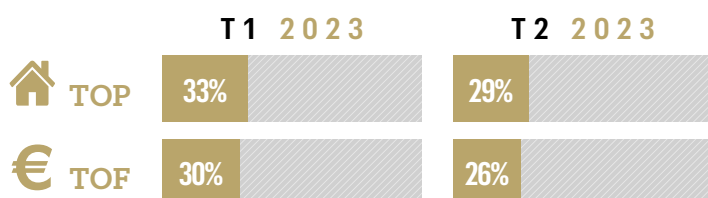
(2) Immobilier danger mai 2023, Terra Nova avril 2023.

PATRIMOINE IMMOBILIER

Ville	Adresse	Surface totale (m ²)	Nombre de lots	Situation au 30/06/2023
SEDAN	9, rue de Bayle	665	8	4 lots vendus, 3 lots en commercialisation
MARSEILLE	10/18, rue du Baignoir	791	11	Vendu
AVIGNON	52, rue des Fourbisseurs	163	4	Vendu
AVIGNON	20, rue Thiers	296	5	Vendu
AVIGNON	57, rue Philonarde	207	3	1 lot vendu, 1 lot sous compromis et 1 lot en commercialisation
NANCY	55/59, rue Saint-Nicolas	157	2	1 lot vendu et 1 lot en commercialisation
VALENCIENNES	84, rue Famars	565	11	Vendu
TROYES	47, rue Georges Clémenceau	290	6	Vendu
TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9 rue de Turenne	1 128	16	Vendu
CARPENTRAS	33, rue David Guillaibert	47	1	En cours de liquidation
TOULON	7, place Amiral Sénès	328	6	Vendu
POITIERS	54/56, rue Carnot	253	6	4 lots vendus, 1 lot sous compromis
VICHY	9/11, boulevard de Russie	1 555	28	En cours de liquidation
LE PUY-EN-VELAY	48/50, rue Raphaël	616	9	4 lots vendus, 5 lots en cours de commercialisation
METZ	15, En Jurue / rue d'enfer	673	7	Vendu
TOTAL		7 734	123	

La SCPI Pierre Investissement 3 est dans une phase active de liquidation de son patrimoine qui se traduit par la mise en vente des appartements respectant le critère de délai de location supérieur à neuf ans. À titre informatif, l'ensemble du patrimoine est libre de tout engagement fiscal.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



Les indicateurs de performance sont impactés par la liquidation de la SCPI.

Taux d'occupation physique : Ce taux reflète la situation d'occupation en fin de trimestre. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus en exploitation par la SCPI.

Taux d'occupation financier : Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre du trimestre civil écoulé. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les seuls immeubles livrés (à l'exclusion des revenus «non récurrents»), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS / CONDITIONS DE CESSIION DES PARTS

La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts (cession de gré à gré), soit par l'intermédiaire de la Société de gestion (article L.214-93 du Code monétaire et financier).

Cession de gré à gré :

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés. Si la cession se réalise, elle doit être signifiée à la Société de gestion par acte extrajudiciaire ou acceptée par elle dans un acte authentique, le tout aux frais de l'acheteur. Si l'acquéreur n'est pas associé, et sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou descendant, la cession est soumise à l'agrément du gérant qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion :

Conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, il est tenu au siège de la société et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement. Le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du trimestre à 16 heures. Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant 16 heures.

Compte tenu des spécificités fiscales de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasi inexistant. La Société de gestion n'a enregistré à ce jour aucun ordre d'achat ni de vente.

La société ne garantit pas la cession des parts.

Dans les deux cas, la cession sera également soumise au droit d'enregistrement de 8% HT du montant de la transaction.

TABLEAU DES VENTES DU SEMESTRE

Ville	Adresse	Lot/Bloc	Date de la vente	Prix net vendeur
SEDAN	9, rue de Bayle	Lot 27 et 55	13/01/2023	71 000 €
POITIERS	54/56 rue Carnot	Lot 2	14/02/2023	42 800 €

La SCPI Pierre Investissement 3 poursuit la vente de ses actifs. Au cours de ce semestre, plusieurs réitérations ont eu lieu notamment à Sedan et à Poitiers. Deux compromis de vente ont été signés à Avignon et Poitiers.

Conditions de retrait :

Tout associé a le droit de se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital prévue au statuts (ARTICLE 7). Les parts remboursées seront annulées. Les demandes de remboursements sont prises en considération par ordre chronologique de notification par lettre recommandée avec accusé de réception au gérant dans la limite où la clause de variabilité le permet.

La Société de gestion mentionnera dans chaque bulletin trimestriel, les mouvements de capital intervenus dans le cadre de la variabilité. S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre de la SCPI représentaient au moins 10% des parts émises par la société, la Société de gestion en informera sans délai l'AMF, conformément à l'article L.214-93 du CMF.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine, et toutes autres mesures appropriées, conformément à l'article L.214-114 du CMF.

Marché secondaire :

Aucun mouvement.

Vie sociale :

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 30 juin 2023. À l'exception des résolutions n°1, 2, 3 et 6, l'ensemble des résolutions présentées a été adopté.

RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de la part* :	7 622,45 €
Nominal :	6 097,96 €
Prime d'émission :	1 524,49 €
Minimum :	2 parts
Maximum :	Pas de maximum
Commission de souscription :	14,40% TTI

*Le prix de la part est un rappel du prix de souscription au lancement de la SCPI. Il convient que chaque associé se réfère à la valeur de reconstitution de la SCPI.