

SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 3

Rapport Annuel

2024

Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Rapport modificatif de la Société de gestion
- 14** | Les comptes au 31 décembre 2024
- 18** | Annexes financières
- 24** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 28** | Rapport du conseil de surveillance
- 30** | 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 Emilien 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 Sarrzzin, 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 modificatif de la Société de gestion



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 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 – 92200 Neuilly-sur-Seine, 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 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 par les règlements de succession, soit par le regroupement de comptes d'associés ayant souscrit à plusieurs reprises dans la SCPI.

Marché des parts

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CÉSSION EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN €)
2020	Aucune	-	-	-	-
2021	Aucune	-	-	-	-
2022	Aucune	-	-	-	-
2023	Aucune	-	-	-	-
2024	AUCUNE	-	-	-	-

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 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'emprunt. Après plusieurs mois de pourparlers, la SOCFIM a refusé toutes négociations. Au 28 septembre 2023, date de placement en liquidation judiciaire par jugement par le Tribunal judiciaire de Paris, le capital restant dû s'élevait 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
TOTAL DES EMPRUNTS			6 787 000 €		5 108 461 €	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 (M ²)	PRIX NET VENDEUR
27/08/2020	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lots 16 & 132 (cave)	42,2	85 000 €
07/09/2020	TROYES	47, rue Georges Clemenceau	Lots 6 & 12 (cave)	35,4	57 000 €
11/09/2020	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lots 107 & 147 (cave)	65,7	124 000 €
14/09/2020	TROYES	47, rue Georges Clemenceau	Lots 4 & 10 (cave)	55,7	87 000 €
15/09/2020	TROYES	47, rue Georges Clemenceau	Lots 1 & 7 (cave)	46,7	110 000 €
18/09/2020	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lots 109 & 146 (cave)	86,6	137 000 €
21/10/2020	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lots 151 & 127 (cave)	41,3	82 000 €
16/11/2020	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lots 153 & 149 (cave)	49,7	96 000 €
16/11/2020	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lots 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	Lots 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	Lots 152 & 103 (cave)	77,2	125 550 €
27/07/2021	AVIGNON	20, rue Thiers	Bloc	-	633 600 €
13/10/2021	NANCY	57/59 rue Saint-Nicolas	Lots 57 & 74	65,6	120 100 €
04/11/2021	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lots 123 & 119 (cave)	77,5	115 100 €
08/11/2021	TROYES	47, rue Georges Clemenceau	Lots 5 & 11 (cave)	44,9	87 000 €
16/11/2021	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lots 126 & 128 (cave)	93,3	128 000 €
ANNÉE 2021				449,80	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 €

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M²)	PRIX NET VENDEUR
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	Lots 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	Lots 102 & 131 (cave)	68,4	125 000 €
13/05/2022	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 7 & 39 (cave)	40,6	35 000 €
16/05/2022	LE PUY-EN-VELAY	58, rue Raphaël	Lots 9 & 14 (cave)	37,9	66 150 €
16/05/2022	LE PUY-EN-VELAY	58, rue Raphaël	Lots 11 & 17(cave)	61,2	99 000 €
31/05/2022	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 5 & 33 (cave)	90,1	70 000 €
07/06/2022	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 22 & 51 (cave)		56 700 €
10/06/2022	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lots 100, 101, 130 & 143 (Cave)	57,1 & 57,2	206 000 €
17/07/2022	POITIERS	54, rue Carnot	Lots 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	Lots 156 & (129) Cave	101,6	172 000 €
14/10/2022	LE PUY-EN-VELAY	58, rue Raphaël	Lots 5 & 20(cave)	99,2	157 200 €
17/10/2022	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 13 & 43 (cave)	112,9	80 000 €
21/10/2022	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lots 105 & 125	65,0 & 65,5 m²	229 008 €
21/10/2022	AVIGNON	57, rue Philonarde	Lot 1	57,2	103 703 €
07/11/2022	TROYES	47, rue Georges Clemenceau	Lots 3 & 9 (cave)	56,3	88 640 €
ANNÉE 2022				1214,30	2 795 434 €
13/01/2023	SEDAN	9, rue de Bayle	Lots 27 & 55 (cave)	89,9	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	68,2	139 108 €
ANNÉE 2023				259,30	357 908 €
ANNÉE 2024				0	-
TOTAL				2 446	9 010 656 €

Contentieux

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-COPIER 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 plaidoirie 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 %.

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.

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 décembre 2024 à 520 000 €.

Présentation des comptes

Information importante

L'ensemble du rapport annuel a été établi à partir des éléments communiqués par le liquidateur judiciaire.

Affectation du résultat

PERTE DE L'ANNÉE	(157 763) €
Poste "report à nouveau"	(2 980 404) €
Affectation du solde au report à nouveau	(3 138 167) €

Prix des parts

Valeurs

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	436 120 €	218,72 €
Valeur de réalisation	436 120 €	218,72 €
Valeur de reconstitution	544 629 €	273,13 €

Les valeurs d’expertises immobilières n’ont pas été communiquées par le liquidateur, en conséquent, le calcul des valeurs a été effectué sur la base du prix de vente des immeubles.

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2020		2021		2022		2023		2024	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts	1 994		1 994		1 994		1 994		1 994	
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	196,68 €	63%	110,38 €	46%	82,79 €	47%	33,57 €	56%	12,19 €	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	116,08 €	37%	129,84 €	54%	91,60 €	53%	25,98 €	44%	0,01 €	0%
TOTAL DES REVENUS (A)	312,76 €	100%	240,22 €	100%	174,39 €	100%	59,55 €	100%	12,19 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	151,28 €	48%	121,89 €	51%	86,25 €	49%	43,94 €	74%	6,27 €	51%
Autres frais de gestion	158,81 €	51%	428,72 €	178%	192,35 €	110%	88,40 €	148%	72,23 €	592%
Entretien du patrimoine au cours de l’exercice	117,16 €	37%	61,51 €	26%	13,93 €	8%	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	427,25 €	137%	612,12 €	255%	292,53 €	168%	132,34 €	222%	78,49 €	644%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	(21,17) €	(12%)	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	(1,75) €	(1%)	45,79 €	77%	12,82 €	105%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	(22,91) €	(13%)	45,79 €	77%	12,82 €	105%
TOTAL DES CHARGES (B)	427,25 €	77%	612,12 €	255%	269,62 €	155%	178,13 €	299%	91,31 €	749%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	(114,49) €	-	(371,90) €	-	(95,23) €	-	(118,58) €	-	(79,12) €	-
Variation report à nouveau	(118,53) €	-	(114,49) €	-	(371,90) €	-	(118,58) €	-	(79,12) €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.

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 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 38 salariés, s'est élevé à la somme de 1 791 693 € sur l'exercice 2024.

Aucune rémunération n'est liée à la performance.

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



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...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	6 864 241 €	2 948 202 €	6 864 241 €	3 758 018 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(3 396 039) €	-	(3 106 223) €	-
Gros entretien	(520 000) €	-	(520 000) €	(520 000) €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	2 948 202 €	2 948 202 €	3 238 018 €	3 238 018 €
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	-	-	-	-
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
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	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	144 513 €	144 513 €	238 676 €	238 676 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(90 942) €	(90 942) €	(82 924) €	(82 924) €
Autres créances	24 878 €	24 878 €	27 201 €	27 201 €
Provision pour dépréciation des autres créances	(20 781) €	(20 781) €	(3 237) €	(3 237) €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	38 097 €	38 097 €	23 900 €	23 900 €
TOTAL DES ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	95 765 €	95 765 €	203 616 €	203 616 €
Provisions pour risques et charges	84 084 €	84 084 €	84 084 €	84 084 €
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 866 031 €	1 866 031 €	1 742 610 €	1 742 610 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	3 548 €	3 548 €	3 548 €	3 548 €
Dettes fournisseurs	370 122 €	370 122 €	349 948 €	349 948 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	284 062 €	284 062 €	377 745 €	377 745 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	2 607 847 €	2 607 847 €	2 557 935 €	2 557 935 €
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	436 120 €	-	883 699 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	436 120 €	-	883 699 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	12 159 302 €	-	-	12 159 302 €
Capital social de constitution	12 159 302 €	-	-	12 159 302 €
PRIMES D'ÉMISSION	-	-	-	-
Primes d'émission	3 009 479 €	-	-	3 009 479 €
Prélèvements sur primes d'émission	(3 009 479) €	-	-	(3 009 479) €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	(3 106 223) €	-	(289 816) €	(3 396 039) €
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	(3 106 223) €	-	(289 816) €	(3 396 039) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIIONS	(5 188 976) €	-	-	(5 188 976) €
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	(2 743 958) €	(236 447) €	-	(2 980 404) €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	(236 447) €	236 447 €	(157 763) €	(157 763) €
DISTRIBUTION	-	-	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	883 699 €	-	(447 579) €	436 120 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	24 303 €	51 736 €
Charges facturées	-	15 199 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	24 303 €	66 936 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	13 344 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	12 494 €	74 274 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	12 494 €	87 618 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	11 809 €	(20 682) €
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	22 674 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	48 435 €
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	-	71 109 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	-	21 474 €
Charges d'exploitation de la société	20 601 €	32 812 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	25 562 €	86 161 €
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (D)	46 163 €	140 448 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(46 163) €	(69 338) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	12 €	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (E)	12 €	-
Charges d'intérêts des emprunts	123 420 €	79 542 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	42 442 €
Dépréciations	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (F)	123 420 €	121 984 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	(123 409) €	(121 984) €
Produits exceptionnels	-	29 129 €
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	29 129 €
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	53 571 €
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	53 571 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	(24 442) €
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	(157 763) €	(236 447) €

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 2024 sont 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). Sous réserve des adoptions prévues par ce dernier, les SCPI appliquent les dispositions du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, amendé par le règlement n°2016-07.

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 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. En conséquence, les comptes de l'exercice 2024 sont établis en valeur liquidative.

2. Changement de méthode comptable

Le changement de réglementation comptable lié à la 1^{ère} application du règlement ANC n°2022-06 est constitutif d'un changement de méthode comptable, de façon prospective et par anticipation à compter du 1^{er} janvier 2024. Les principaux effets sont les suivants :

- Redéfinition du résultat exceptionnel recentrée sur les opérations non récurrentes, inhabituelles et significatives ;
- Suppression de la technique du transfert de charges, les produits et charges correspondants étant désormais comptabilisés directement dans les comptes appropriés selon leur nature ;

Cette évolution constitue un changement de présentation susceptible d'affecter la comparabilité avec l'exercice précédent, sans impact sur le résultat net ni sur la situation financière de la SCPI.

3. Dérogations

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

4. Commissions de prospection de recherche de capitaux et d'immeubles

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.

5. 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 décembre 2024 à 520 000 €.

6. 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.

7. 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 est imputée sur la prime d'émission.

8. 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 prix de cessions suite aux adjudications judiciaires intervenues sur 2025. En conséquence, une dépréciation de 3 396 039 € a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs ».
- Créances locataires : une dépréciation des créances locataires a été constatée pour un montant de 90 942 € selon la règle de dépréciation 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 %.

9. Litiges en cours

1. 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.

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%, soit une quote-part de 30 513 € couverte par une provision pour risques au 31 décembre 2024.

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.

Le 30 octobre 2025, le Tribunal judiciaire de Paris a ordonné la radiation de la procédure du rôle du tribunal.

10. 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%.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	6 864 241 €	-	-	6 864 241 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	6 864 241 €	-	-	6 864 241 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	6 864 241 €	-	-	6 864 241 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE DE RÉCEPTION	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES À 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023	CESSIONS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024
1999	Avignon	20, rue Thiers	460 609 €	(460 609) €	-	-	-
2000	Marseille	10-18, rue du Baignoir	1 457 904 €	(1 457 904) €	-	-	-
2001	Valenciennes	84, rue Famars	1 198 534 €	(1 198 534) €	-	-	-
2002	Toulon	7, place Amiral Sénès	518 221 €	(518 221) €	-	-	-
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	Avignon	52-54, rue des Fourbisseurs	570 112 €	(570 112) €	-	-	-
2003	Metz	15, En Jurue	2 430 815 €	(2 430 815) €	-	-	-
ACTIF CÉDÉS			10 721 172 €	(10 721 172) €	-	-	-
1999	Avignon	54, rue Philonarde	281 944 €	(166 263) €	115 681 €	-	115 681 €
2002	Poitiers	54-56, rue Carnot	590 553 €	(493 112) €	97 441 €	-	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 €	(714 600) €	523 076 €	-	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 €
ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION			8 992 564 €	(2 128 324) €	6 864 241 €	-	6 864 241 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			19 713 736 €	(12 849 496) €	6 864 241 €	-	6 864 241 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DURANT L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	15 168 781 €	-	15 168 781 €
Emprunts	1 678 539 €	-	1 678 539 €
Achats d'immeubles	(19 713 736) €	-	(19 713 736) €
Cessions d'immeubles	12 849 496 €	-	12 849 496 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	(5 188 976) €	-	(5 188 976) €
Prélèvements sur primes d'émission	(3 009 479) €	-	(3 009 479) €
RAN débiteur	(2 743 958) €	(236 447) €	(2 980 404) €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	(959 332) €	(236 447) €	(1 195 779) €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	2 369 235 €	3 230 393 €	(861 158) €
Actif immobilisé	2 931 202 €	3 758 018 €	(826 816) €
FONDS DE ROULEMENT	(561 967) €	(527 625) €	(34 342) €
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	53 571 €	155 752 €	(102 181) €
Autres créances	4 097 €	23 964 €	(19 867) €
BESOINS D'EXPLOITATION	57 668 €	179 716 €	(122 048) €
Fournisseurs	370 122 €	349 948 €	20 174 €
Autres dettes	287 610 €	381 293 €	(93 683) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	657 732 €	731 241 €	(73 509) €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	600 064 €	551 525 €	48 539 €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	38 097 €	23 900 €	14 197 €

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 et incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	520 000 €	-	-	520 000 €
Provisions pour risques et charges	84 084 €	-	-	84 084 €
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	604 084 €	-	-	604 084 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	82 924 €	8 018 €	-	90 942 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	3 237 €	17 544 €	-	20 781 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	86 161 €	25 562 €	-	111 723 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	690 245 €	25 562 €	-	715 807 €

Provision pour Gros Entretien (PGE)

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN	DOTATIONS			REPRISES		
	MONTANT PROVISION (N-1)	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	MONTANT PROVISION 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	-	-	-	-	-	-
TOTAL	520 000 €	-	-	-	-	520 000 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Pierre Investissement 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Par jugement du 28 septembre 2023, le Tribunal judiciaire de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de votre société. La note 1 de l'annexe donne une information sur cette procédure. La note 8 de l'annexe donne une information sur la méthode de détermination des valeurs des actifs immobiliers.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 2 Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles, arrêtées par le liquidateur sur la base des prix constatés lors de la vente de l'ensemble du patrimoine immobilier en 2025. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des actes de cessions.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport du liquidateur et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en 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 12 juin 2026

Le Commissaire aux comptes
GBA AUDIT ET FINANCE
Xavier LECARON

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025

Néant.

Projets de résolutions

Assemblée générale 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024



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

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 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.