



SCPI  
MALRAUX

# RAPPORT ANNUEL 2023

---

PIERRE INVESTISSEMENT 3



# Sommaire

<b>5</b>	<b><u>Informations</u></b>
<b>6</b>	<b><u>Panorama</u></b>
<b>7</b>	<b><u>Chiffres clés</u></b>
<b>8</b>	<b><u>Rapport de la Société de gestion</u></b>
<b>20</b>	<b><u>Les comptes au 31 décembre 2023</u></b>
<b>24</b>	<b><u>Annexes financières</u></b>
<b>30</b>	<b><u>Rapports du Commissaire aux comptes</u></b>
<b>34</b>	<b><u>Rapport du conseil de surveillance</u></b>
<b>42</b>	<b><u>Projets de résolutions</u></b>
<b>46</b>	<b><u>Glossaire</u></b>





# Informations

SCPI  
MALRAUX

## Caractéristiques

### SCPI Pierre Investissement 3 en liquidation

Société civile de placement immobilier  
Placée en liquidation judiciaire par jugement d'ouverture du 28/09/2023  
2, rue de la Paix - 75002 Paris  
Tel : 01.43.12.52.52  
RCS Paris 428 751 010  
Visa AMF n° 00-04 du 20/01/2000

## Mandataire liquidateur

### SCP BTSG<sup>2</sup>

15, rue de l'Hôtel de Ville, 92000 Neuilly-sur-Seine  
Tel : 01 41 96 82 82

Par jugement du 28 septembre 2023, le Tribunal judiciaire de Paris a désigné la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS, mandataire judiciaire, demeurant 15 rue de l'Hôtel de Ville, 92200 Neuilly-sur-Seine, comme mandataire liquidateur.

## Organe de gestion

### Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €  
Siège social : 2, rue de la Paix - 75002 Paris  
RCS PARIS 345 004 436  
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012

### Direction de la Société

#### Président-directeur général :

Monsieur Gilbert Rodriguez

#### Directeur général délégué :

Monsieur Jean-François Talon

#### Directeur général délégué :

Monsieur Emilien Rodriguez

## Organes de contrôle

### Commissaires aux comptes

**Titulaire :** GBA Audit et Finance SA, domicilié 10, rue du Docteur Finlay - 75015 Paris, représenté par Monsieur Xavier Lecaron.

Suppléant : SEREC AUDIT, 70 bis, rue Mademoiselle - 75015 Paris.

Leurs mandats expireront lors de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### Conseil de surveillance

Monsieur Bernard Barban, Monsieur Gérard Mothais, Monsieur Dominique Navel (Président), Monsieur Dominique Paris, Monsieur Jacky Sarrazin, Monsieur Bruno Duhautois et Monsieur Mustapha Bouras.

Lors de l'assemblée générale du 30 juin 2021, l'ensemble du conseil de surveillance a été renouvelé. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

# Panorama

| 2023 :



La crise immobilière déclenchée par la hausse brutale des taux d'intérêt survenue en 2022 a mis hors-jeu nombre de candidats à l'acquisition désolvabilisés par la rapide remontée des taux d'emprunt.

Une seule donnée suffit pour en mesurer l'impact, celle des ventes dans l'ancien dont les volumes ont chuté de 240 000 unités entre 2022 et 2023, mettant en difficulté toute la filière professionnelle du secteur, agents immobiliers, notaires et promoteurs.

Dans un marché qui s'est figé, les prix ont bougé à la baisse avec des corrections plus ou moins marquées selon les régions, l'importance des villes, la qualité recherchée des quartiers et le niveau des hausses des années passées.

Selon une étude des notaires, les prix en Île-de-France ont reculé de 6,8% dans l'ancien en 2023. À Paris, la baisse aura atteint 4,8%, faisant redescendre le prix moyen de la capitale en dessous de la barre des 10 000 euros le m<sup>2</sup> qu'elle avait franchi en 2019.

L'orientation à la baisse des prix de l'immobilier résidentiel risque malheureusement de se poursuivre en 2024 tant que vendeurs et acheteurs ne seront pas parvenus à un équilibre de marché auquel pourrait contribuer pour sa part une détente des taux d'intérêt.

**Gilbert Rodriguez**

Président-directeur général

# Chiffres clés

SCPI  
MALRAUX



**Surface**

répartis sur 7 immeubles

**2 856 m<sup>2</sup>**



**Capitalisation\***

**15,2 M€**



**Associés\***

**234**



**Valeur de réalisation**  
par part

**443 €**



# Rapport de la Société de gestion





# DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## Durée de vie de la SCPI

Les associés, réunis en assemblée générale extraordinaire en date du 13 juillet 2018 ont approuvé la résolution relative à la dissolution anticipée de la SCPI, étape qui peut durer plusieurs années, jusqu'à la prononciation de sa radiation.

Par jugement du 28 septembre 2023, le Tribunal Judiciaire de Paris a constaté que la SCPI Pierre Investissement 3, dont le siège social est sis 2 rue de la Paix 75002 PARIS, inscrite sous le N°SIREN 428 751 010, était en état de cessation

des paiements depuis le 28 juillet 2023 et a ouvert une procédure de liquidation judiciaire. Le Tribunal Judiciaire de Paris a désigné la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS mandataire judiciaire demeurant 15 rue de l'Hôtel de Ville à Neuilly-sur-Sine 92200, comme mandataire liquidateur. Cette mise en liquidation judiciaire a fait l'objet d'une publication dans l'annonce n°2717 du Bodacc A n°20230218 du 12/11/2023.

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2023, le capital de Pierre Investissement 3 se répartissait entre 234 associés qui détenaient 1 994 parts pour un capital social de 12 159 302 €,

soit 15 168 781 € (prime d'émission incluse). La capitalisation calculée au dernier prix de souscription est de 15 198 263 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2019	12 159 302 €	-	1 994	231
2020	12 159 302 €	-	1 994	231
2021	12 159 302 €	-	1 994	231
2022	12 159 302 €	-	1 994	231
2023	12 159 302 €	15 168 781 €	1 994	234

La variation du nombre des associés se justifie soit par des retraits, soit par les règlements de succession, soit par le regroupement de comptes d'associés ayant souscrit à plusieurs reprises dans la SCPI.

## Marché des parts

Aucun ordre de vente n'est inscrit sur le registre au cours de l'exercice.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSION EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN €)
2019	Néant	-	-	-	-
2020	Néant	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	-	-
2023	Néant	-	-	-	-

## Emprunt de la société

La SCPI avait souscrit deux lignes d'emprunt auprès du Crédit Foncier de France, conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI. Ces prêts arrivant à échéance en fin d'année 2020, la Société de gestion a mis en place un refinancement par crédit bancaire auprès de la SOCFIM dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant du prêt : 6 787 000 €
- Durée : 4 ans maximum

- Modalité : Échéances trimestrielles payables à terme échu
- Taux variable: 1,75%

En février 2023, la Société de gestion a pris attache avec la SOCFIM afin de renégocier les conditions liées à l'emprunt. Après plusieurs mois de pourparlers, la SOCFIM a refusé toutes négociations. À ce jour, le montant restant à rembourser s'élève à 1 678 539€.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	MONTANT REMBOURSÉ	CAPITAL RESTANT DÛ	TAUX INITIAL VARIABLE	DATE D'ÉCHÉANCE
18/11/2020	SOCFIM	IN FINE	6 787 000 €	4 ans	5 108 461 €	1 678 539 €	1,75%	18/11/2024

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Immeubles

#### Les spécificités des acquisitions de la SCPI

La SCPI a constitué un patrimoine immobilier en privilégiant l'acquisition et la restauration complète d'immeubles d'habitation, et notamment d'immeubles ou parties d'immeubles anciens situés dans les quartiers historiques des grandes villes de France, en « secteurs sauvegardés » ou dans les « zones de protection du patrimoine architectural et urbain ».

#### Liquidation du patrimoine

La liquidation du patrimoine de la SCPI est opérée par la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS, mandataire judiciaire, demeurant 15 rue de l'Hôtel de Ville, 92200 Neuilly-sur-Seine.

Le liquidateur est en cours d'arbitrage.

Plusieurs ventes sont intervenues en 2023, antérieurement au jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire, notamment à Sedan et à Poitiers. Deux compromis de vente ont été signés à Avignon et Poitiers.

La liste de tous les actifs vendus est présentée ci-dessous :

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M²)	PRIX NET VENDEUR
27/08/2020	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lot 16 & (132 cave)	42,2	85 000 €
07/09/2020	TROYES	47, rue Georges Clemenceau	Lot 6 & (12 cave)	35,4	57 000 €
11/09/2020	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lot 107 & (147 cave)	65,7	124 000 €
14/09/2020	TROYES	47, rue Georges Clemenceau	Lot 4 & (10 cave)	55,7	87 000 €
15/09/2020	TROYES	47, rue Georges Clemenceau	Lot 1 & (7 cave)	46,7	110 000 €
18/09/2020	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lot 109 & (146 cave)	86,6	137 000 €
21/10/2020	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lot 151 & (127 cave)	41,3	82 000 €
16/11/2020	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lot 153 & (149 cave)	49,7	96 000 €
16/11/2020	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lot 155 & (118 cave)	47,6	96 000 €
30/11/2020	MARSEILLE	6 et 8, rue du Baignoir	Bloc	-	1 200 000 €
11/12/2020	TROYES	47, rue Georges Clemenceau	Lot 2 & (8 cave)	51,4	76 000 €
30/12/2020	TOULON	7, place Amiral Sénès	Bloc	-	550 000 €
ANNÉE 2020				522,3	2 700 000 €

29/03/2021	AVIGNON	52, rue des Fourbisseurs	Bloc	-	412 700 €
07/05/2021	POITIERS	54, rue Carnot	Lot 4	22,4	44 800 €
18/05/2021	METZ	15, En Jurue	Bloc	-	1 390 000 €
05/07/2021	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lot 122 (Monte ch)	14	5 000 €
13/07/2021	VALENCIENNES	84, rue Famars	Lot 2	54,9	95 464 €
21/07/2021	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	152 & 103 (cave)	77,24	125 550 €
27/07/2021	AVIGNON	20, rue Thiers	Bloc	-	633 600 €
13/10/2021	NANCY	57/59 rue Saint-Nicolas	57/74	65,6	120 100 €
04/11/2021	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	123 & 119 (cave)	77,5	115 100 €
08/11/2021	TROYES	47, rue Georges Clemenceau	Lot 5 & (11 cave)	44,9	87 000 €
16/11/2021	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	126 & 128 (cave)	93,3	128 000 €
<b>ANNÉE 2021</b>				<b>449,84</b>	<b>3 157 414 €</b>
01/03/2022	VALENCIENNES	84, rue de Famars	Lot 5	58,4	84 620 €
02/03/2022	VALENCIENNES	84, rue de Famars	Lot 6	51,1	79 915 €
03/03/2022	VALENCIENNES	84, rue de Famars	Lot 3	40,7	60 312 €
03/03/2022	VALENCIENNES	84, rue de Famars	Lot 4	46,7	72 065 €
04/03/2022	VALENCIENNES	84, rue de Famars	Lot 101	41,6	74 989 €
04/03/2022	VALENCIENNES	84, rue de Famars	Lot 8	37,4	53 422 €
04/03/2022	VALENCIENNES	84, rue de Famars	Lot 9	38,2	58 992 €
10/03/2022	VALENCIENNES	84, rue de Famars	Lot 1	54	81 550 €
17/03/2022	LE PUY EN VELAY	58, rue Raphael	Lot 16 & 12(cave)	57,7	79 800 €
30/03/2022	VALENCIENNES	84, rue de Famars	Lot 7	63,1	98 868 €
05/04/2022	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	102 & 131 (cave)	68,43	125 000 €
13/05/2022	SEDAN	9, rue de Bayle	Lot 7 & 39 (cave)	40,6	35 000 €
16/05/2022	LE PUY-EN-VELAY	58, rue Raphaël	Lot 9 & 14 (cave)	37,9	66 150 €
16/05/2022	LE PUY-EN-VELAY	58, rue Raphaël	Lot 11 & 17(cave)	61,2	99 000 €
31/05/2022	SEDAN	9, rue de Bayle	Lot 5 & 33(cave)	90,1	70 000 €
07/06/2022	SEDAN	9, rue de Bayle	Lot 22 & 51 (cave)		56 700 €
10/06/2022	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	100/101 & 130/143 (Cave)	57,1 & 57,2	206 000 €
17/07/2022	POITIERS	54, rue Carnot	Lot 3,5,6,7,8&9	55,6(3), 58,1(5), 57,7(6)	377 500 €
27/07/2022	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lot 154 & (148) Cave		185 000 €
21/09/2022	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lot 156 & (129) Cave	101,6	172 000 €
14/10/2022	LE PUY-EN-VELAY	58, rue Raphaël	Lot 5 & 20(cave)	99,2	157 200 €
17/10/2022	SEDAN	9, rue de Bayle	Lot 13 & 43 (cave)	112,98	80 000 €
21/10/2022	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lot 105 & 125	65,07 & 65,55 m2	229 008 €
21/10/2022	AVIGNON	57, rue Philonarde	Lot 1	57,2	103 703 €
07/11/2022	TROYES	47, rue Georges Clemenceau	Lot 3 & 9 (cave)	56,35	88 640 €
<b>ANNÉE 2022</b>				<b>1 214,46</b>	<b>2 832 556 €</b>
13/01/2023	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 27 & 55	89,98	71 000 €
14/02/2023	POITIERS	54, rue Carnot	Lot 2	22,7	42 800 €
27/04/2023	VALENCIENNES	84, rue Famars	Lots 102 & 10 (parking)	78,5	105 000 €
13/09/2023	AVIGNON	57, rue Philonarde	Lot 2	68,28	139 108 €
<b>ANNÉE 2023</b>				<b>259,46</b>	<b>357 908 €</b>
<b>TOTAL</b>				<b>2 446</b>	<b>9 047 878 €</b>



# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives

Au cours de l'année 2023, la SCPI a appelé 51 736 € contre 111 083 € en 2022. Cette baisse s'explique par la poursuite de la liquidation de la SCPI au cours de l'année 2023.

## Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 4 283 €.

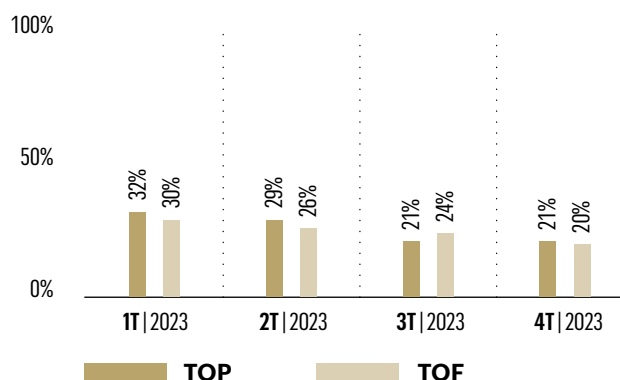
## Les indicateurs de performance

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul des indicateurs de performance commune aux SCPI, à savoir le taux d'occupation financier et le taux d'occupation physique.

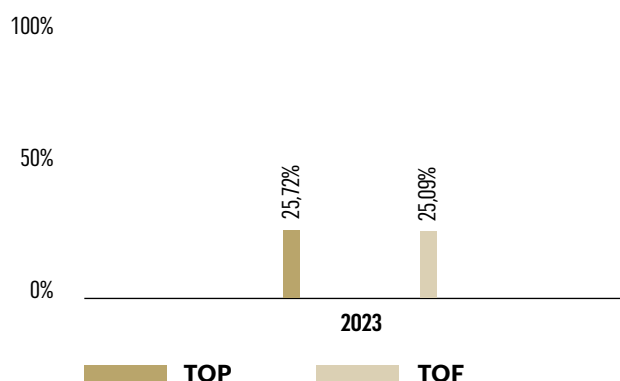
Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) 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.

### Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2023



### Taux d'occupation physique et financier annuel



Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

## Contentieux en cours

### Contentieux locatif

Au 31 décembre 2023, les créances inscrites s'élèvent à 82 924 €.

Rappel de la règle comptable :

- Créances datant de 6 mois à 1 an : provision de 25% ;
- Créances datant de 1 à 2 ans : provision de 50% ;
- Créances datant de plus de 2 ans : provision de 100%.

### Autres contentieux

L'état des procédures est arrêté à date du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire de la SCPI, soit au 28 septembre 2023. Les éléments de mise à jour de ces procédures n'ont pas encore été transmis à la Société de gestion par le liquidateur judiciaire afin d'établir le présent rapport annuel.

## 1. Contentieux à Lyon : Place du Change

Un jugement a été rendu en date du 15 septembre 2022 par le Tribunal Judiciaire de Lyon aux termes duquel les condamnations de la SCPI Pierre Investissement 3 sont notamment les suivantes :

- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, à payer à l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon la somme de 21 783,17 € au titre des travaux de réalisation de la gaine d'extraction des fumées, outre intérêts au taux légal à compter du jugement,
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, à relever et garantir l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon des condamnations mises à sa charge au profit de la Société LA BARQUE par le jugement du Tribunal de grande instance de Lyon du 24 octobre 2019, en principal, incluant la somme de 50 000 € réglée à la Société LA BARQUE, par l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon, en application de l'ordonnance du juge de la mise en état en date du 15 mai 2015, frais irrépétibles et dépens,
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, à payer à l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, à payer à la Société FERTORET-COPPIER la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, la SCPI Pierre Investissement 3 est condamnée aux dépens (procédure de référé et frais d'expertise).

Par ailleurs, la SCPI a été déboutée de sa demande en garantie formée contre la Société chargée de la gestion de l'immeuble.

Un appel a été interjeté et la procédure est pendante devant la Cour d'Appel de Lyon.

Il est précisé que la répartition des responsabilités entre les deux SCPI est la suivante : SCPI Pierre Investissement 2 – 60% et SCPI Pierre Investissement 3 – 40%.

## 2. Contentieux à Vichy : Ammonitia

Une procédure a été engagée par la SCPI Pierre Investissement 3 à l'encontre de la Société Ammonitia en raison des désordres survenus sur l'immeuble sis 9, boulevard de Russie à Vichy.

Il est précisé que les parties ont été assignées avant l'expiration de la garantie décennale.

Le Tribunal de grande instance de Cusset a rendu une ordonnance de référé en date du 3 juillet 2019 ordonnant une mesure d'expertise judiciaire.

L'Expert a convoqué l'ensemble des parties et une réunion sur site s'est tenue en date du 3 octobre 2019.

Compte tenu des constatations effectuées lors de cette réunion d'expertise, des appels en garantie et une extension de la mission de l'Expert ont été initiés contre les parties suivantes : la Société Ammonitia, la Société AXA France IARD, Monsieur Martin Philippe, la SAS Fabrice Matichard, la Société BPCE IARD, la Société Mazet, la SMABTP, et la Société Inter Gestion Maîtrise d'ouvrage.

Le Tribunal Judiciaire de Cusset a rendu une ordonnance de référé en date du 29 juillet 2020 rendant commune et opposable aux parties susmentionnées les dispositions de l'ordonnance du 3 juillet 2019.

Plusieurs réunions d'expertise prévues sur site ont été programmées puis annulées entre septembre 2020 et février 2021 en raison des mesures et restrictions liées à la crise sanitaire.

Lors de la réunion d'expertise qui s'est tenue le 10 mars 2021, de nouveaux désordres ont été constatés.

À la demande de la SCPI Pierre Investissement 3, le Tribunal Judiciaire de Cusset a rendu ordonnance de référé le 3 novembre 2021, ordonnant la jonction des instances en cours et a déclaré communes et opposables l'ordonnance de référé du 3 juillet 2019 aux parties suivantes : la Mutuelle des Architectes Français (MAF), en sa qualité d'assureur du cabinet d'architecture Philippe Martin liquidé, à la Société Sigaud Pierre et son assureur la SMABTP, à la Société SAS Les Travaux de l'Allier et son assureur MMA IARD, à la Société RENTOKIL INITIAL et son assureur la compagnie ALLIANZ, à la Société SARL Griffet et son assureur la SMABTP, à la Société Menuiserie Michelin et son assureur la SMABTP, à la Société Plomberie Grange, et son assureur la SMA SA, et à l'Entreprise Alexandre et son assureur la SMABTP.

Une réunion d'expertise en présence de toutes les parties s'est déroulée le 23 février 2022, au cours de laquelle l'Expert a décidé de faire intervenir un sapiteur pour constater la présence et l'étendue de mûre.

Toutefois, l'Expert ayant rencontré des problèmes de santé, cela n'a pas été suivi d'effet.

Finalement, une réunion d'expertise a été fixée au 9 février 2023.

Le Tribunal judiciaire de Nanterre a rendu le 15 juin 2023 une ordonnance de dessaisissement au profit du Tribunal judiciaire de PARIS pour statuer dans ce dossier.

## Provision pour Gros Entretien

Selon le plan comptable des SCPI issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, le provisionnement pour gros entretien est réalisé sur la base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle. Les travaux sont donc individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

Le montant total de la Provision pour Gros Entretien s'élève au 31/12/2023 à 520 000 €.

# PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

## Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à -69 901 €, soit -35,06 € de déficit par part et l'exercice 2023 fait apparaître un déficit comptable de 236 447 €.

## Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le déficit comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 980 404 €.

Il est rappelé que la SCPI a rempli ses objectifs de défiscalisation, le montant cumulé des déficits des exercices antérieurs représente 126% du montant de la capitalisation :

PERTE DE L'ANNÉE	(236 447) €
Poste "report à nouveau"	(2 743 958) €
Affectation du solde au report à nouveau	(2 980 404) €





# PRIX DES PARTS

## Évaluation du patrimoine par l'expert immobilier

L'expert immobilier n'a pas pu réaliser sa mission d'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2023. Le liquidateur lui refusant l'accès aux données.

La Société de gestion a adopté pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs

bilantielles » de l'état du patrimoine, la méthode des valeurs liquidatives. Les valeurs retenues sont celles des mandats de commercialisation signés avant la prononciation du jugement de la liquidation judiciaire de la SCPI le 28/09/2023.

Ci-dessous, le tableau récapitulatif des valeurs de marché au 28/09/2023.

VILLE	ADRESSE	VALEURS MARCHÉ AU 30/09/2023*
AVIGNON	57, rue Philonarde	170 528 €
CARPENTRAS	33, rue David Guillaibert	86 395 €
LE PUY-EN-VELAY	48 et 50, rue Raphaël	434 600 €
NANCY	55-59, rue Saint-Nicolas	165 060 €
POITIERS	54 et 56, rue Carnot	30 000 €
SEDAN	9, rue de Bayle	209 000 €
TROYES	47, rue Georges Clémenceau	VENDU
TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	VENDU
VALENCIENNES	84, rue de Famars	VENDU
VICHY	9 et 11, boulevard de Russie	2 662 435 €
AVIGNON	20, rue Thiers	VENDU
AVIGNON	52, rue des Fourbisseurs	VENDU
MARSEILLE	10-18, rue du Baignoir	VENDU
METZ	15, En Jurue / rue d'Enfer	VENDU
TOULON	7, place Amiral Sénès	VENDU
<b>TOTAL</b>		<b>3 758 018 €</b>

\*La valeur de marché correspond au prix de vente indiqué sur les mandats

## Valeur comptable, valeurs de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propre de la SCPI.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (article L.214-109 du Code monétaire et financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (article R.214-109 du Code monétaire et financier).

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,90%.

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	883 699 €	443,18 €
Valeur de réalisation	883 699 €	443,18 €
Valeur de reconstitution	1 103 568 €	553,44 €

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	1 994		1 994		1 994		1 994		1 994	
<b>REVENUS<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	251,39 €	91%	196,68 €	63%	110,38 €	46%	82,79 €	47%	33,57 €	56%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	24,69 €	9%	116,08 €	37%	129,84 €	54%	91,60 €	53%	25,98 €	44%
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>276,08 €</b>	<b>100%</b>	<b>312,76 €</b>	<b>100%</b>	<b>240,22 €</b>	<b>100%</b>	<b>174,39 €</b>	<b>100%</b>	<b>59,55 €</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES</b>										
Charges immobilières	140,72 €	51%	151,28 €	48%	121,89 €	51%	86,25 €	49%	43,94 €	74%
Autres frais de gestion	114,27 €	41%	158,81 €	51%	428,72 €	178%	192,35 €	110%	88,40 €	148%
Entretien du patrimoine locatif	121,99 €	44%	117,16 €	37%	61,51 €	26%	13,93 €	8%	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>376,99 €</b>	<b>137%</b>	<b>427,25 €</b>	<b>137%</b>	<b>612,12 €</b>	<b>255%</b>	<b>292,53 €</b>	<b>168%</b>	<b>132,34 €</b>	<b>222%</b>
Amortissements nets <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	17,63 €	6%	-	-	-	-	-22,91 €	-13%	45,79 €	77%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>17,63 €</b>	<b>6%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-22,91 €</b>	<b>-13%</b>	<b>45,79 €</b>	<b>77%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>394,61 €</b>	<b>63%</b>	<b>427,25 €</b>	<b>77%</b>	<b>612,12 €</b>	<b>255%</b>	<b>269,62 €</b>	<b>155%</b>	<b>178,13 €</b>	<b>299%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-118,53 €</b>	<b>-</b>	<b>-114,49 €</b>	<b>-</b>	<b>-371,90 €</b>	<b>-</b>	<b>-95,23 €</b>	<b>-</b>	<b>-118,58 €</b>	<b>-</b>
Variation report à nouveau	-19,88 €	-	-118,53 €	-	-114,49 €	-	-371,90 €	-	-118,58 €	-
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214 -106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2023 à 21 474 € TTI au titre des cessions d'immeubles.

Aucun honoraire au titre de l'administration de la société n'a été facturé sur l'exercice.

## FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE ALLOUÉS ET À ALLOUER AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2023 s'est élevé à 3 600 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2024.

## RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Politique et pratique de rémunération du personnel de la Société de gestion

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

La Société de gestion attribue les rémunérations à l'ensemble de son personnel sur la base de critères quantitatifs et qualitatifs, individuels et collectifs, tout en tenant compte de son organisation interne.

Cette politique de rémunération de la Société de gestion est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive AIFM 2011/61/UE et se compose exclusivement d'une partie fixe.

### Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 34 salariés, s'est élevé à la somme de 1 695 850 € sur l'exercice 2023.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant trois salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit desdites personnes.

## RÈGLEMENTATION

### SFDR / Disclosure

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088, du Parlement européen et du conseil du 27 novembre 2019.

### Classification SFDR

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance

(Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

### Règlement Taxonomie

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que 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.



### Décret tertiaire

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire » ou « Dispositif Éco Énergie Tertiaire », pris en application de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Elan », prévoit une obligation légale de rénovation énergétique du parc immobilier tertiaire existant.

Les bâtiments concernés par cette obligation de rénovation énergétique (les « Bâtiments Éligibles ») sont ceux qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface :

- Usage tertiaire ;
- 1 000 m² de surface de plancher consacrés à des activités tertiaires à l'échelle de l'ensemble immobilier dont le local loué fait partie.

Aux termes du décret tertiaire, les propriétaires et occupants des Bâtiments Éligibles ont pour obligations :

- De réduire le niveau de consommation d'énergie du Bâtiment Éligible concerné, par rapport à une année de référence qui ne peut pas être antérieure à 2010, de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 ;
- De déclarer un certain nombre d'informations (et notamment les consommations d'énergie) annuellement sur une plateforme dénommée OPERAT et mise en place par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

Inter Gestion REIM collabore avec des prestataires spécialisés afin de prendre en compte ces ambitions.

## EXPOSITION AUX RISQUES

### Risque de durabilité :

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR.

### Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. 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.





# Les comptes au 31 décembre 2023





# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	6 864 241 €	3 758 018 €	7 289 750 €	5 351 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(3 106 223) €	-	-	-
Gros entretien	(520 000) €	(520 000) €	(520 000) €	(520 000) €
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>3 238 018 €</b>	<b>3 238 018 €</b>	<b>6 769 750 €</b>	<b>4 831 000 €</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	238 676 €	238 676 €	112 923 €	112 923 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(82 924) €	(82 924) €	(48 435) €	(48 435) €
Autres créances	27 201 €	27 201 €	24 644 €	24 644 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	(3 237) €	(3 237) €	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	23 900 €	23 900 €	38 341 €	38 341 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>203 616 €</b>	<b>203 616 €</b>	<b>127 473 €</b>	<b>127 473 €</b>
Provisions pour risques et charges	84 084 €	84 084 €	30 513 €	30 513 €
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 742 610 €	1 742 610 €	1 990 266 €	1 990 266 €
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Cautions locataires	3 548 €	3 548 €	5 428 €	5 428 €
Dettes fournisseurs	349 948 €	349 948 €	337 170 €	337 170 €
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	377 745 €	377 745 €	233 278 €	233 278 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>2 557 935 €</b>	<b>2 557 935 €</b>	<b>2 596 656 €</b>	<b>2 596 656 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	42 442 €	42 442 €
Produits constatés d'avance	-	-	(1 017) €	(1 017) €
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41 425 €</b>	<b>41 425 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>883 699 €</b>	<b>-</b>	<b>4 341 992 €</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	<b>-</b>	<b>883 699 €</b>	<b>-</b>	<b>2 403 242 €</b>



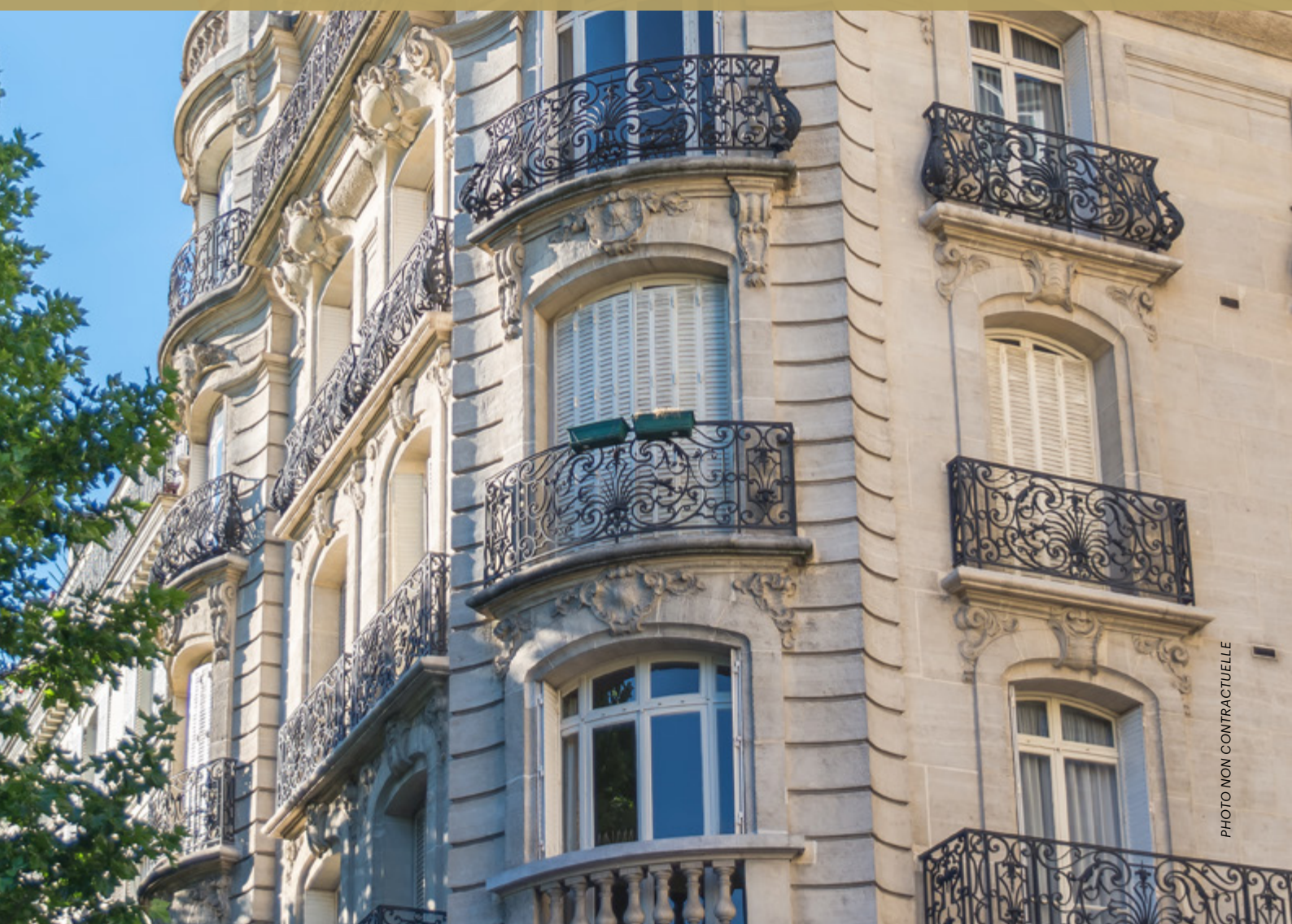
## Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	<b>12 159 302 €</b>	-	-	<b>12 159 302 €</b>
Capital social	12 159 302 €	-	-	12 159 302 €
<b>Primes d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	3 009 479 €	-	-	3 009 479 €
Prélèvements sur primes d'émission	(3 009 479) €	-	-	(3 009 479) €
<b>Écarts de réévaluation</b>	-	-	<b>(3 106 223) €</b>	<b>(3 106 223) €</b>
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	(3 106 223) €	(3 106 223) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions</b>	<b>(5 073 352) €</b>	-	<b>(115 624) €</b>	<b>(5 188 976) €</b>
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>(2 554 079) €</b>	<b>(189 879) €</b>	-	<b>(2 743 958) €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(189 879) €</b>	<b>189 879 €</b>	<b>(236 447) €</b>	<b>(236 447) €</b>
<b>Distribution</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4 341 992 €</b>	-	<b>(3 458 293) €</b>	<b>883 699 €</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	51 736 €	111 083 €
Charges facturées	15 199 €	53 994 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-	62 209 €
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>66 936 €</b>	<b>227 286 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	13 344 €	55 258 €
Travaux de gros entretien	-	27 776 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	20 000 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	74 274 €	116 720 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
<b>TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)</b>	<b>87 618 €</b>	<b>219 754 €</b>
<b>I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)</b>	<b>-20 682 €</b>	<b>7 532 €</b>
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	1 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	22 674 €	182 660 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	48 435 €	51 917 €
<b>TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>71 109 €</b>	<b>234 578 €</b>
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la société de gestion	21 474 €	184 960 €
Charges d'exploitation de la société	32 812 €	50 004 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	86 161 €	48 435 €
<b>TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>140 448 €</b>	<b>283 399 €</b>
<b>II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)</b>	<b>-69 338 €</b>	<b>-48 821 €</b>
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges d'intérêts des emprunts	79 542 €	95 994 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	42 442 €	13 681 €
Dépréciations	-	-
<b>TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)</b>	<b>121 84 €</b>	<b>109 675 €</b>
<b>III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)</b>	<b>-121 984 €</b>	<b>-109 675 €</b>
Produits exceptionnels	29 129 €	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)</b>	<b>29 129 €</b>	<b>0 €</b>
Charges exceptionnelles	-	8 402 €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	53 571 €	30 513 €
<b>TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)</b>	<b>53 571 €</b>	<b>38 915 €</b>
<b>IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)</b>	<b>-24 442 €</b>	<b>-38 915 €</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)</b>	<b>-236 447 €</b>	<b>-189 879 €</b>

# Annexes financières





## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sauf adaptation prévue du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence et d'indépendance des exercices. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2018 de ne pas proroger la durée de vie de la Société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée.

Par jugement du 28 septembre 2023, le Tribunal judiciaire de Paris a désigné la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Stéphane GORRIAS, mandataire judiciaire, demeurant 15 rue de l'Hôtel de Ville, 92200 Neuilly-sur-Seine, comme mandataire liquidateur. En conséquence, les comptes de l'exercice 2023 sont établis en valeur liquidative.

### 2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : néant
- À la méthode du coût historique : néant

### 3. Transfert de charges d'exploitation

Conformément aux dispositions statutaires et à la note d'information, les commissions de prospection de recherche de capitaux et d'immeubles ont été imputées sur la prime d'émission par voie de transfert de charges.

### 4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

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 5 ans. Les dépenses de gros entretien sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels sur 5 ans. Elles ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et 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.

La provision pour gros entretien s'élève au 31/12/2023 à 520 000 €.

### 5. Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui achète des immeubles construits par des tiers.

### 6. Frais d'acquisition des immeubles

Ces frais sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation, quand leur montant est définitivement arrêté ; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

### 7. Méthodes d'évaluation appliquées aux divers postes des comptes annuels

- Immeubles locatifs : La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. Les valeurs retenues sont celles des mandats de commercialisation signés avant la prononciation du jugement de la liquidation judiciaire de la SCPI le 28/09/2023. En conséquence, une dépréciation de 3 106 223€ a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs ».
- Les créances locataires font l'objet de dépréciation selon la règle suivante :
  - Créances datant de 6 mois à 1 an : provision de 25%,
  - Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
  - Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

### 8. Litiges en cours

L'état des procédures est arrêté à date du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire de la SCPI, soit au 28 septembre 2023. Les éléments de mise à jour de ces procédures n'ont pas encore été transmis à la Société de gestion par le liquidateur judiciaire afin d'établir le présent rapport annuel.

### 1. Contentieux à Lyon : Place du Change

Un jugement a été rendu en date du 15 septembre 2022 par le Tribunal Judiciaire de Lyon aux termes duquel les condamnations de la SCPI Pierre Investissement 3 sont notamment les suivantes :

- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, à payer à l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon la somme de 21 783,17 € au titre des travaux de réalisation de la gaine d'extraction des fumées, outre intérêts au taux légal à compter du jugement,



- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, à relever et garantir l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon des condamnations mises à sa charge au profit de la Société LA BARQUE par le jugement du Tribunal de grande instance de Lyon du 24 octobre 2019, en principal, incluant la somme de 50 000 € réglée à la Société LA BARQUE, par l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon, en application de l'ordonnance du juge de la mise en état en date du 15 mai 2015, frais irrépétibles et dépens,
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, à payer à l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, à payer à la Société FERTORET-COPPIER la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, la SCPI Pierre Investissement 3 est condamnée aux dépens (procédure de référé et frais d'expertise).

Par ailleurs, la SCPI a été déboutée de sa demande en garantie formée contre la Société chargée de la gestion de l'immeuble.

Un appel a été interjeté et la procédure est pendante devant la Cour d'Appel de Lyon.

Il est précisé que la répartition des responsabilités entre les deux SCPI est la suivante : SCPI Pierre Investissement 2 – 60% et SCPI Pierre Investissement 3 – 40%.

## 2. Contentieux à Vichy : Ammonitia

Une procédure a été engagée par la SCPI Pierre Investissement 3 à l'encontre de la Société Ammonitia en raison des désordres survenus sur l'immeuble sis 9, boulevard de Russie à Vichy.

Il est précisé que les parties ont été assignées avant l'expiration de la garantie décennale.

Le Tribunal de grande instance de Cusset a rendu une ordonnance de référé en date du 3 juillet 2019 ordonnant une mesure d'expertise judiciaire.

L'Expert a convoqué l'ensemble des parties et une réunion sur site s'est tenue en date du 3 octobre 2019.

Compte tenu des constatations effectuées lors de cette réunion d'expertise, des appels en garantie et une extension de la mission de l'Expert ont été initiés contre les parties suivantes : la Société Ammonitia, la Société AXA France IARD, Monsieur Martin Philippe, la SAS Fabrice Matichard, la Société BPCE IARD, la Société Mazet, la SMABTP, et la Société Inter Gestion Maîtrise d'ouvrage.

Le Tribunal Judiciaire de Cusset a rendu une ordonnance de référé en date du 29 juillet 2020 rendant commune et opposable aux parties susmentionnées les dispositions de l'ordonnance du 3 juillet 2019.

Plusieurs réunions d'expertise prévues sur site ont été programmées puis annulées entre septembre 2020 et février 2021 en raison des mesures et restrictions liées à la crise sanitaire.

Lors de la réunion d'expertise qui s'est tenue le 10 mars 2021, de nouveaux désordres ont été constatés.

À la demande de la SCPI Pierre Investissement 3, le Tribunal Judiciaire de Cusset a rendu ordonnance de référé le 3 novembre 2021, ordonnant la jonction des instances en cours et a déclaré communes et opposables l'ordonnance de référé du 3 juillet 2019 aux parties suivantes : la Mutuelle des Architectes Français (MAF), en sa qualité d'assureur du cabinet d'architecture Philippe Martin liquidé, à la Société Sigaud Pierre et son assureur la SMABTP, à la Société SAS Les Travaux de l'Allier et son assureur MMA IARD, à la Société RENTOKIL INITIAL et son assureur la compagnie ALLIANZ, à la Société SARL Griffet et son assureur la SMABTP, à la Société Menuiserie Michelin et son assureur la SMABTP, à la Société Plomberie Grange, et son assureur la SMA SA, et à l'Entreprise Alexandre et son assureur la SMABTP.

Une réunion d'expertise en présence de toutes les parties s'est déroulée le 23 février 2022, au cours de laquelle l'Expert a décidé de faire intervenir un sapiteur pour constater la présence et l'étendue de mэрule.

Toutefois, l'Expert ayant rencontré des problèmes de santé, cela n'a pas été suivi d'effet.

Finalement, une réunion d'expertise a été fixée au 9 février 2023.

Le Tribunal judiciaire de Nanterre a rendu le 15 juin 2023 une ordonnance de dessaisissement au profit du Tribunal judiciaire de Paris pour statuer dans ce dossier.

## 9. Montant des dettes garanties par des sûretés réelles

La Société de gestion a mis en place un financement par prêt bancaire auprès de la SOCFIM depuis le 8 mars 2021.

Montant du prêt : 6 787 000 €

- Durée : 4 ans maximum
- Modalité : Échéances trimestrielles payables à terme échu
- Taux variable: 1,75%.

## 10. Réduction de la commission de cession d'actifs

Suivant les termes de la quinquantième résolution, adoptée lors de l'assemblée générale mixte du 30 juin 2023, il a été décidé de réduire de 90%, le pourcentage de rémunération de la Société de gestion relative aux cessions d'actifs, passant ainsi de 6% à 0,06% des prix de vente, de façon rétroactive. Cette décision n'étant pas assortie d'une modification statutaire, la Société de gestion considère que celle-ci n'est pas applicable.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>7 289 750 €</b>	-	<b>425 509 €</b>	<b>6 864 241 €</b>
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	7 289 750 €	-	425 509 €	6 864 241 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 289 750 €</b>	-	<b>425 509 €</b>	<b>6 864 241 €</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022	CESSIONS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023
1999	Avignon	20, rue Thiers	460 609 €	(460 609) €	-	-	-
2000	Marseille	10-18, rue du Baignoir	1 457 904 €	(1 457 904) €	-	-	-
2002	Toulon	7, place Amiral Sénès	518 221 €	(518 221) €	-	-	-
2003	Avignon	52-54, rue des Fourbisseurs	570 112 €	(570 112) €	-	-	-
2002	Nancy	57-59, rue Saint-Nicolas (Lot17)	258 113 €	(258 113) €	-	-	-
2002	Troyes	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	2 912 318 €	(2 912 318) €	-	-	-
2002	Troyes	47, rue Clémenceau	914 546 €	(914 546) €	-	-	-
2003	Metz	15, En Jurue	2 430 815 €	(2 430 815) €	-	-	-
<b>ACTIFS CÉDÉS</b>			<b>9 522 638 €</b>	<b>(9 522 638) €</b>	-	-	-
1999	Avignon	54, rue Philonarde	281 944 €	(74 208) €	207 736 €	(92 055) €	115 681 €
2001	Valenciennes	84, rue Famars	1 198 534 €	(1 035 533) €	163 001 €	(163 001) €	-
2002	Poitiers	54-56, rue Carnot	590 553 €	(440 553) €	150 000 €	(52 559) €	97 441 €
2002	Nancy	57-59, rue Saint-Nicolas (Lot20)	151 499 €	-	151 499 €	-	151 499 €
2003	Le Puy-en-Velay	48-50, rue Raphaël	2 041 540 €	(754 349) €	1 287 191 €	-	1 287 191 €
2003	Sedan	9, rue Bayle	1 237 676 €	(596 706) €	640 970 €	(117 894) €	523 076 €
2003	Vichy	9-11, boulevard de Russie	4 663 610 €	-	4 663 610 €	-	4 663 610 €
2005	Carpentras	Rue des Halles	25 742 €	-	25 742 €	-	25 742 €
<b>ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION</b>			<b>10 191 098 €</b>	<b>(2 901 349) €</b>	<b>7 289 750 €</b>	<b>(425 509) €</b>	<b>6 864 241 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			<b>19 713 736 €</b>	<b>(12 423 987) €</b>	<b>7 289 750 €</b>	<b>(425 509) €</b>	<b>6 864 241 €</b>

### Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	15 168 781 €	-	15 168 781 €
Emprunts	1 985 509 €	(306 970) €	1 678 539 €
Achats d'immeubles	(19 713 736) €	-	(19 713 736) €
Cessions d'immeubles	12 423 987 €	425 509 €	12 849 496 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	(5 073 352) €	(115 624) €	(5 188 976) €
Prélèvements sur prime d'émission	(3 009 479) €	-	(3 009 479) €
RAN débiteur	(2 554 079) €	(189 879) €	(2 743 958) €
<b>MONTANT RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(772 369) €</b>	<b>(186 964) €</b>	<b>(959 332) €</b>

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
<b>Capitaux fixes</b>			
Ressources durables	3 230 393 €	6 882 773 €	-3 652 380 €
Actif immobilisé	3 758 018 €	7 289 750 €	-3 531 732 €
<b>FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-527 625 €</b>	<b>-406 977 €</b>	<b>-120 648 €</b>
<b>Capitaux circulants</b>			
Clients	155 752 €	64 489 €	91 263 €
Autres créances	23 964 €	67 086 €	-43 122 €
<b>BESOINS D'EXPLOITATION</b>	<b>179 716 €</b>	<b>131 575 €</b>	<b>48 141 €</b>
Fournisseurs	349 948 €	337 170 €	12 778 €
Autres dettes	381 293 €	239 724 €	141 569 €
<b>RESSOURCES D'EXPLOITATION</b>	<b>731 241 €</b>	<b>576 894 €</b>	<b>154 347 €</b>
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>551 525 €</b>	<b>445 319 €</b>	<b>106 206 €</b>
<b>TRÉSORERIE IMMÉDIATE</b>	<b>23 900 €</b>	<b>38 341 €</b>	<b>-14 441 €</b>

## État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	-	-	-	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Provisions pour gros entretien	520 000 €	-	-	520 000 €
Provisions pour risques et charges	30 513 €	53 571 €	-	84 084 €
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>550 513 €</b>	<b>53 571 €</b>	<b>-</b>	<b>604 084 €</b>
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	48 435 €	82 924 €	48 435 €	82 924 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	3 237 €	-	3 237 €
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>48 435 €</b>	<b>86 161 €</b>	<b>48 435 €</b>	<b>86 161 €</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS &amp; PROVISIONS</b>	<b>598 948 €</b>	<b>139 732 €</b>	<b>48 435 €</b>	<b>690 245 €</b>

## Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	520 000 €	-	-	-	-	520 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>520 000 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>520 000 €</b>





# Rapports du Commissaire aux comptes

---

Exercice clos le 31 décembre 2023



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, il nous appartient d'effectuer l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous sommes dans l'impossibilité de certifier 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. En effet, en raison de l'importance du point décrit dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier », nous n'avons pas été en mesure de collecter les éléments suffisants et appropriés pour fonder une opinion d'audit sur ces comptes.

## Fondement de l'impossibilité de certifier

Par jugement du 28 septembre 2023, le Tribunal judiciaire de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de votre société. Les notes n°1 et 7 de l'annexe donnent une information sur les conditions de détermination de la valeur des actifs immobiliers de la société. Il s'avère que la Société de gestion n'a pas été en mesure d'obtenir de l'expert immobilier indépendant la détermination d'une valeur actuelle du patrimoine immobilier en date du 31 décembre 2023 et y a substitué une valeur fondée sur les mandats de commercialisations signés avant prononciation du jugement de liquidation judiciaire. Depuis cette date aucun actif, y compris ceux étant alors sous compromis, n'ont été cédés.

Cette situation entraîne une incertitude significative sur la valeur des actifs immobiliers de la société au 31 décembre 2023.

## 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que nous ne formulons pas d'appréciation complémentaire au point décrit dans la partie « Fondement de l'impossibilité de certifier ».

## 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.

## Responsabilités de la 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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 10 juin 2024

**Le Commissaire aux comptes**  
**GBA AUDIT ET FINANCE**  
**Xavier LECARON**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

À l'assemblée générale,

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

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

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Commission de gestion

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM, pour l'administration de la société et la gestion de son patrimoine, une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la société et les produits financiers nets.

Le taux de rémunération est fixé à 9,60% TTC de la base ci-dessus, dont 8,40% TTI au titre de la gestion administrative et 1,00% hors taxes, soit 1,20% TTC au titre de la gestion des immeubles.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2023.

### Commission de cession d'actifs

Votre société verse à la Société de gestion Inter Gestion REIM, une commission de cession d'actifs, assise sur le prix de vente net.

Le taux de rémunération est fixé au taux maximum de 6% TTI de la base ci-dessus.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charge une commission d'un montant de 21 474 euros pour l'exercice 2023.

### Avec la société Inter Gestion Groupe

#### Honoraires de révision comptable

Votre société verse à la société Inter Gestion Groupe des honoraires relatifs à la prestation de révision des comptes et de préparation des comptes annuels.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2023.

Fait à Paris, le 10 juin 2024

**Le Commissaire aux comptes**

**GBA AUDIT ET FINANCE**

**Xavier LECARON**



# Rapport du conseil de surveillance

---

Assemblée générale 2024



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE POUR L'EXERCICE 2023

Mesdames, messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Au cours de l'exercice écoulé le nouveau conseil de surveillance s'est réuni deux fois le 16 avril 2024 et le 23 mai 2024 en présence des représentants de la Société de gestion, le commissaire aux comptes ne pouvant être présent n'ayant pas encore finalisé son rapport, Inter gestion nous informe qu'il mettra simplement une réserve sur la valorisation du patrimoine retenue par INTER GESTION.

Le conseil de surveillance déplore cette absence physique et écrite d'autant que le commissaire aux comptes n'a apporté aucune réponse aux courriers recommandés du 28 avril 2023 et du 1er septembre 2023 qui lui ont été adressés par le conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance a d'ailleurs été surpris de la reprise des réunions organisées par INTER GESTION puisque sa demande de réunion du conseil de surveillance auprès d'INTER GESTION suite à la déclaration de cessation de paiement lui avait été refusée.

**La gestion calamiteuse des fonds confiés à INTER GESTION l'a amené à déposer une demande de redressement judiciaire en date du 27 juillet 2023 qui s'est transformée en liquidation judiciaire en date du 28 septembre 2023 et a donné lieu à une information adressée à l'ensemble des associés par INTER GESTION en date du 27 mars 2024, information que le conseil de surveillance a décidé de commenter ci-dessous :**

(texte d'INTER GESTION original en bleu, commentaires en noir sur fond jaune)

Paris, le 27 mars 2024

**Cher(es) associé(es) de la SCPI Pierre Investissement 3, Nous revenons sur la mise en liquidation judiciaire de la SCPI Pierre Investissement 3 afin de vous préciser dans la mesure du possible les conséquences attendues de cette procédure et son déroulement. Au préalable, nous vous rappellerons les événements qui ont conduit la société à interrompre ses paiements, l'état de son patrimoine à la date à laquelle elle a déclaré la cessation de ses paiements, et le motif pour lequel le Tribunal a décidé de la placer en liquidation.**

**1 – La SCPI Pierre Investissement 3 a constitué son patrimoine en privilégiant la restauration complète d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation anciens situés dans les quartiers historiques des grandes villes de**

**France en secteur sauvegardé ou en zone de protection du patrimoine architectural et urbain.**

**Définition d'une grande ville française selon l'INSEE : ville ayant entre 50 000 et 200 000 Habitants, au-delà on parle de métropole et en dessous on parle de petite ville.**

**Le Puy en Velay = 18 909 habitants en 2015**

**Carpentras = 28 699 habitants en 2015**

**Vichy = 25068 habitants en 2015**

**Valenciennes = 44 043 habitants en 2015**

**Senlis = 14 777 habitants en 2015**

**Sedan = 17 248 habitants en 2015**

**Les 10 plus grandes villes françaises étant : PARIS, MARSEILLE, LYON, TOULOUSE, NICE, NANTES, STRASBOURG, MONTPELLIER, BORDEAUX et LILLE.**

**PI3 n'aura eu du patrimoine que dans 2 de ces villes sur les 12 villes dans lesquelles INTER GESTION a investi pour son compte et donc 6 Petites villes concernées par ces investissements.**

**Cela constitue la première promesse non tenue.**

**La valeur des actifs composant son patrimoine a évolué depuis son achèvement en 2013 sous l'influence des mutations de l'économie locale et d'un phénomène de métropolisation du territoire qui a engendré une baisse tendancielle des prix de marché de l'immobilier résidentiel de nombreuses villes moyennes. (c'est incohérent avec ce qui est dit au premier paragraphe) Tel est le cas notamment des villes de Sedan, Carpentras ou le Puy-en-Velay (petites villes selon l'INSEE) dans lesquelles la société possède des immeubles.**

**La plaquette de PI3 indique :**

Le coût de réhabilitation de l'immeuble est calibré de manière à ce que le prix de revient ne s'écarte pas du prix de vente des immeubles neufs du secteur ou d'une estimation équivalente si les références de marché sont impossibles compte tenu de la situation.

**Il est évident que les prix de revient des immeubles de PI3 en général sont arrivés à un niveau bien supérieur au prix de marché de l'immobilier résidentiel de l'époque et en particulier pour :**

**VICHY**

**METZ**

**SEDAN**

**PUY EN VELAY**

**TROYES**

**POITIERS**



## NANCY

A cette dégradation des marchés immobiliers locaux caractérisée par la baisse des prix et la contraction de la demande qu'attestent les expertises annuelles du patrimoine et qui a retardé la vente des immeubles, se sont ajoutées des difficultés particulières, telle la découverte de mэрule dans l'immeuble sis à Vichy qui a empêché la réalisation de sa vente.

La dégradation récente du marché n'a pas effacé l'évolution positive de marché sur les **21 dernières années**.

Pour rappel les immeubles ont été mis en location entre 2002 et 2011 pour le plus récent (VICHY dont les travaux avaient été suspendus faute de fonds disponibles)

## INTER GESTION trouverait-il ses sources sur TIKTOK ???

La conséquence de cette situation est qu'à partir de 2020, la société INTER GESTION a vendu des biens de la SCPI pour une valeur de 9 047 878 Euros avec le poste immobilisation ramené à 6 864 241 Euros en constatant **une moins-value totale e 5 188 976 Euros soit 40,32% du prix de revient par la société SCPI PI 3 des actifs vendus**.

Concernant VICHY, la vente de la partie de l'ensemble immobilier non impactée par la présence de mэрule était tout à fait possible, sauf qu'INTER GESTION s'y est intéressé tardivement ayant même reçu une offre début mai 2023 pour cette partie à hauteur de 886 000 Euros comprenant les 6 places de parking et le seul garage de la propriété ce qui représentait un prix de vente à hauteur de 1 431 Euros/m2 pour une valorisation BNP REALESTATE de l'ensemble de la propriété à hauteur de 2 169 Euros/m2 fin 2021 comparé à un prix de revient de à hauteur de 2 997/m2, **donc 53% en dessous du prix de revient**.

INTER GESTION a essayé en vain de négocier cette partie de la propriété pour 1 000 000 D'euros.

Enfin, l'aménagement du crédit bancaire mis en place afin de refinancer le prêt initialement consenti par le Crédit Foncier de France, qui obligeait la société à affecter 80% de la vente de chacun de ses actifs à son remboursement, s'est heurté au refus opposé par le prêteur.

Ne pouvant préserver la trésorerie nécessaire à la poursuite de la liquidation amiable de son patrimoine géré par INTER GESTION, la société, ne disposant plus d'aucun actif disponible pour faire face à un passif exigible de 597 393,44 € au 27 juillet 2023, s'est trouvée contrainte de déclarer au Tribunal la cessation de ses paiements.

La SCPI s'est retrouvée à cours de trésorerie momentanée essentiellement due aux déficits d'exploitation récurrents conséquence d'une gestion laxiste des immeubles mis en location avec un TOP et un TOF largement inférieur à ceux qui ont pu être constatés sur une majorité de SCPI existantes, gestion laxiste dénoncée par le conseil de surveillance à maintes reprises ainsi qu'aux pertes très importantes constatées sur les cessions d'actifs réalisées qui n'ont pas permis de solder le prêt SOCFIM en cours.

**Pour mémoire le déficit cumulé au 31/12/2022 était de 2 554 077 Euros dont 520 000 Euros de provision pour gros travaux (problème VICHY) par rapport à un solde de prêt dû de 1 742 610 Euros.**

Après avoir constaté que la société était dans l'impossibilité de redresser sa situation, le Tribunal a prononcé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire

2 – La société a été mise en liquidation judiciaire le 28 septembre 2023. Le Tribunal en a fixé la durée à deux ans, désignant :

- en qualité de juge-commissaire : Monsieur Olivier Lichy et Madame Parnaudeau jugecommissaire suppléant,

- en qualité de liquidateur : la SCP BTSG prise en la personne de Maître Gorrias demeurant 15 rue de l'Hôtel de ville 92522 Neuilly-sur-Seine,

- en qualité de commissaire-priseur : Maître Lasseron demeurant 46 rue de la victoire 75009 Paris.

Le juge-commissaire est chargé de veiller au bon déroulement de la procédure et au respect des intérêts en présence.

Le liquidateur exerce à la place du représentant légal les droits et actions sur le patrimoine social. Il procède à la vente des biens sociaux.

Le commissaire-priseur est chargé de réaliser l'inventaire des biens sociaux.

Si le jugement qui prononce la liquidation de la société emporte de plein droit le dessaisissement de cette dernière de l'ensemble de ses biens au profit du liquidateur, Inter gestion REIM conserve le mandat de liquidateur qui lui a été confié. Dès lors, il lui appartient d'effectuer tous les actes relatifs à l'administration de la société dès lors que ceux-ci demeurent sans incidence sur la procédure collective.

A ce titre, Inter gestion REIM a convoqué le conseil de surveillance **en date du 16 Avril 2024** en vue de la réunion de l'assemblée générale des associés pour l'approbation des comptes de l'exercice 2023.

Cette réunion n'a pas permis à INTER GESTION de présenter des comptes 2024 définitifs, ni la valorisation actualisée du patrimoine restant à vendre, ni le rapport du commissaire aux comptes.

Le produit de la liquidation provenant des ventes qui seront réalisées par le liquidateur judiciaire est réparti entre les créanciers privilégiés et hypothécaires et ceux bénéficiant d'une sureté mobilière spéciale. Pour les autres créanciers la répartition se fait proportionnellement au montant de leur créance.

Le Tribunal prononce la clôture de la liquidation lorsqu'il ne reste plus de passif exigible ou que le liquidateur dispose de sommes suffisantes pour désintéresser les créanciers ou lorsque la poursuite des opérations de liquidation est rendue impossible en raison de l'insuffisance d'actifs.

**Nous vous tiendrons régulièrement informés du déroulement de la procédure dont à ce stade il n'est possible de prévoir ni les conditions ni la date effective de sa clôture.**

**Vous trouverez ci-joint l'inventaire et l'estimation du patrimoine au 12 septembre 2023 tels qu'ils ont été communiqués au Tribunal.**

**Vous souhaitant une bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments dévoués.**

**La Société de gestion, liquidateur**

**Une dernière réunion s'est déroulée le 23 mai 2024 afin de présenter la version définitive du rapport d'INTER GESTION, d'indiquer que le commissaire aux comptes, absent, allait bien délivrer son rapport sous peu en émettant des réserves sur la valorisation du patrimoine restant à vendre.**

**Rappel des remarques sur les comptes 2022 non corrigées sur les comptes 2023 malgré une mise en demeure adressée à INTER GESTION en recommandé en date du 11 juillet 2023 réclamant l'annulation des factures indiquées ci-dessous ainsi que, suite à l'adoption des résolutions 4 et 14 lors de l'assemblée générale du 30 juin 2023, l'établissement d'un avoir de 638 262 Euros représentant 90% des factures de commission facturées par INTER GESTION depuis le début.**

**Une première réponse d'INTER GESTION nous est parvenue le 21 juillet 2023 nous indiquant que la réponse à notre courrier serait traitée sous 2 mois.**

**Une seconde réponse en date du 14 septembre 2023 nous est parvenue nous indiquant que notre demande avait été transmise au conseil d'INTER GESTION Maître De Bérail qui se chargera de revenir vers nous.**

**La question ayant été reposée aux représentants d'INTER GESTION lors de la réunion du 16 avril 2024, il nous a été répondu que Maître De Bérail allait nous répondre !!!**

**A ce jour nous n'avons toujours pas de réponse à notre mise en demeure du 11 juillet 2023 et maintenons cette mise en demeure justifiée d'autant que ces sommes auraient certainement pu contribuer à éviter la demande de redressement judiciaire initiée par INTER GESTION.**

#### **Rappel des réclamations sur comptes 2022 :**

**Les charges d'exploitation de la société reprises pour 50 004 Euros** comprennent les comptes

622650000 **Honoraire IGMO** pour **5 418 Euros**

Il s'agit de 3 facturations INTER GESTION pour Maîtrise d'ouvrage

Facture de 1 800 Euros sur travaux de POITIERS datée du 31/12/2021

Facture de 1 800 Euros sur assistance dossier VICHY datée du 30/12/2021

Facture de 1 818.04 Euros sur travaux POITIERS datée du 02/11/2022

**Ces factures ne font l'objet d'aucun signalement de convention ni par INTER GESTION, ni par le commissaire aux comptes et le conseil de surveillance conteste ces facturations jugées abusives et en demande l'annulation.**

622631000 **Honoraire comptable PROMOGERE** pour **6 000 Euros**

A ce sujet, le business plan remis au conseil de surveillance début 2020 par Mme LEVY faisait état d'un montant dégressif de ce poste pour arriver à 4 500 Euros en 2022). **Le conseil de surveillance demande donc le remboursement de 4 000 Euros surfacturés à PI3 entre 2020 et 2022 et l'application du tarif annoncé dans ce business plan.**

**Charges exceptionnels comptabilisés pour 8 402 Euros** comprennent le compte :

671200000

1) Condamnation sur le contentieux de MARSEILLE pour 7 500 Euros (éléments repris au chapitre contentieux)

2) DGFIP Taxe foncières LE PUY EN VELAY pour **902 Euros**.

**Il s'agit d'une majoration pour retard de paiement de la taxe foncière du PUY EN VELAY.**

**Le conseil de surveillance conteste la responsabilité de PI3 dans cette affaire et demande que cette pénalité soit prise en charge par INTER GESTION.**

#### **Compte d'exploitation 2023 :**

**Total des charges financières pour 101 740 Euros** comprennent :

**78 342 Euros d'intérêts d'emprunt**

**22 199 Euros Frais d'emprunt à répartir sur plusieurs exercices.**

**1 200 Euros d'autres charges financières (intérêts sur découvert bancaire ?)**

**Le solde dû sur l'emprunt en cours s'élève à 1 789 829 Euros (prêt à taux variable souscrit à 1.75%), ce taux ayant évolué est porté à 4.98% pour le premier trimestre 2024, ce qui signifie que la charge de l'emprunt serait la même en 2024 en l'absence de nouvelles ventes.**

**Information du Conseil de Surveillance par la société de gestion.**

Lors des réunions du **16 avril et du 23 mai 2024**, la société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel des comptes et un bilan clos au 31 décembre 2023.

En préambule, lors de la réunion du 16 avril 2024 il a été précisé la mission d'INTER GESTION durant la période de liquidation judiciaire :



Madame LEVY précise aux membres du CS la répartition des missions entre le liquidateur judiciaire et la société de gestion ; La société de gestion reste gérante, non pas du fond mais de l'aspect « relations associés » et conserve son obligation d'organiser les conseils de surveillance et assemblées générales, et autres obligations liées à l'Autorité des marchés financiers. Le liquidateur s'occupe quant à lui, des flux financiers, de la vente des actifs et/ou leur mise en location selon la stratégie adoptée par ce dernier, de tenir la comptabilité et gérer les différents prestataires, travaux et éventuelles procédures concernant les locataires ou le patrimoine.

Suite à une interrogation d'un membre du CS, la société de gestion indique ne plus percevoir de rémunération pour l'exercice de ses missions du fait de la liquidation judiciaire.

Le compte de résultat 2022 présente une perte de **236 404 Euros**.

La Société de Gestion n'a toujours pas récupéré les **16 000 Euros** d'intérêts versés à tort au crédit foncier en 2019 qui devaient l'être, au dire d'INTER GESTION à la fin du remboursement du prêt concerné.

Enfin, le rapport du conseil de surveillance du 5 mai 2023, validé lors de la réunion du 23 mai 2024 stipule :

Suite à une question d'un membre, concernant le fait que la société de gestion est le deuxième créancier le plus important de la SCPI, la société de gestion indique que toute facturation (commission de gestion et de liquidation) a été mise à l'arrêt, et l'avance de la société de gestion n'a pas été réglée à date. Toutefois, la société de gestion indique qu'aucun abondement supplémentaire ne sera effectué par la société de gestion.

Le conseil de surveillance ayant constaté une facturation de commission sur la vente du lot N°2 AVIGNON Philonarde finalisée le 13 septembre 2023, demande donc l'annulation de cette facturation d'un montant de 8 346 Euros ainsi que l'application du nouveau taux voté lors de l'assemblée générale du 30 juin 2023 sur les 3 autres ventes soit une demande d'avoir de 20 161,20 Euros au titre de l'exercice 2023.

### Patrimoine

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION n'ayant pas valorisé le patrimoine restant à vendre, INTER GESTION indique une valeur marché de **3 758 018 Euros dont 2 662 435 Euros pour VICHY !!!** pour un prix de revient total de **5 351 000 Euros dont 4 663 610 Euros pour VICHY**.

**Nota, reprise de l'information figurant sur le rapport de gestion 2023 rédigé par INTER GESTION**

L'expert immobilier n'a pas pu réaliser sa mission d'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2023. Le liquidateur lui refusant l'accès aux données. La Société de gestion a adopté pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne «

valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine, la méthode des valeurs liquidatives. Les valeurs retenues sont celles des mandats de commercialisation signés avant la prononciation du jugement de la liquidation judiciaire de la SCPI le 28/09/2023.

L'immeuble de VICHY dont le prix de revient est de **4 663 610 Euros** (87% du total immobilisé) évalué à **3 376 000 Euros** par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION fin 2022 voit donc sa valeur estimative à nouveau diminuer de **713 565 Euros (21%)**.

### Rappel :

Le Conseil de surveillance a interpellé à plusieurs reprises Monsieur RODRIGUEZ pour qu'il précise aux associés comment il compte prendre sa part de responsabilité au titre d'INTER GESTION à la perte du capital investi par les associés de PI3, la valeur de réalisation étant évaluée à **443 Euros par part au 31/12/2023** pour un capital initial investi de **7 622 Euros par part** et cela n'est malheureusement pas parti pour s'améliorer surtout avec les problèmes rencontrés sur l'immeuble de Vichy qui risquent considérablement d'impacter son prix de vente.

Devant l'absence de réponse de Monsieur RODRIGUEZ, le conseil de surveillance lui a adressé une lettre recommandée avec AR en date du 28 Mars 2022 lui demandant d'organiser une visioconférence avec le conseil de surveillance avant le 10 Avril 2022.

Cette lettre a bien été reçue par son destinataire qui n'y a pas répondu, montrant le mépris de Monsieur RODRIGUEZ envers les clients que nous sommes.

Une demande de médiation a été prise en compte par l'AMF en date du 25/10/2022 sous le N°221539 sans suite à notre connaissance.

### Contentieux

La dépréciation pour créances douteuses est passée de **48 435 Euros à 82 924 Euros** alors que dans le même temps il y a beaucoup moins de dossiers de locations à gérer, preuve de l'inefficacité de NEXITY.

La Société de Gestion nous a exposé le suivi des affaires contentieuses en cours :

**LYON** pour laquelle PI3 a été condamné in solidum avec PI2 à **76283 Euros** dont 40% à charge de PI3 condamnation à laquelle INTER GESTION a décidé d'interjeter appel.

Cette condamnation a été provisionnée à hauteur de **30 513 Euros** sur l'exercice 2022 selon les explications reçues d'INTER GESTION et la société de gestion a décidé de faire appel de cette condamnation.

**VICHY** pour laquelle elle attend le rapport de l'expert judiciaire et qui a donné lieu au passage d'une provision de **500 000 Euros** sur l'exercice 2021 pour effectuer les travaux d'éradication du mэрule détecté dans cet immeuble ne

sachant pas à ce jour si ces travaux seront ou non couverts par le résultat de la procédure engagée.

La dernière réunion s'est déroulée le 9 février 2023 avec l'expert judiciaire en charge du dossier pour déterminer la mission exacte du sapiteur.

**A la question posée par un membre du CS, pour savoir si le sapiteur était intervenu, lors de la réunion du 16 Avril 2024, INTER GESTION a répondu que le sapiteur n'avait pas été missionné faute de trésorerie.**

INTER GESTION a assuré au conseil de surveillance que cette procédure avait été ouverte dans le délai couvert par la garantie décennale de l'immeuble.

**Pour rappel MARSEILLE** Au cours de la réunion du conseil de surveillance du **16 Novembre 2022**, INTER GESTION a informé celui-ci de la condamnation de PI3 en date du 24 Juin 2022.

Dans cette affaire, en date du **23/01/21**, le locataire a assigné la SCPI (précédent propriétaire et bailleur) ainsi que le bailleur actuel en réparation pour effectuer des travaux au sein de son appartement et l'indemniser d'un préjudice de jouissance. Un jugement a été rendu par le Tribunal Judiciaire de Marseille le 24 juin 2022, en vertu duquel la SCPI a été condamnée au paiement de 7 500 euros. Cette somme est réglée sur la base d'un échéancier de 3 mois.

Les membres souhaitent savoir pour quelles raisons ce contentieux n'a pas été évoqué avant (sous-entendu au cours des différentes réunions du conseil de surveillance). La société de gestion indique qu'il s'agit d'un contentieux locatif, il n'est donc pas évoqué lors de **l'assemblée générale annuelle**, car les impayés locatifs ne figurent pas à l'ordre du jour d'une telle réunion.

Lors de la réunion du conseil de surveillance du **30 Janvier 2023**, Madame HATCHIKIAN rappelle la chronologie de ce contentieux tel qu'il a été évoqué lors de la dernière réunion du 16 novembre 2022. Elle indique que la SCPI avait été déboutée de ses appels en garantie. La locataire a interjeté appel du jugement rendu au titre des chefs de la décision la déboutant de ses demandes formées à l'encontre de la société DELAFORGE PROPERTY (acqureur du bien lors de la vente de l'actif par la SCPI). La SCPI, à l'encontre de laquelle aucune demande n'est formée devant la Cour d'Appel a fait le choix, pour des raisons économiques, de ne pas se constituer, se réservant la faculté de réévaluer sa décision en fonction des conclusions qui lui seraient signifiées.

Suite à la demande du conseil de surveillance, la société de gestion indique que les frais judiciaires dans cette affaire s'élèvent à 2000 euros (1 800 euros de frais d'avocat et 200 euros de signification d'huissier). **Les membres indiquent que le recours aurait dû être dirigé à l'encontre de l'acqureur de l'actif vendu par la SCPI, qui a acheté l'immeuble en l'état faisant son affaire des problèmes locatifs et de squat éventuels tel que cela l'a été annoncé par Mme LEVY en son temps.** Mr NAVEL ne comprends

pas pourquoi l'avocat de la SCPI n'a pas mis en avant ces arguments afin de renvoyer toute responsabilité sur l'acqureur de l'immeuble.

### Gestion locative

Le montant total des loyers appelés en 2023 est de **51 736 Euros** en baisse de **59 347 Euros** s'expliquant par la vente d'un certain nombre de biens et de la vacance de la majeure partie des biens mis en vente à ce jour (seuls l'immeuble de VICHY, l'appartement de CARPENTRAS et d'autres logements sur SEDAN et PUY VELAY sont encore en location)

### VICHY

La valeur théorique locative de **VICHY** communiquée le 16/12/2016 par INTER GESTION était de **143 694 Euros annuelle pour un montant total de loyers appelés de 26 138 Euros en 2023 soit un TOF de 18.19%** sur une valeur théorique non actualisée alors que la commercialisation de la propriété n'a pas commencé.

**Pour rappel les loyers de VICHY s'élevaient à 51 583 Euros en 2022.**

**D'après les rapports de gestion NEXITY seuls 5 appartements sur 27 sont occupés à fin 2023 soit un TOP de 14.81% sur le dernier trimestre 2023.**

**A l'évidence, même si 1 ou 2 appartements ne peuvent pas être reloués du fait de leur état, la performance de NEXITY est en dessous de tout et surtout, le conseil de surveillance reproche à INTER GESTION cette situation qui est intolérable estimant sa responsabilité engagée d'autant qu'aucune information arrêtant la mise en location des lots vides n'a été fournie au conseil de surveillance puisque la procédure en cours empêchait la vente de VICHY.**

**CARPENTRAS** Loyers : 5 354 Euros en 2023 pour 5 170 Euros en 2022

**PUY EN VELAY** Loyers : 9 505 Euros en 2023 pour 9 221 Euros en 2022

**SEDAN Loyers** : 13 865 Euros en 2023 pour 14 436 Euros en 2022

**TROYES Trinité** Loyers : - 3126 Euros en 2023 pour 21 156 Euros en 2022 (régule/ventes)

**NANCY** Loyers : 0 Euros en 2023 pour 1 129 Euros pour 2022 (non reloué)

**En résumé les véritables changements d'occupation concernant VICHY qui pouvait être reloué !!!**

### Rémunération de la Société de Gestion NEXITY

La SCPI a versé **3 233 Euros** à la société d'administration de biens pour la gestion de l'ensemble des biens loués.

### Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion n'a pas facturé d'honoraires au titre de l'administration de la Société mais a facturé **21 474 Euros** au titre des cessions d'immeubles intervenus sur l'exercice dont nous contestons le montant en vertu des résolutions 4

et 14 votées lors de l'AG du 30 juin 2023 et de la déclaration d'INTER GESTION lors du conseil de surveillance du 5 mai 2023 et demandons **donc un avoir de 20 161,20 Euros.**

PROMOGERE n'a pas émis de facture au titre de la révision comptable 2023.

### **Rémunération du commissaire aux comptes**

Bien que n'ayant toujours pas remis son rapport à l'heure de la rédaction de ce rapport, une somme de 11 800 Euros est tout de même inscrite au compte 622603000 relative aux honoraires du CAC alors que le conseil de surveillance à entendu que cette prestation pourrait être gratuite compte tenu du contexte de liquidation judiciaire.

**Le conseil de surveillance demande l'annulation de cette écriture.**

### **Présentation des rapports du Commissaire aux comptes**

A l'heure de la rédaction de ce rapport, le conseil de surveillance n'était pas en possession du rapport du CAC.

**Le conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale est un moment fort de la vie de notre SCPI.**

**L'extrême gravité de la situation** incite le Conseil de Surveillance à vous demander de remplir votre devoir d'associé en participant personnellement à l'assemblée générale physiquement ou en votant par correspondance de préférence. Si vous renvoyez une procuration ne l'envoyez **surtout pas en blanc mais avec désignation du mandataire** car ils seraient automatiquement attribués à la Société de gestion.

**Le conseil de surveillance n'est pas en mesure d'approuver les comptes 2023 compte tenu des remarques faites sur ceux-ci et ne donnera pas le quitus à la Société de gestion.**

Par ailleurs, compte tenu de la mise en liquidation judiciaire de notre SCPI, le conseil de surveillance actuel renonce à sa rémunération pour l'exercice 2023 et propose que le prochain conseil de surveillance qui sera désigné accepte de se réunir bénévolement en visioconférence afin de ne pas engager de frais inutiles.

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs pour votre attention.

Fait le 26 Mai 2024

Dominique NAVEL, Président du conseil de surveillance.





# Projets de résolutions

---

Assemblée générale 2024

Exercice clos le 31 décembre 2023



# PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

### Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

### Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le déficit de l'exercice s'élevant à la somme de 236 447 € est affecté au poste report à nouveau, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 980 404 €.

PERTE DE L'ANNÉE	(236 447) €
Poste "report à nouveau"	(2 743 958) €
Affectation du solde au report à nouveau	(2 980 404) €

### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2023 à :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	883 699 €	443,18 €
Valeur de réalisation	883 699 €	443,18 €
Valeur de reconstitution	1 103 568 €	553,44 €

### Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion, fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre les membres au prorata de leur présence effective aux réunions du conseil.

### Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, prend acte que le mandat de l'Expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France expirera à l'issue de l'assemblée générale 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, et décide de renouveler son mandat pour une durée 5 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### Neuvième résolution

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante :

- Monsieur Bernard BARBAN,
- Monsieur Gérard MOTHAIIS,
- Monsieur Dominique NAVEL (Président),
- Monsieur Dominique PARIS,
- Monsieur Jacky SARRAZIN,
- Monsieur Bruno DUHAUTOIS,
- Monsieur Mustapha BOURAS,



Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés.

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 09/04/2024.

Ainsi, l'assemblée générale ordinaire nomme aux postes de membres du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur Jean-Pierre MARTINEZ
- Monsieur Dominique NAVEL,
- Monsieur Christian BADE,
- Monsieur Jacky SARRAZIN,
- Monsieur Nicolas GAULTIER,
- Monsieur André GÉLÉBART,

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

#### Dixième résolution

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légales.





# Glossaire

## AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

## AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

## AMF

L'Autorité des marchés financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003.

Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

## ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **L'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, de l'Expert immobilier...
- **L'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

## ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

## CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

## CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

## COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

## COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de gestion et la SCPI.

## COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

## CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

## DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

## DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

## DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

## DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

## DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un Expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

## MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

**NANTISSEMENT**

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

**PRIME D'ÉMISSION**

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

**PRIX ACQUÉREUR**

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

**PRIX DE SOUSCRIPTION**

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

**PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)**

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

**REPORT À NOUVEAU**

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

**SCPI À CAPITAL FIXE**

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

**SCPI À CAPITAL VARIABLE**

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

**SCPI FISCALES**

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

**SCPI DE PLUS-VALUES**

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

**SCPI DE RENDEMENT**

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

**TAUX DE DISTRIBUTION**

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION**

- **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
- **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

**TRANSPARENCE FISCALE**

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

**TRI**

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

**VALEUR COMPTABLE**

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

**VALEUR IFI**

**SCPI de rendement à capital variable** : Elle correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.

**SCPI fiscale à capital variable ou fixe** : Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Toutefois, en l'absence de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

**VALEUR NOMINALE**

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

**VALEUR DU PATRIMOINE**

- **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'Expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.
- **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

**VALEUR DE RETRAIT**

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

**Inter Gestion REIM**

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 00068 • Code APE 6630Z Société de gestion de portefeuille. Agrément AMF N° GP 12000008 du 29 Février 2012 • 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)