

SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 3

Rapport Annuel

2025

Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Rapport de la Société de gestion
- 14** | Les comptes au 31 décembre 2025
- 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 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



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 2025, 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 d'émission incluse).

La capitalisation calculée au dernier prix de souscription est de 15 198 263 €.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
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 €	-	1 994	233
2025	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 €)
2021	Aucune	-	-	-	-
2022	Aucune	-	-	-	-
2023	Aucune	-	-	-	-
2024	Aucune	-	-	-	-
2025	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	INFINE	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 ».

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 a procédé à l'arbitrage des biens.

Au 31/12/2025, la Société de gestion a obtenu confirmation de la vente de l'ensemble des biens immobiliers restants au patrimoine.

Liquidation du patrimoine

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 €
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 €

DATE	VILLE	ADRESSE	LOT/BLOC	SURFACE (M²)	PRIX NET VENDEUR
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	-
06/08/2025	SEDAN	9, rue de Bayle	Lot 1	NON COMMUNIQUÉ	53 001 €
30/06/2025	SEDAN	9, rue de Bayle	Lot 2	NON COMMUNIQUÉ	65 000 €
06/08/2025	SEDAN	9, rue de Bayle	Lot 3	NON COMMUNIQUÉ	65 000 €
14/08/2025	VICHY	9 et 11, boulevard de Russie	Bloc	NON COMMUNIQUÉ	2 140 000 €
23/06/2025	LE PUY-EN-VELAY	48 et 50, rue Raphaël	Lot 1	NON COMMUNIQUÉ	21 000 €
22/10/2025	LE PUY-EN-VELAY	48 et 50, rue Raphaël	Lot 2	NON COMMUNIQUÉ	81 000 €
22/07/2025	LE PUY-EN-VELAY	48 et 50, rue Raphaël	Lot 3	NON COMMUNIQUÉ	33 500 €
22/07/2025	LE PUY-EN-VELAY	48 et 50, rue Raphaël	Lot 4	NON COMMUNIQUÉ	48 500 €
30/06/2025	LE PUY-EN-VELAY	48 et 50, rue Raphaël	Lot 5	NON COMMUNIQUÉ	76 000 €
16/12/2025	AVIGNON	57, rue Philonarde	NON COMMUNIQUÉ	NON COMMUNIQUÉ	134 021 €
NON COMMUNIQUÉ	CARPENTRAS	33, rue David Guillaibert	NON COMMUNIQUÉ	NON COMMUNIQUÉ	39 000 €
27/10/2025	NANCY	55-59, rue Saint-Nicolas	NON COMMUNIQUÉ	NON COMMUNIQUÉ	145 000 €
NON COMMUNIQUÉ	POITIERS	54 et 56, rue Carnot	NON COMMUNIQUÉ	NON COMMUNIQUÉ	48 680 €
ANNÉE 2025*					2 949 702 €
TOTAL				2 446	9 010 656 €

* L'ensemble des informations de l'année 2025 exprimées au sein de ce tableau ont été communiquées par le liquidateur judiciaire en place, les prix exprimés sont les prix d'adjudication.

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-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).

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 Matchard, 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.

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 24 mars 2026 et audience de plaidoiries fixée au 05 mai 2026).

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 %.

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.

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

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	(76 290) €
Résultat en attente d'affectation	(157 763) €
Poste "report à nouveau"	(2 980 404) €
Affectation du solde au report à nouveau	(3 214 457) €

Prix des parts

Valeurs

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	360 838 €	180,96 €
Valeur de réalisation	360 838 €	180,96 €
Valeur de reconstitution	450 616 €	225,99 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts	1 994		1 994		1 994		1 994		1 994	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	110,38 €	46%	82,79 €	47%	33,57 €	56%	12,19 €	100%	2,76 €	60%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	129,84 €	54%	91,60 €	53%	25,98 €	44%	0,01 €	0%	1,84 €	40%
TOTAL DES REVENUS (A)	240,22 €	100%	174,39 €	100%	59,55 €	100%	12,19 €	100%	4,61 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	121,89 €	51%	86,25 €	49%	43,94 €	74%	6,27 €	51%	1,68 €	37%
Autres frais de gestion	428,72 €	178%	192,35 €	110%	88,40 €	148%	72,23 €	592%	41,28 €	896%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	61,51 €	26%	13,93 €	8%	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	612,12 €	255%	292,53 €	168%	132,34 €	222%	78,49 €	644%	42,96 €	933%
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)	612,12 €	255%	269,62 €	155%	178,13 €	299%	91,31 €	749%	42,96 €	933%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	(371,90) €	-	(95,23) €	-	(118,58) €	-	(79,12) €	-	(38,36) €	-
Variation report à nouveau	(114,49) €	-	(371,90) €	-	(118,58) €	-	(79,12) €	-	(38,26) €	-
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 au titre de l'exercice 2025 s'élève à 1 687 276 €, pour un effectif de 36 collaborateurs, hors apprentis et membres de la Direction.

Conformément aux dispositions applicables, le montant total des rémunérations brutes versées au personnel identifié, au sens de la réglementation relative aux sociétés de gestion, comprenant les gérants, dirigeants, cadres supérieurs et autres preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des SCPI gérées, concerne cinq collaborateurs.

Aucune rémunération n'est liée à la performance.

Compte tenu du nombre restreint de personnes concernées, le montant agrégé correspondant n'est pas publié.

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 2025

Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	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 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	(3 396 039) €	-
Gros entretien	-	-	(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 €
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 €	144 513 €	144 513 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(90 942) €	(90 942) €	(90 942) €	(90 942) €
Autres créances	173 987 €	173 987 €	24 878 €	24 878 €
Provision pour dépréciation des autres créances	(20 781) €	(20 781) €	(20 781) €	(20 781) €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	2 758 360 €	2 758 360 €	38 097 €	38 097 €
TOTAL DES ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	2 965 137 €	2 965 137 €	95 765 €	95 765 €
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 €	1 866 031 €	1 866 031 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	-	-	3 548 €	3 548 €
Dettes fournisseurs	370 122 €	370 122 €	370 122 €	370 122 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	284 062 €	284 062 €	284 062 €	284 062 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	2 604 299 €	2 604 299 €	2 607 847 €	2 607 847 €
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)	360 838 €	-	436 120 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	360 838 €	-	436 120 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2025	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	(3 396 039) €	-	3 396 039 €	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	(3 396 039) €	-	3 396 039 €	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	(5 188 976) €	-	(3 395 032) €	(8 584 007) €
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	(2 980 404) €	-	-	(2 980 404) €
RÉSULTAT EN ATTENTE D'AFFECTATION	-	-	(157 763) €	(157 763) €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	(157 763) €	-	(76 290) €	(76 290) €
DISTRIBUTION	-	-	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	436 120 €	-	(233 045) €	360 838 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	5 510 €	24 303 €
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	5 510 €	24 303 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
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	3 355 €	12 494 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	3 355 €	12 494 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	2 155 €	11 809 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	3 548 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	3 548 €	-
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	-	-
Charges d'exploitation de la société	82 313 €	20 601 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	25 562 €
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (D)	82 313 €	46 163 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(78 765) €	(46 163) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	319 €	12 €
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (E)	319 €	12 €
Charges d'intérêts des emprunts	-	123 420 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (F)	-	123 420 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	319 €	(123 409) €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	(76 290) €	(157 763) €

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 2025 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 2025 sont établis en valeur liquidative.

2. Dérogations

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

3. 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.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur 5 ans. Les dépenses de gros entretien sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels sur 5 ans. Elles ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Compte tenu de la liquidation de la SCPI, aucune provision pour gros entretien n'a été constatée au 31 décembre 2025.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

- Immeubles locatifs : La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. Les valeurs retenues sont celles des prix de cession suite aux adjudications judiciaires intervenues sur 2025.
- 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%.

8. Litiges en cours

1. Contentieux à Lyon : Place du Change

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

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

- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, à payer à la Société FERTORET-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 24 mars 2026 et audience de plaidoiries fixée au 05 mai 2026).

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 2025.

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.

9. Montant des dettes garanties par des sûretés réelles

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

Montant du prêt : 6 787 000 €

Durée : 4 ans maximum

Modalité : Échéances trimestrielles payables à terme échu

Taux variable : 1,75%.

10. Cession des immeubles

Le liquidateur a procédé à l'arbitrage des biens. Ces biens ont fait l'objet de cessions dans le cadre d'adjudications judiciaires.

Au 31 décembre 2025, la Société de gestion a obtenu confirmation de la vente de l'ensemble des biens immobiliers restants au patrimoine.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
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 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	CESSIONS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
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) €	-	-	-
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) €	-
ACTIF CÉDÉS			19 713 736 €	(12 849 496) €	6 864 240 €	(6 864 240) €	-
ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION			-	-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			19 713 736 €	(12 849 496) €	6 864 240 €	(6 864 240) €	-

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DURANT L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
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 €	6 864 240 €	19 713 736 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	(5 188 976) €	(3 395 032) €	(8 584 007) €
Prélèvements sur primes d'émission	(3 009 479) €	-	(3 009 479) €
RAN débiteur	(2 980 404) €	(157 763) €	(3 138 167) €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	(1 195 779) €	3 311 446 €	2 115 667 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	2 310 952 €	2 369 235 €	(58 283) €
Actif immobilisé	-	2 931 202 €	(2 931 202) €
FONDS DE ROULEMENT	2 310 952 €	(561 967) €	2 872 919 €
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	53 571 €	53 571 €	-
Autres créances	153 206 €	4 097 €	149 109 €
BESOINS D'EXPLOITATION	206 777 €	57 668 €	149 109 €
Fournisseurs	370 122 €	370 122 €	-
Autres dettes	284 062 €	287 610 €	(3 548) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	654 184 €	657 732 €	(3 548) €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	447 407 €	600 064 €	(152 657) €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	2 758 360 €	38 097 €	2 720 263 €

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 €	-	520 000 €	84 084 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	90 942 €	-	-	90 942 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	20 781 €	-	-	20 781 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	111 723 €	-	-	111 723 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	715 807 €	-	520 000 €	195 807 €

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 2025

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 2025, 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 2025 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 10 de l'annexe donne une information sur les conditions de la cession de l'ensemble des biens immobiliers intervenue en 2025.

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.

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 & Finance
Xavier LECARON

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2026

Les statuts de la SCPI stipulent que le conseil de surveillance soit composé de 7 membres.

En l'espèce, seuls six associés ont présenté leur candidature et ont été nommés membres du conseil de surveillance lors de l'assemblée générale ordinaire du 19 juillet 2024.

De ce fait, le conseil de surveillance, n'étant pas valablement constitué, n'a pu rendre de rapport.

À noter que la huitième résolution qui sera portée au vote des associés lors de l'assemblée générale statuant sur l'exercice clos au 31 décembre 2025 vise à compléter l'effectif du conseil de surveillance..

Projets de résolutions

Assemblée générale 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025



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 des éléments comptables de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025.

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 2025.

Quatrième résolution

L'assemblée générale prend acte que, faute d'éléments financiers et comptables suffisant lors de l'exercice précédent clos au 31 décembre 2024, l'affectation du résultat n'a pu être approuvée. Afin d'y remédier, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve que la perte de l'exercice clos au 31 décembre 2024 s'élevant à la somme de 157 763 € soit affectée de la façon suivante :

PERTE DE L'ANNÉE 2024 (157 763) €	
Poste « report à nouveau »	(2 980 404) €
Affectation du solde au report à nouveau	(3 138 167) €

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide que la perte de l'exercice clos au 31 décembre 2025, déterminée en fonction des éléments transmis par le liquidateur judiciaire et s'élevant à la somme de 76 290 € est affectée de la façon suivante :

PERTE DE L'ANNÉE (76 290) €	
Résultat en attente d'affectation	(157 763) €
Poste "report à nouveau"	(2 980 404) €
Affectation du solde au report à nouveau	(3 214 457) € ⁽¹⁾

(1) Sous réserve d'approbation de la quatrième résolution.

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société telles qu'elles ont été calculées sur la base des éléments transmis par le liquidateur judiciaire. Les différentes valeurs susvisées au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

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 €

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société telles qu'elles ont été calculées sur la base des éléments transmis par le liquidateur judiciaire. Les différentes valeurs susvisées au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	360 838 €	180,96 €
Valeur de réalisation	360 838 €	180,96 €
Valeur de reconstitution	450 616 €	225,99 €

Huitième résolution

Conformément aux statuts de la SCPI, le conseil de surveillance est composé de sept membres choisis parmi les associés.

Au cours de l'assemblée générale ordinaire du 19 juillet 2024, six associés ont présenté leur candidature et ont été nommés membres du Conseil de surveillance pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Afin de compléter l'effectif du conseil de surveillance et le porter à sept membres, un appel à candidature a été adressé le 12 février 2026 par la Société de gestion, à l'ensemble des associés par courrier ou par voie électronique.

Ainsi, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de nommer un nouveau membre du conseil de surveillance parmi la liste ci-dessous :

– M. Bruno AUFAUVRE

Le membre du conseil de surveillance est nommé pour une durée expirant lors l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Le membre du conseil de surveillance exerce ses fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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 2026 à 1 800 €. Ce montant sera réparti entre les membres au prorata de leur présence effective aux réunions du conseil.

Dixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à tous dépôts et d'accomplir toutes formalités légale.

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.