Inter Gestion
REIM

SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 3

Rapport Annuel

2024

Sommaire

5 | Informations

6 | Rapport de la Société de gestion

12 | Les comptes au 31 décembre 2024

16 | Annexes financières

20 | Rapports du Commissaire aux comptes

22 | Rapport du conseil de surveillance

28 | Projets de résolutions

Informations

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 3

Société civile de placement immobilier

Placée en liquidation judiciaire par jugement d'ouverture du 28/09/2023

38 Avenue de l'Opéra - 75002 Paris

Tel : 01 43 12 52 52
RCS Paris : 428 751 010
Visa AMF n° 95-03 en date du 15 février 1995

Mandataire liquidateur

SCP BTSG²

15, rue de l'Hôtel de Ville 92200 Neuilly-sur-Seine
Tel : 01 41 96 82 82
Par jugement du 28 septembre 2023, le Tribunal judiciaire de Paris a désigné la SCP BTSG² 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 : 38 Avenue de l'Opéra - 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 Émilien Rodriguez

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

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

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

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

Conseil de surveillance

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

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de juin 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

Rapport de la Société de gestion

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Développement de la société

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 BTSG² 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 2024, le capital de de la SCPI Pierre Investissement 3 se répartit entre 233 associés détenant 1 994 parts pour un capital social de 12 159 302 €, soit 15 168 781 € (prime démission 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
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 €	-	1 994	234
2024	**12 159 302 €**	**15 168 781 €**	**1 994**	**233**

La variation du nombre des associés se justifie soit par des retraits, soit pr 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'a été enregistré dans le registre au cours de l'exercice.

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 arriavant 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 initial variable : 1,75%

En février 2023, la Société de gestion a pris attache avec la SOCFIM afin de renégocier les conditions liées à l'emprut. Après plusiers mois de pourparlers, la SOCFIM a refusé toutes négociations. Au 28 septembre 2023, date de placement en liquidation judiciaire par jugement par le Tribunal juridiciaire de Paris, le capital restant dû s'élevait à 1 678 539 €.

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 ».

Patrimoine de la SCPI au 31 décembre 2024

VILLE	ADRESSE
Avignon	54, rue Philonarde
Carpentras	Rue des Halles
Le Puy-en-Velay	48-50, rue Raphaël
Nancy	57-59, rue Saint-Nicolas (Lot20)
Poitiers	54-56, rue Carnot
Sedan	9, rue Bayle
Vichy	9-11, boulevard de Russie

Liquidation du patrimoine

La liquidation du patrimoine de la SCPI est opérée par la SCP BTSG² 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.

Au 31 décembre 2024, la Société de gestion a eu communication d'ordonnances du juge commissaire pour la mise en vente aux enchères publiques des actifs suivants :

VILLE	ADRESSE	MISE À PRIX
Avignon	54, rue Philonarde	75 000 €
Carpentras	Rue des Halles	50 000 €
Le Puy-en-Velay	48-50, rue Raphaël	170 000 €
Nancy	57-59, rue Saint-Nicolas (Lot20)	100 000 €
Sedan	9, rue Bayle	85 000 €
Vichy	9-11, boulevard de Russie	800 000 €

Liquidation du patrimoine antérieur au placement en liquidation judiciaire

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)	14,0	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)	77,2	125 550 €
TOTAL				2 446,1	9 010 656 €

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M²)	PRIX NET VENDEUR
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 €
ANNÉE 2021				449,8	3 157 314 €
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	54,0	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)	68,4	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 3,5,67,8&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)	113,0	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 €
07/11/2022	TROYES	47, rue Georges Clemenceau	Lot 3 & 9 (cave)	56,4	88 640 €
ANNÉE 2022				1 214,5	2 795 434 €
13/01/2023	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 27 & 55 (cave)	90,0	71 000 €
14/02/2023	POITIERS	54, rue Carnot	Lot 2	22,7	42 800 €
27/04/2023	VALENCIENNES	84, rue Famars	Lots 10 & 102	78,5	105 000 €
13/09/2023	AVIGNON	57, rue Philonarde	Lot 2	68,3	139 108 €
ANNÉE 2023				259,5	357 908 €
TOTAL				2 446,1	9 010 656 €

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.

Contentieux à Lyon : Place du Change

Un jugement a été rendu en date du 15 septembre 2022 par le Tribunal Judicaire 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 (clôture fixée au 12 novembre 2025 et audience de plaidorie fixée au 10 décembre 2025).

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%.

Présentation des comptes

La Société de gestion est dans l'incapacité de présenter les comptes 2024 de la SCPI car les éléments des comptes de liquidation tranmis par le liquidateur se sont limités aux informations suivantes :

Flux de trésorerie

SOLDE BANCAIRE AU 31/12/2023	**23 900 €**
Encaissements loyers en 2024	24 303 €
Frais de procédure décaissés	(192) €
Règlements passif à échéance - Chirographaires	(12 729) €
Intérêts CDC Répartition	18 €
Autres mouvements	2 803 €
SOLDE BANCAIRE AU 31/12/2024	**38 103 €**

Information importante

La Société de gestion ne dispose d'aucune information fournie par le liquidateur concernant l'état de l'actif et du passif de la SCPI, ce qui constitue un obstacle à l'établissement des comptes annuels pour 2024.

Rémunération du personnel de la Société de gestion, Liquidateur

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 basé sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maitrisée 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 38 salariés, s'est élevé à la somme de 1 791 693 € sur l'exercice 2024.

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.

Réglementation

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.

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. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, 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 « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

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 2024

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (Usufruits, baux emphytéotiques, servitudes, etc.)	Non disponible	Non disponible	-	-
Amortissements droits réels	Non disponible	Non disponible	-	-
Concessions	Non disponible	Non disponible	-	-
Amortissements concessions	Non disponible	Non disponible	-	-
Constructions sur sol d'autrui	Non disponible	Non disponible	-	-
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	Non disponible	Non disponible	-	-
Locaux commerciaux	Non disponible	Non disponible	-	-
Immobilisations locatives	Non disponible	Non disponible	6 864 241 €	3 758 018 €
Immobilisations en cours	Non disponible	Non disponible	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	Non disponible	Non disponible	(3 106 223) €	-
Gros entretien	Non disponible	Non disponible	(520 000) €	(520 000) €
Provisions pour risques et charges	Non disponible	Non disponible	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	Non disponible	Non disponible	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	Non disponible	Non disponible	-	-
Provisions pour risques et charges	Non disponible	Non disponible	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	**NON DISPONIBLE**	**NON DISPONIBLE**	**3 238 018 €**	**3 238 018 €**
Immobilisations financières non contrôlées	Non disponible	Non disponible	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	Non disponible	Non disponible	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	Non disponible	Non disponible	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	Non disponible	Non disponible	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	Non disponible	Non disponible	-	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	**NON DISPONIBLE**	**NON DISPONIBLE**	**-**	**-**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	Non disponible	Non disponible	-	-
Associés capital souscrit non appelé	Non disponible	Non disponible	-	-
Immobilisations incorporelles	Non disponible	Non disponible	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	Non disponible	Non disponible	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	Non disponible	Non disponible	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	Non disponible	Non disponible	238 676 €	238 676 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	Non disponible	Non disponible	(82 924) €	(82 924) €
Autres créances	Non disponible	Non disponible	27 201 €	27 201 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	Non disponible	Non disponible	(3 237) €	(3 237) €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	Non disponible	Non disponible	-	-
Fonds de remboursement	Non disponible	Non disponible	-	-
Disponibilités	Non disponible	Non disponible	23 900 €	23 900 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)			**203 616 €**	**203 616 €**
Provisions pour risques et charges	Non disponible	Non disponible	84 084 €	84 084 €
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Non disponible	Non disponible	1 742 610 €	1 742 610 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	Non disponible	Non disponible	3 548 €	3 548 €
Dettes fournisseurs	Non disponible	Non disponible	349 948 €	349 948 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	Non disponible	Non disponible	-	-
Autres dettes	Non disponible	Non disponible	377 745 €	377 745 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)			**2 557 935 €**	**2 557 935 €**
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	Non disponible	Non disponible	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	Non disponible	Non disponible	-	-
Produits constatés d'avance	Non disponible	Non disponible	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	**NON DISPONIBLE**	**NON DISPONIBLE**	**-**	**-**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	**NON DISPONIBLE**	**-**	**883 699 €**	**-**
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	**-**	**NON DISPONIBLE**	**-**	**883 699 €**

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	**12 159 302 €**	**-**	**-**	**NON DISPONIBLE**
Capital social	12 159 302 €	-	-	Non disponible
PRIMES D'ÉMISSION	**-**	**-**	**-**	**NON DISPONIBLE**
Primes d'émission	3 009 479 €	-	-	Non disponible
Prélèvements sur primes d'émission	(3 009 479) €	-	-	Non disponible
ÉCART DE RÉÉVALUATION	**(3 106 223) €**	**-**	**-**	**NON DISPONIBLE**
Écarts de réévaluation	-	-	-	Non disponible
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	(3 106 223) €	-	-	Non disponible
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	Non disponible
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	**(5 188 976) €**	**-**	**-**	**NON DISPONIBLE**
RÉSERVES	**-**	**-**	**-**	**NON DISPONIBLE**
REPORT À NOUVEAU	**(2 743 958) €**	**-**	**-**	**NON DISPONIBLE**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**(236 447) €**	**-**	**-**	**NON DISPONIBLE**
ACOMPTES DE LIQUIDATION	**-**	**-**	**-**	**NON DISPONIBLE**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	**883 699 €**	**-**	**-**	**NON DISPONIBLE**

Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	Non disponible	51 736 €
Charges facturées	Non disponible	15 199 €
Produits des participations contrôlées	Non disponible	-
Produits annexes	Non disponible	-
Reprises de provisions pour gros entretien	Non disponible	-
Transferts de charges immobilières	Non disponible	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	**NON DISPONIBLE**	**66 936 €**
Charges ayant leur contrepartie en produits	Non disponible	13 344 €
Travaux de gros entretien	Non disponible	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	Non disponible	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	Non disponible	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	Non disponible	-
Autres charges immobilières	Non disponible	74 274 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	Non disponible	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	**NON DISPONIBLE**	**87 618 €**
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	**NON DISPONIBLE**	**-20 682 €**
Produits annexes	Non disponible	-
Produits divers	Non disponible	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	Non disponible	-
Reprises de provisions d'exploitation	Non disponible	-
Transferts de charges d'exploitation	Non disponible	22 674 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	Non disponible	48 435 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	**NON DISPONIBLE**	**71 109 €**
Commissions de prospection de capitaux	Non disponible	-
Commissions de la Société de gestion	Non disponible	21 474 €
Charges d'exploitation de la société	Non disponible	32 812 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	Non disponible	-
Dotations aux provisions d'exploitation	Non disponible	-
Dépréciation des créances douteuses	Non disponible	86 161 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	**NON DISPONIBLE**	**140 448 €**
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	**NON DISPONIBLE**	**-69 338 €**
Dividendes des participations non contrôlées	Non disponible	-
Produits d'intérêts des VMP	Non disponible	-
Autres produits financiers	Non disponible	-
Reprises de provisions sur charges financières	Non disponible	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	**NON DISPONIBLE**	**-**
Charges d'intérêts des emprunts	Non disponible	79 542 €
Charges d'intérêts des comptes courants	Non disponible	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	Non disponible	42 442 €
Dépréciations	Non disponible	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	**NON DISPONIBLE**	**121 984 €**
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	**NON DISPONIBLE**	**-121 984 €**
Produits exceptionnels	Non disponible	29 129 €
Reprises de provisions exceptionnelles	Non disponible	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	**NON DISPONIBLE**	**29 129 €**
Charges exceptionnelles	Non disponible	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	Non disponible	53 571 €
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	**NON DISPONIBLE**	**53 571 €**
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	**NON DISPONIBLE**	**-24 442 €**
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	**NON DISPONIBLE**	**-236 447 €**

Annexes financières

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Informations sur les règles générales d'évaluation

Non disponible.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉESAU 31 DÉCEMBRE 2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	**6 864 241 €**	**-**	**NON DISPONIBLE**	**NON DISPONIBLE**
Locaux commerciaux	-	-	Non disponible	Non disponible
Immobilisations locatives	6 864 241 €		Non disponible	Non disponible
Immobilisations en cours	-	-	Non disponible	Non disponible
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**-**	**-**	**NON DISPONIBLE**	**NON DISPONIBLE**
TOTAL	**6 864 241 €**	**-**	**NON DISPONIBLE**	**NON DISPONIBLE**

État de l'actif immobilisé

ANNÉE RÉCEPTION	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023	CESSIONS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024
1999	Avignon	20, rue Thiers	460 609 €	(460 609) €	-	Non disponible	Non disponible
2000	Marseille	10-18, rue du Baignoir	1 457 904 €	(1 457 904) €	-	Non disponible	Non disponible
2001	Valenciennes	84, rue Famars	1 198 534 €	(1 198 534) €	-	Non disponible	Non disponible
2002	Toulon	7, place Amiral Sénès	518 221 €	(518 221) €	-	Non disponible	Non disponible
2002	Nancy	57-59, rue Saint-Nicolas (Lot17)	258 113 €	(258 113) €	-	Non disponible	Non disponible
2002	Troyes	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	2 912 318 €	(2 912 318) €	-	Non disponible	Non disponible
2002	Troyes	47, rue Clémençeau	914 546 €	(914 546) €	-	Non disponible	Non disponible
2003	Avignon	52-54, rue des Fourbisseurs	570 112 €	(570 112) €	-	Non disponible	Non disponible
2003	Metz	15, En Jurue	2 430 815 €	(2 430 815) €	-	Non disponible	Non disponible
ACTIFS CÉDÉS			10 721 172 €	(10 721 172) €	-	NON DISPONIBLE	NON DISPONIBLE
1999	Avignon	54, rue Philonarde	281 944 €	(166 263) €	115 681 €	Non disponible	Non disponible
2002	Poitiers	54-56, rue Carnot	590 553 €	(493 112) €	97 441 €	Non disponible	Non disponible
2002	Nancy	57-59, rue Saint-Nicolas (Lot20)	151 499 €	-	151 499 €	Non disponible	Non disponible
2003	Le Puy-en-Velay	48-50, rue Raphaël	2 041 540 €	(754 349) €	1 287 191 €	Non disponible	Non disponible
2003	Sedan	9, rue Bayle	1 237 676 €	(714 600) €	523 076 €	Non disponible	Non disponible
2003	Vichy	9-11, boulevard de Russie	4 663 610 €	-	4 663 610 €	Non disponible	Non disponible
2005	Carpentras	Rue des Halles	25 742 €	-	25 742 €	Non disponible	Non disponible
ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION			8 992 564 €	(2 128 324) €	6 864 241 €	NON DISPONIBLE	NON DISPONIBLE
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			19 713 736 €	(12 849 496) €	6 864 241 €	NON DISPONIBLE	NON DISPONIBLE

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	15 168 781 €	Non disponible	Non disponible
Emprunts	1 678 539 €	Non disponible	Non disponible
Achats d'immeubles	(19 713 736) €	Non disponible	Non disponible
Cessions d'immeubles	12 849 496 €	Non disponible	Non disponible
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	(5 188 976) €	Non disponible	Non disponible
Prélèvements sur prime d'émission	(3 009 479) €	Non disponible	Non disponible
RAN débiteur	(2 743 958) €	Non disponible	Non disponible
MONTANT RESTANT À INVESTIR	**(959 332) €**	**NON DISPONIBLE**	**NON DISPONIBLE**

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	Non disponible	3 230 393 €	Non disponible
Actif immobilisé	Non disponible	3 758 018 €	Non disponible
FONDS DE ROULEMENT	NON DISPONIBLE	-527 625 €	NON DISPONIBLE
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	Non disponible	155 752 €	Non disponible
Autres créances	Non disponible	23 964 €	Non disponible
BESOINS D'EXPLOITATION	NON DISPONIBLE	179 716 €	NON DISPONIBLE
Fournisseurs	Non disponible	349 948 €	Non disponible
Autres dettes	Non disponible	381 293 €	Non disponible
RESSOURCES D'EXPLOITATION	NON DISPONIBLE	731 241 €	NON DISPONIBLE
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	NON DISPONIBLE	-	NON DISPONIBLE
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	NON DISPONIBLE	551 525 €	NON DISPONIBLE
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	NON DISPONIBLE	23 900 €	NON DISPONIBLE

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	-	Non disponible	Non disponible	Non disponible
Charges à répartir	-	Non disponible	Non disponible	Non disponible
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	Non disponible	Non disponible	Non disponible
AMORTISSEMENTS	-	NON DISPONIBLE	NON DISPONIBLE	NON DISPONIBLE
Provision pour gros entretien	520 000 €	Non disponible	Non disponible	Non disponible
Provisions pour risques et charges	30 513 €	Non disponible	Non disponible	Non disponible
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	550 513 €	NON DISPONIBLE	NON DISPONIBLE	NON DISPONIBLE
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	Non disponible	Non disponible	Non disponible
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	Non disponible	Non disponible	Non disponible
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	Non disponible	Non disponible	Non disponible
Provisions pour dépréciation des créances locataires	48 435 €	Non disponible	Non disponible	Non disponible
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	Non disponible	Non disponible	Non disponible
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	48 435 €	NON DISPONIBLE	NON DISPONIBLE	NON DISPONIBLE
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	598 948 €	NON DISPONIBLE	NON DISPONIBLE	NON DISPONIBLE

Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	520 000 €		Non disponible		Non disponible	Non disponible
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-		Non disponible		Non disponible	Non disponible
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-		Non disponible		Non disponible	Non disponible
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-		Non disponible		Non disponible	Non disponible
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-		Non disponible		Non disponible	Non disponible
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		Non disponible		Non disponible	Non disponible
TOTAL	520 000 €		NON DISPONIBLE		NON DISPONIBLE	NON DISPONIBLE

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Rapport du commissaire aux comptes établi en l'absence de communication des comptes annuels et du rapport de gestion

A l'assemblée générale,

Par jugement du 28 septembre 2023, le Tribunal judiciaire de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de votre société. Le rapport annuel indique que la Société de gestion n'a pas obtenu du mandataire liquidateur les informations nécessaires à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, portant notamment sur le contrôle des comptes annuels et du rapport de gestion de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 3, nous vous informons que nous n'avons pas pu effectuer ce contrôle dans la mesure où ces documents n'ont pas été mis à notre disposition comme le prévoient les articles L214-103 et L214-109 du Code monétaire et financier ainsi que l'article 422-227 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

En application de la loi, nous vous signalons que le non-établissement, la non-communication et la non-présentation des comptes annuels et du rapport de gestion constituent une violation des dispositions des articles L214-103 et L214-109 du Code monétaire et financier ainsi que de l'article 422-227 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Fait à Paris, le 4 juin 2025

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementés

A 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.

Nous vous informons qu'il ne nous a été communiqué aucune information relative aux conventions règlementées au titre de l'exercice 2024.

Fait à Paris, le 4 juin 2025

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025

PHOTO NON CONTRACTUELLE

Rapport du conseil de surveillance pour l'exercice 2024

Mesdames, messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Au cours de l'exercice écoulé le nouveau conseil de surveillance s'est réuni une foi le 23 avril 2025 en présence des représentants de la Société de gestion et de Maître RAMONET représentant le cabinet BTSG mandataire liquidateur judiciaire de la SCPI qui nous dit ne pas être dans l'obligation de communiquer avec les associés de PI3.

« Face aux résultats calamiteux enregistrés par notre SCPI, INTER GESTION a été amené à déposer une demande de redressement judiciaire en date du 27 juillet 2023 transformée par le juge en liquidation judiciaire en date du 28 septembre 2023.

Chaque associé a été informé de ces évènements par un courrier d'INTER GESTION daté du 27 mars 2024.

Depuis cette date, le conseil de surveillance a poursuivi son travail d'analyse de la gestion et des comptes et relevé de nombreuses anomalies graves permettant d'engager la responsabilité du gestionnaire.

Certaines d'entre elles font actuellement l'objet de la part du CS de contestation et de demandes de rectification des comptes, non prises en compte à ce jour comme indiqué ci-dessous.

Le conseil de surveillance tient à rappeler comment la SCPI en est arrivé là :

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 italique)

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 évènements 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

Valencienne = 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****. Tel est le cas notamment des villes de Sedan, Carpentras ou le Puy-en-Velay** dans lesquelles la société possède des immeubles.*

*C'est incohérent avec ce qui est dit au premier paragraphe)

**Petites villes selon l'INSEE.

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 référence 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 mérule 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)

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 mérule 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**.

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 essentiellement du 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 : Maitre 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 2023 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 BERAIL 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 BERAIL 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 comptabilisées 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.

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 adressé 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.

Information du Conseil de Surveillance par la Société de gestion.

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 PARISBAS REAL ESTATATE 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.

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

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 mérule 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 (acquéreur 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'acquéreur 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'acquéreur de l'immeuble.

Fin du rappel

Rapport relatif à l'exercice 2024 suite à la réunion du CS du 23 avril 2025 :

Situation à fin 2024 présentée le 23 avril 2025 au conseil de surveillance :

1) La Société de gestion indique qu'elle est dans l'incapacité de présenter les comptes 2024 de la SCPI car les éléments des comptes de liquidation transmis par le liquidateur se sont limités aux informations reprises dans les flux de trésorerie présentant des encaissements pour une valeur de 38 103 € dont 24 303 € de loyers encaissés sur 2024.

   Le conseil de surveillance constate qu'une somme de 136 374 € est inscrite dans le tableau des créances admises correspondant vraisemblablement au montant des intérêts courus sur le prêt SOCFIM pour l'année 2024.

   Devant l'absence de comptes pour l'année 2024, le conseil de surveillance en demande la raison :

   Réponse d'INTER GESTION : nous n'avons pas reçu les éléments permettant d'établir ces comptes

   Réponse de Me RAMONET : nous ne sommes pas chargés de cette tâche.

2) Le patrimoine immobilier fait état d'un bien à vendre à POITIER alors qu'aucune mise à prix figure en face de ce bien : Me RAMONET nous indique que ce bien sous compromis lors de la mise en liquidation de PI3 est vraisemblablement en cours de régularisation sans pouvoir nous dire à quel prix de vente. (Compromis signé pour 30 000 € à l'époque)

3) Nous étonnant de la mise à prix des immeubles restant à vendre pour une valeur totale de 1 280 000 € comparée à la valorisation figurant sur le rapport de l'exercice 2023 pour une valeur de 3 758 018 € correspondant à la dernière valorisation BNP PARISBAS indiquée sur le dernier rapport de gestion d'INTER GESTION au titre de l'exercice 2023, nous demandons comment cette valorisation a été faite :

   Me RAMONET nous dit que la valorisation a été faite sur la base des éléments connus de la dernière valorisation faite par BNP ce que nous contestons au vu de l'écart constaté. Me RAMONET nous dit qu'il va vérifier.

3) Calendrier des ventes aux enchères :

   Me RAMONET nous fait part du calendrier actuellement connu des ventes aux enchères :

   Les ventes aux enchères des biens suivants doivent se tenir le **22/05/2025** sur la base des mises à prix indiquées :

   AVIGNON dont la valeur immobilisée est de 115 681 € mise à prix 75 000 €

   CARPENTRAS dont la valeur immobilisée est de 25 742 € mise à prix 50 000 €

   PUY EN VELAY dont la valeur immobilisée est de 1 287 191 € mise à prix 170 000 €

   VICHY dont la valeur immobilisée est de 4 663 610 € mise à prix 800 000 €

   Pour les autres biens (NANCY et SEDAN), il est en attente de l'information.

   Le conseil de surveillance demande à Me RAMONET de lui indiquer les coordonnées du commissaire-priseur ainsi que les conditions de ces ventes.

   Me RAMONET doit nous transmettre ces éléments.

4) Le rapport fait état de 2 497 133 € de créances admises :

   Me RAMONET nous dit que ce tableau n'est pas définitif puisqu'il y a une audience en contestation de créances le 20/05/2025.

5) Au vu du montant actuel des créances retenues et de la mise à prix des biens restant à vendre nous interrogeons Me RAMONET sur la position que prendra ou prendrait le cabinet BTSG à l'encontre d'INTER GESTION en cas d'insuffisance d'actif à l'issue des ventes qui doivent intervenir assez rapidement :

   Réponse de Me RAMONET : le sujet n'est pas tranché à ce stade.

Le conseil de surveillance n'est pas en mesure d'approuver les propositions de résolutions proposées par la Société de gestion à l'exception de la dernière.

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 2024 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 30 avril 2025

Dominique NAVEL, Président du conseil de surveillance.

Projets de résolutions

Assemblée générale 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024

PHOTO NON CONTRACTUELLE

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, des éléments comptables de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve lesdits rapports, les éléments comptables, 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 2024.

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 2024.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, prend acte du fait que la Société de gestion se trouve dans l'incapacité d'établir le résultat de la société en liquidation judiciaire compte tenu des éléments comptables qui lui ont été transmis par le liquidateur.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, prend acte du fait que la Société de gestion se trouve dans l'incapacité d'établir les valeurs de réalisation, de reconstitution et comptable de la société en liquidation judiciaire compte tenu des éléments qui lui ont été transmis par le liquidateur.

Sixième 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 2025 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre les membres au prorata de leur présence effective aux réunions du conseil.

Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

Inter Gestion REIM
38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.