



SCPI
MALRAUX

RAPPORT ANNUEL 2022

Pierre Investissement 3



Sommaire

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport du liquidateur
20	Les comptes au 31 décembre 2022
24	Annexes financières
30	Rapport du Commissaire aux comptes
34	Rapport du conseil de surveillance
40	Projets de résolutions
44	Glossaire





SCPI
MALRAUX

Informations

Pierre Investissement 3

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 3

Société civile de placement immobilier en liquidation
2, rue de la Paix - 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 428 751 010
Visa AMF n° 00-04 du 20/01/2000.

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

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

Direction de la Société

Président-directeur général : Monsieur Gilbert Rodriguez
Directeur général délégué : Monsieur Jean-François Talon
Directeur général délégué : Monsieur Emilien Rodriguez

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

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

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

Leurs mandats expireront lors de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années. Son mandat expirera à l'issue

de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Conseil de surveillance

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

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

Panorama

| 2023



L'année 2023 s'est ouverte dans un climat d'incertitudes. La crise géopolitique survenue en Europe provoque une réorganisation contrainte des marchés de l'énergie et de fortes tensions inflationnistes corrélées à la montée des taux d'intérêt.

Dans ce contexte, les prévisions de croissance s'avèrent décevantes et il est certain que la hausse des taux d'intérêt limitera la capacité des épargnants comme celle des fonds d'investissement à recourir au crédit pour investir.

Si l'année 2022 a permis aux SCPI de rendement d'établir un record en franchissant, toutes catégories confondues, la barre des dix milliards d'euros de collecte, la part des SCPI fiscales s'est considérablement réduite et ne représente plus que 0,5% du marché, sur lequel seule une Société de gestion est demeurée active.

Les SCPI fiscales sont dans leur grande majorité des sociétés fermées qui ont constitué leur patrimoine il y a 15 ans et plus. La valeur de leurs actifs résidentiels a donc évolué sur le long terme de façon différenciée. Elle a connu des hausses ou des baisses plus ou moins sensibles sur des marchés où la demande de logements locatifs a été dynamisée ou pénalisée par le phénomène de métropolisation du territoire et la proximité ou l'éloignement des grands pôles économiques régionaux.

Parmi les seize SCPI fiscales dont Inter Gestion REIM s'est vu confier la gérance, huit ont engagé la liquidation de leur patrimoine. Pour celles-ci, les opérations de préparation et de cession des immeubles par lots ou en bloc se poursuivent à un rythme soutenu. Les valeurs de marché obtenues sont directement liées aux mutations de l'économie locale.

Inter Gestion REIM



SCPI
MALRAUX

Chiffres clés

Pierre Investissement 3



2 856 m²

répartis sur 8 immeubles.



1 205 €

de valeur de réalisation.



231

associés au 31 décembre 2022.



15 198 263 €

de capitalisation.

RAPPORT DU LIQUIDATEUR



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Durée de vie de la SCPI

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

Évolution du capital

Au 31 décembre 2022, le capital de Pierre Investissement 3 se répartissait entre 231 associés qui détenaient 1994 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
2018	12 159 302 €	-	1 994	231
2019	12 159 302 €	-	1 994	231
2020	12 159 302 €	-	1 994	231
2021	12 159 302 €	-	1 994	231
2022	12 159 302 €	15 168 781 €	1 994	231

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

Marché des parts

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

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIION EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2018	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-

Emprunt de la société

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

- Montant du prêt : 6 787 000 €
- Durée : 4 ans maximum
- Modalité : Échéances trimestrielles payables à terme échu
- Taux variable: 1,75%

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSÉ	CAPITAL RESTANT DÛ	TAUX INITIAL VARIABLE	DATE DE REMBOURSEMENT
08/03/2021	SOCFIM	INFINE	6 787 000 €	48		4 801 491 €	1 985 509 €	1,75%	08/03/2025
TOTAL DES EMPRUNTS			6 787 000 €			4 801 491 €	1 985 509 €		

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 ».

Ci-après la liste des immeubles détenus par la SCPI Pierre Investissement 3.

VILLE	ADRESSE	SITUATION AU 31/12/2022
AVIGNON	52, rue des Fourbisseurs	Vendu
AVIGNON	20, rue Thiers	Vendu
AVIGNON	57, rue Philonarde	1 lot vendu et 2 lots en commercialisation
CARPENTRAS	33, rue David Guillaibert	En cours de liquidation
LE PUY-EN-VELAY	48 et 50, rue Raphaël	4 lots vendus
MARSEILLE	10-18, rue du Baignoir	Vendu
METZ	15, En Jurue / rue d'Enfer	Vendu
NANCY	55-59, rue Saint-Nicolas	1 lot vendu et 1 lot en commercialisation
POITIERS	54 et 56, rue Carnot	4 lots vendus, 2 lots sous compromis
SEDAN	9, rue de Bayle	4 lots vendus
TOULON	7, place Amiral Sénès	Vendu
TROYES	47, rue Clémenceau	Vendu
TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9 rue de Turenne	Vendu
VALENCIENNES	84, rue de Famars	10 lots vendus et 1 lot en commercialisation
VICHY	9 et 11, boulevard de Russie	En location



Liquidation du patrimoine

Le liquidateur est en cours d'arbitrage.

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

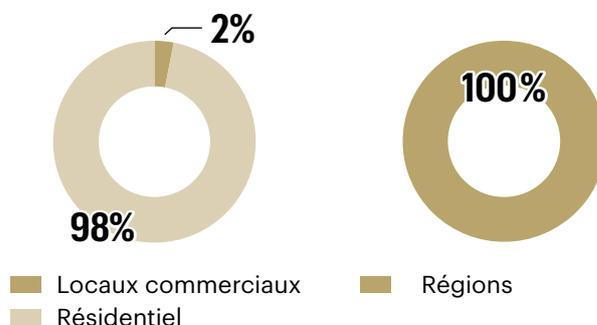
Plusieurs ventes sont intervenues en 2022 notamment la cession de lots à Sedan, Le-Puy-en-Velay, Poitiers et Troyes.

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					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)	77,24	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					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)	68,43	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	Lots 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)	112,98	80 000 €
21/10/2022	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	Lots 105 & 125	65,07 & 65,55	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)	56,35	88 640 €
ANNÉE 2022					2 795 434 €
TOTAL					8 652 748 €

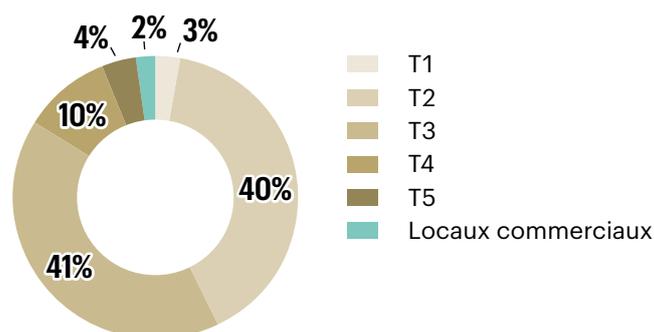
Répartition géographique du patrimoine



Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie de logements



POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2022, la SCPI a appelé 111 083 € contre 189 028 € en 2021. Cette baisse s'explique par la poursuite de la liquidation de la SCPI au cours de l'année 2022.

Indicateurs de performance

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

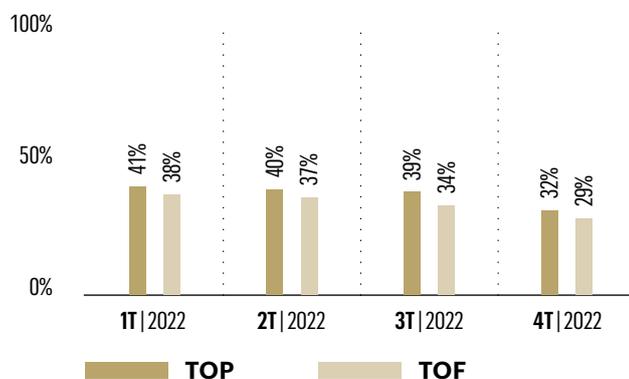
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Gestion locative

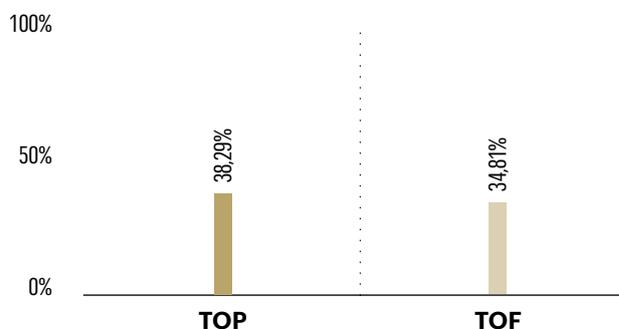
Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 8 693 €.

Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2022 :



Taux d'occupation physique et financier annuel :



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

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

Provisions pour entretien et grosses réparations

Selon le nouveau 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 des Provisions pour Gros Entretien s'élève au 31/12/2022 à 520 000 €.

Contentieux en cours

Contentieux locatifs :

La provision de 51 917 € comptabilisée au 31 décembre 2021 a été ajustée.

Au 31 décembre 2022, les créances inscrites au 31/12/2022 s'élèvent à 48 435 €.

Rappel de la règle comptable :

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

Autres contentieux :

1. CONTENTIEUX À LYON : PLACE DU CHANGE

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

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

- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, à relever et garantir l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon des condamnations mises à sa charge au profit de la Société LA BARQUE par le jugement du Tribunal de grande instance de Lyon du 24 octobre 2019, en principal, incluant la somme de 50 000 € réglée à la Société LA BARQUE, par l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon, en application de l'ordonnance du juge de la mise en état en date du 15 mai 2015, frais irrépétibles et dépens,

- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, à payer à l'Office Public de l'Habitat de la Métropole de Lyon la somme de 3 000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, à payer à la Société FERTORET-COPPIER la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile
- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 2, la SCPI Pierre Investissement 3 est condamnée aux dépens (procédure de référé et frais d'expertise).

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

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

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

2. CONTENTIEUX À VICHY : AMMONITIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette procédure est donc actuellement pendante devant le Tribunal Judiciaire de Nanterre au fond.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à -210 133 €, soit 105 € de déficit par part et l'exercice 2022 fait apparaître un déficit comptable de 189 879 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le déficit comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 743 956 €.

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

PERTE DE L'ANNÉE	-189 879 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	-2 554 077 €
Résultat à affecter au 31/12/22	-2 743 956 €
Dividende (règlement après approbation des comptes en juillet 2023)	-
Affectation du solde au report à nouveau	-2 743 956 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 5 351 000 € HD.

Toutes les opérations étant achevées et ne présentant plus de montant de travaux à immobiliser d'une part ; et d'autre part, toutes les subventions notifiées étant comptabilisées au bilan, la valeur vénale du patrimoine correspond à la valeur d'expertise établie par BNP Paribas Real Estate Valuation France, soit 5 351 000 € HD.

NB : L'article R.214-157-1 du Code monétaire et financier prescrit à chaque SCPI de faire procéder à l'estimation de la valeur vénale des immeubles. L'arrêté du 26 avril 1995 (JORF n° 110 du 11 mai 1995 page 7823) article 3.1 précise que la valeur d'un immeuble locatif détenu par une SCPI « est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve l'immeuble, à l'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLE	ADRESSE	EXPERTISES IMMOBILIÈRES AU 31.12.2022
AVIGNON	57, rue Philonarde	430 000 €
CARPENTRAS	33, rue David Guillaibert	98 000 €
LE PUY-EN-VELAY	48 et 50, rue Raphaël	480 000 €
NANCY	55-59, rue Saint-Nicolas	183 000 €
POITIERS	54 et 56, rue Carnot	120 000 €
SEDAN	9, rue de Bayle	519 000 €
TROYES	47, rue Georges Clémenceau	VENDU
TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	VENDU
VALENCIENNES	84, rue de Famars	145 000 €
VICHY	9 et 11, boulevard de Russie	3 376 000 €
AVIGNON	20, rue Thiers	VENDU
AVIGNON	52, rue des Fourbisseurs	VENDU
MARSEILLE	10-18, rue du Baignoir	VENDU
METZ	15, En Jurue / rue d'Enfer	VENDU
TOULON	7, place Amiral Sénès	VENDU
TOTAL		5 351 000 €

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

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

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

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

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

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	4 341 992 €	2 177,53 €
Valeur de réalisation	2 403 242 €	1 205,24 €
Valeur de reconstitution	3 001 246 €	1 505,14 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2018		2019		2020		2021		2022	
Nombre de parts	1 994		1 994		1 994		1 994		1 994	
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	295,26 €	97%	251,39 €	91%	196,68 €	63%	110,38 €	46%	82,79 €	47%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	8,34 €	3%	24,69 €	9%	116,08 €	37%	129,84 €	54%	91,60 €	53%
TOTAL DES REVENUS (A)	303,60 €	100%	276,08 €	100%	312,76 €	100%	240,22 €	100%	174,39 €	100%
Charges										
Charges immobilières	146,82 €	48%	140,72 €	51%	151,28 €	48%	121,89 €	51%	86,25 €	49%
Autres frais de gestion	53,88 €	18%	114,27 €	41%	158,81 €	51%	428,72 €	178%	192,35 €	110%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	121,99 €	40%	121,99 €	44%	117,16 €	37%	61,51 €	26%	13,93 €	8%
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	322,69 €	106%	376,99 €	137%	427,25 €	137%	612,12 €	255%	292,53 €	168%
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾										
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-21,17 €	-12%
Autres	0,79 €	0,3%	17,63 €	6%	-	-	-	-	-1,75 €	-1%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,79 €	0,3%	17,63 €	6%	-	-	-	-	-22,91 €	-0,13
TOTAL DES CHARGES (B)	323,48 €	59%	394,61 €	63%	427,25 €	77%	612,12 €	255%	269,62 €	155%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	-19,88 €	-	-118,53 €	-	-114,49 €	-	-371,90 €	-	-95,23 €	-
Variation report à nouveau	-28,10 €	-	-19,88 €	-	-118,53 €	-	-114,49 €	-	-371,90 €	-
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.

Évolution du prix de la part et rentabilité

ANNÉE	PRIX D'ENTRÉE ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2018	7 622 €	4 473,33 €	3,46%	5,90%	-	-
2019	7 622 €	3 531,33 €	3,04%	6,56%	-	-
2020	7 622 €	2 981,00 €	2,31%	5,90%	-	-
2021	7 622 €	1 915,00 €	1,24%	4,95%	-	-
2022	7 622 €	1 205,24 €	0,73%	4,62%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} janvier. (2) Valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix de celle-ci (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix de celle-ci (en %).

Valeur IFI

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1^{er} janvier 2018 est déterminée suivant les règles en vigueur en matière de mutations par décès.

Elle est calculée d'après la valeur vénale réelle des parts au 1^{er} janvier de l'année d'imposition après déduction du passif.

Elle correspond à la fraction de cette valeur représentative des immeubles et droits immobiliers détenus par la SCPI.

1- On retiendra comme base de calcul la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de réalisation tient compte à la fois de l'expertise annuelle des actifs immobiliers et des dettes figurant au passif du bilan.

2- On déterminera ensuite la fraction de cette valeur représentant des immeubles et droits immobiliers imposables en lui appliquant le ratio correspondant au rapport entre :

- la valeur vénale réelle des actifs immobiliers de la SCPI,
- la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Ce ratio sera déterminé au moyen de l'état du patrimoine annexé aux comptes annuels.

Il comportera au numérateur la valeur estimée des placements immobiliers (total I) et au dénominateur la valeur estimée de l'ensemble du patrimoine (total I + total II + total III).

La valeur IFI 2023 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion étant considérés comme relevant des conventions visées par l'article L.214 -106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2022 à :

- 17 230 € TTI au titre de l'administration de la société ;
- 167 730 € TTI au titre des cessions d'immeubles.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versée à la Société Inter Gestion Groupe la somme de 6 000 € TTC au titre de la révision comptable.

RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée des 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 27 salariés, s'est élevé à la somme de 1240 835 € sur l'exercice 2022. Ce montant est exclusivement composé d'une rémunération fixe.

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

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2022 s'est élevé à 3 600 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2023.

Durant l'année 2022, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 1 720 €.

SFDR

RÈGLEMENTATION

SFDR / Disclosure

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

Classification SFDR :

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

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que

concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

Règlement Taxonomie :

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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 2022



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
	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	7 289 750 €	5 351 000 €	11 849 025 €	8 869 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-520 000 €	-520 000 €	-562 209 €	-562 209 €
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	6 769 750 €	4 831 000 €	11 286 816 €	8 306 791 €
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 (1)	112 923 €	112 923 €	129 196 €	129 196 €
Provision pour dépréciation des créances clients (2)	-48 435 €	-48 435 €	-51 917 €	-51 917 €
Autres créances	24 644 €	24 644 €	85 586 €	85 586 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	38 341 €	38 341 €	43 181 €	43 181 €
TOTAL DES ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	127 473 €	127 473 €	206 046 €	206 046 €
Provisions pour risques et charges	30 513 €	30 513 €	-	-
Dettes financières				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 990 266 €	1 990 266 €	4 269 825 €	4 269 825 €
Dettes d'exploitation				
Cautions Locataires	5 428 €	5 428 €	12 350 €	12 350 €
Dettes fournisseurs	337 170 €	337 170 €	138 855 €	138 855 €
Dettes diverses				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes (1)	233 278 €	233 278 €	336 703 €	336 703 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	2 596 656 €	2 596 656 €	4 757 732 €	4 757 732 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	42 442 €	42 442 €	64 108 €	64 108 €
Produits constatés d'avance	-1 017 €	-1 017 €	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	41 425 €	41 425 €	64 108 €	64 108 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	4 341 992 €	-	6 799 238 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	2 403 242 €	-	3 819 213 €

(1) À partir de 2022, les clients créditeurs sont positionnés sous le poste «Autres dettes». À l'inverse, les fournisseurs débiteurs sont positionnés sous le poste «Autres créances». (2) En 2021, les créances clients ont été présentées nettes des provisions pour dépréciation des créances clients. En 2022, les provisions constatées sont isolées du poste «Locataires et comptes rattachés».

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	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 €
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	-2 805 986 €	-	-2 267 366 €	-5 073 352 €
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-1 812 517 €	-741 560 €	-	-2 554 077 €
Résultat de l'exercice	-741 560 €	741 560 €	-189 879 €	-189 879 €
Distribution	-	-	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	6 799 238 €	-	-2 457 245 €	4 341 992 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Loyers	111 083 €	189 028 €
Charges facturées	53 994 €	31 068 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien(1)	62 209 €	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	227 286 €	220 095 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	55 258 €	31 154 €
Travaux de gros entretien	27 776 €	17 012 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	5 374 €
Reprises de provisions pour gros entretien (1)	20 000 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	116 720 €	189 507 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	219 754 €	243 047 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	7 532 €	-22 952 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	1 €	2 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien (1)	-	15 346 €
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	182 660 €	219 937 €
Reprises de provisions pour créances douteuses (2)	51 917 €	23 623 €
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	234 578 €	258 907 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion (3)	184 960 €	210 734 €
Charges d'exploitation de la société (4)	50 004 €	27 559 €
Autres charges (4)	-	63 128 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien (1)	-	501 533 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	48 435 €	51 917 €
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (D)	283 399 €	854 872 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	-48 821 €	-595 965 €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (E)	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	95 994 €	83 096 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	13 681 €	39 547 €
Dépréciations	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (F)	109 675 €	122 644 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	-109 675 €	-122 644 €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	8 402 €	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	30 513 €	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	38 915 €	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-38 915 €	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	-189 879 €	-741 560 €

(1) Conformément au modèle de compte de résultat proposé dans le règlement ANC 2016-03 du 15/04/2016, les dotations et reprises de provisions pour gros entretiens sont à déclarées dans le «Résultat de l'activité immobilière». En 2021, celles-ci ont été déclarées dans le «Résultat d'Exploitation». Le rapport annuel 2022 a été corrigé en ce sens.

(2) En 2021, les reprises de provisions pour dépréciation des créances douteuses ont été positionnées sous le poste «Reprise d'amortissements d'exploitation». En 2022, cette rubrique fait l'objet d'un poste à part entière.

(3) Par mesure de simplification du compte de résultat, le poste relatif aux «Commissions de cession des immeubles» a été fusionné au sein du poste «Commission de la Société de gestion».

(4) Par mesure de simplification du compte de résultat, les anciens postes «Charges d'exploitation de la société» et «Autres charges» ont été fusionnés en un même poste de «Charges d'exploitation de la société».

ANNEXES FINANCIÈRES

L'annexe ci-contre est la dernière partie des documents de synthèse exigés par la loi du 30 avril 1983, dont le décret d'application est paru en février 1985, et présenté conformément à l'arrêté du 14 décembre 1999, applicable à partir des comptes de l'exercice 2000.



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sauf adaptation prévue du règlement ci-dessus, les SCPI appliquent le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié relatif au plan comptable général.

L'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2018 a décidé la mise en liquidation de la SCPI. Cette liquidation va s'étaler sur plusieurs exercices dans une optique de continuité de gestion et d'optimisation des cessions d'actifs. Dans ce contexte, les principes de séparation des exercices, de permanence des méthodes et de prudence ont été appliqués.

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

La provision pour gros entretien s'élève au 31/12/2022 à 520 000 €.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

constaté en transfert de charges pour imputation sur la prime d'émission.

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

Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.

Les créances locataires font l'objet de dépréciation selon la règle suivante :

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

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommé en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des Experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2022 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'expertise publiée le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe avec des transactions récentes comparables et la méthode par capitalisation du revenu.

Cette dernière consiste à appliquer aux revenus bruts un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais. Pour apprécier ce revenu, il a été remis à l'Expert la situation locative de chaque immeuble.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2022 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 5 351 000 €.

9. Litiges en cours

9.1. Contentieux à Lyon : Place du Change

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

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

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

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

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

9.2. 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 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 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.

Cette procédure est donc actuellement pendante devant le Tribunal Judiciaire de Nanterre au fond.

10. Produits et charges exceptionnels

Au cours de l'exercice 2022, les contentieux ci-dessus décrits ont occasionné l'enregistrement en comptabilité de produits et charges exceptionnels :

Produits exceptionnels : Néant

Charges exceptionnelles : 8 402 €

11. 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.

À la sûreté de ce prêt de 6 787 000 € en principal, ainsi que toutes les sommes qui pourraient être dues à la SOCFIM, ainsi que toutes les obligations résultant du contrat, la SCPI a consenti au profit de la SOCFIM une garantie hypothécaire en premier rang sur l'ensemble des immeubles détenus en patrimoine.

12. Événements post clôture

Continuité d'exploitation

La SCPI poursuit la vente de son patrimoine dans le cadre de la liquidation amiable.

Concernant le principal actif de la SCPI c'est à dire les immeubles de Vichy, il avait été décelé fin 2021 la présence de mэрule. Les opérations d'expertises judiciaires qui ont suivi ont révélées en février 2023 l'ampleur de ce sinistre qui empêche une mise en vente dans des délais normaux de cet actif.

Parallèlement, le marché de l'immobilier n'est pas favorable à la cession des autres actifs de la SCPI.

À titre indicatif, la valeur vénale du patrimoine communiquée récemment par les négociateurs immobiliers en charge de la vente des actifs est de 3 430 000 €.

Par ailleurs, la SCPI doit rembourser un emprunt d'un montant de 1 985 500 € par affectation de 80% du prix de vente de chacun des actifs.

Le résultat de la SCPI pour 2023 devrait être déficitaire de l'ordre de 150 à 200 K€.

Des négociations ont été entamées afin de modifier le contrat d'emprunt et permettre à la SCPI de modifier l'affectation du produit de la vente. Négociations qui n'ont pas abouti à ce jour.

Dans ces conditions, il existe une incertitude sur la capacité de la SCPI de faire face à ses engagements financiers.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022
Immobilisations locatives	11 849 025 €	-	4 559 275 €	7 289 750 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	11 849 025 €	-	4 559 275 €	7 289 750 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL	11 849 025 €	-	4 559 275 €	7 289 750 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE RÉCEPTION	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES À 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2021	CESSIONS 2022	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022
1999	AVIGNON	20, rue Thiers	460 609 €	-460 609 €	-	-	-
2000	MARSEILLE	10-18, rue du Baignoir	1 457 904 €	-1 457 904 €	-	-	-
2002	TOULON	7, place Amiral Sénès	518 221 €	-518 221 €	-	-	-
2003	AVIGNON	52-54, rue des Fourbisseurs	570 112 €	-570 112 €	-	-	-
2002	NANCY	57-59, rue Saint-Nicolas (Lot17)	258 113 €	-258 113 €	-	-	-
2003	METZ	15, En Jurue	2 430 815 €	-2 430 815 €	-	-	-
Actifs cédés			5 695 774 €	-5 695 774 €	-	-	-
1999	AVIGNON	54, rue Philonarde	281 944 €	-	281 944 €	-74 208 €	207 736 €
2001	VALENCIENNES	84, rue Famars	1 198 534 €	-133 037 €	1 065 497 €	-902 496 €	163 001 €
2002	POITIERS	54-56, rue Carnot	590 553 €	-50 788 €	539 765 €	-389 765 €	150 000 €
2002	NANCY	57-59, rue Saint-Nicolas (Lot20)	151 499 €	-	151 499 €	-	151 499 €
2002	TROYES	4-8, rue de la Trinité / 5-9, rue de Turenne	2 912 318 €	-1 325 105 €	1 587 213 €	-1 587 213 €	-
2002	TROYES	47, rue Clémenceau	914 546 €	-660 008 €	254 538 €	-254 538 €	-
2003	LE PUY-EN-VELAY	48-50, rue Raphaël	2 041 540 €	-	2 041 540 €	-754 349 €	1 287 191 €
2003	SEDAN	9, rue Bayle	1 237 676 €	-	1 237 676 €	-596 706 €	640 970 €
2005	CARPENTRAS	Rue des Halles	25 742 €	-	25 742 €	-	25 742 €
2003	VICHY	9-11, boulevard de Russie	4 663 610 €	-	4 663 610 €	-	4 663 610 €
Actifs en cours de liquidation			14 017 962 €	-2 168 938 €	11 849 025 €	-4 559 275 €	7 289 750 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			19 713 736 €	-7 864 712 €	11 849 025 €	-4 559 275 €	7 289 750 €

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2021	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2022
Fonds collectés	15 168 781 €	-	15 168 781 €
Emprunts	4 265 069 €	-2 279 560 €	1 985 509 €
Achats d'immeubles	-19 713 736 €	-	-19 713 736 €
Cessions d'immeubles	7 864 712 €	4 559 275 €	12 423 987 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	-2 805 986 €	-2 267 366 €	-5 073 352 €
Prélèvements sur prime d'émission	-3 009 480 €	-	-3 009 480 €
RAN débiteur	-1 812 517 €	-741 560 €	-2 554 077 €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	-43 157 €	-729 211 €	-772 368 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2022	31/12/2021	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	6 882 773 €	11 631 273 €	-4 748 500 €
Actif immobilisé	7 289 750 €	11 849 025 €	-4 559 275 €
FONDS DE ROULEMENT	-406 977 €	-217 752 €	-189 225 €
Capitaux circulants			
Clients	64 489 €	23 325 €	41 164 €
Autres créances	67 086 €	149 695 €	-82 609 €
Besoins d'exploitation	131 574 €	173 020 €	-41 445 €
Fournisseurs	337 170 €	138 855 €	198 315 €
Autres dettes	239 724 €	295 099 €	-55 375 €
Ressources d'exploitation	576 894 €	433 954 €	142 940 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-184 385 €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	445 320 €	260 935 €	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	38 341 €	43 181 €	-4 839 €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	-	-	-	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	562 209 €	-	42 209 €	520 000 €
Provisions pour risques et charges	-	30 513 €	-	30 513 €
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	562 209 €	30 513 €	42 209 €	550 513 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	51 917 €	-	3 483 €	48 435 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	51 917 €	-	3 483 €	48 435 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	614 126 €	30 513 €	45 691 €	598 948 €

Provisions pour gros entretien

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)	MONTANT PROVISION (N-1)	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	488 248 €	-	-497 600 €	-	62 209 €	-71 561 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	51 664 €	-	517 600 €	-	-	569 264 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	10 988 €	-	-	-	-	10 988 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-3 632 €	-	-	-	-	-3 632 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	14 940 €	-	-	-	-	14 940 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	562 208 €	-	20 000 €	-	-62 209 €	520 000 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2022, 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 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Incertitude significative liée à la continuité de l'exploitation

L'assemblée générale extraordinaire du 13 juillet 2018 a approuvé la décision relative à la dissolution anticipée de la SCPI.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité des opérations de liquidation décrite dans la « note 12 - Continuité de l'exploitation » de l'annexe des comptes annuels.

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 réglés générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentes dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par le liquidateur sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissances des procédures mises en œuvre par le liquidateur et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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 du liquidateur relatif aux comptes annuels

Il appartient au liquidateur 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'il 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 au liquidateur 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 le liquidateur.

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 5 mai 2023

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Commission de gestion

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2022, un montant de 17 230 €.

Commission de cession d'actifs

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

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charge une commission d'un montant de 167 730 € pour l'exercice 2022.

Commission de cession de parts

Votre société verse à la Société de gestion INTER GESTION REIM une commission de cession de parts.

La commission fixée est :

- de 7,20% TTI du prix d'exécution si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion ;
- d'un montant forfaitaire de 240 € si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022.

Honoraires de révision comptable

Votre société verse à la Société INTER GESTION GROUPE des honoraires relatifs à la prestation de révision des comptes et de préparation des comptes annuels.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de 6 000 € pour l'exercice 2022.

Fait à Paris, le 5 mai 2023

Le Commissaire aux comptes
GBA Audit & Finance
Xavier LECARON

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023



LA SOCIÉTÉ DE GESTION A RETRANSCRIT EN L'ÉTAT LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE QUE VOUS RETROUVEREZ CI-DESSOUS.

Mesdames, messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Au cours de l'exercice écoulé le nouveau conseil de surveillance s'est réuni quatre fois les 16 Novembre 2022, 30 Janvier 2023 et le 27 mars 2023 en présence des représentants de la Société de gestion et du commissaire aux comptes par téléphone le 27 Mars 2023 ce dernier ne pouvant être présent ce jour-là.

A la demande du conseil de surveillance qui n'avait toujours pas le rapport du CAC au bout d'un mois, une nouvelle visioconférence s'est tenue le 5 mai 2023 notamment pour avoir des explications sur le paragraphe 12 de l'annexe financière du rapport de gestion Page25 sur lequel INTER GESTION nous a interdit de communiquer.

OBSERVATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les affirmations contenues dans l'alinéa ci-avant est erronée et tendancieuse. La Société de gestion n'a absolument pas interdit au membre du conseil de surveillance de communiquer sur le paragraphe 12 de l'annexe financière page 25. Bien au contraire, nous diffusons et alertons l'ensemble des associés en publiant cet élément dans notre rapport de gestion.

L'essentiel de ces réunions a été consacré à l'information du conseil de surveillance par INTER GESTION sur l'avancement de la commercialisation de nos biens ainsi que sur la procédure concernant le sinistre de VICHY qui retarde sa mise en vente comme indiqué au paragraphe 12 de l'annexe financière du rapport de gestion Page25 ainsi que sur le rapport du commissaire aux comptes.

La réunion du 27 Mars 2023 a révélé au conseil de surveillance l'énorme problème de manque de trésorerie pouvant entraîner l'interruption de l'activité de la SCPI au dire du commissaire aux comptes.

Consultation des comptes 2022

Comme convenu avec INTER GESTION, deux de ses membres se sont déplacés chez INTER GESTION en date du 27 Mars 2023 en début d'après-midi en vue de procéder à la consultation des comptes 2022 mais la dématérialisation des pièces (annoncée sur place par Inter gestion REIM) n'a pas permis de procéder à ce travail sur place.

INTER GESTION nous a transmis les éléments devant nous servir à cette consultation par transmission électronique de

certaines pièces, les éléments récapitulatifs de consultation manquants ont été obtenus après plusieurs échanges avec INTER GESTION, ce qui auraient pu être évité si nous avions eu accès aux pièces comptables sur place.

Remarques sur le compte d'exploitation :

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

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

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

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

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

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

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

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

A ce sujet, le business plan remis au conseil de surveillance début 2020 par INTER GESTION REIM faisait état d'un montant dégressif de ce poste pour arriver à **4 500 Euros** en 2022). Le conseil de surveillance demande donc **le remboursement de 4 000 Euros surfacturés à P13 entre 2020 et 2022 et l'application du tarif annoncé dans ce business plan.**

Charges exceptionnels comptabilisées pour 8 402 Euros comprennent le compte :

671200000

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

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

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

Le conseil de surveillance conteste la responsabilité de P13 dans cette affaire et demande que cette pénalité soit prise en charge par INTER GESTION.

Total des charges financières pour 109 675 Euros comprennent :

81 065 Euros d'intérêts d'emprunt

14 930 Euros essentiellement de frais de main levée sur les ventes de l'exercice

13 681 Euros Frais d'emprunt à répartir sur plusieurs exercices.

Le solde dû sur l'emprunt en cours s'élève à 1 985 509 Euros (prêt à taux variable souscrit à 1.75%), ce taux ayant évolué est porté à 4.15% pour le premier trimestre 2023, ce qui signifie que la charge de l'emprunt serait la même en 2023 qu'en 2022 en l'absence de nouvelles ventes.

Conseil de surveillance

Suite à la démission de son président Mr SCHMITT, Mr BOURAS candidat à la précédente élection a été coopté par le conseil de surveillance qui a désigné son nouveau président lors de la réunion du 30 Janvier 2023. (L'élection de Mr BOURAS devant être confirmée au cours de cette Assemblée Générale).

Information du Conseil de Surveillance par la société de gestion.

Lors de la réunion du **27 Mars 2023**, la société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel des comptes et un bilan clos au 31 décembre 2022.

Certaines erreurs page 6 du rapport ont été relevées par le conseil de surveillance, ces dernières ont donné lieu à rectification sur le rapport définitif.

Le compte de résultat 2022 présentant une perte de **189 879 Euros**.

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

Patrimoine

Le tableau réalisé par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION valorise le patrimoine restant à **5 351 000 Euros** pour un prix de revient de **7 289 749 Euros**.

L'immeuble de VICHY dont le prix de revient est de **4 663 610 Euros** (64% du total immobilisé) est évalué à **3 376 000 Euros contre 3 410 000 Euros fin 2021 ce qui laisse à penser que BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION ignore tout de l'état de cet immeuble et de la procédure en cours ni de sa valeur estimée par les professionnels du secteur largement inférieure à ce montant.**

D'après les éléments fournis par la société de gestion l'actif immobilisé a diminué de **4 559 275 Euros** suite aux ventes effectives de l'exercice **enregistrant une perte nette de**

41%, selon nos calculs, après déduction des taxes sur les plus-values et des **167 730 Euros** de commissions facturée par INTER GESTION sur les ventes régularisées en 2022.

Le Conseil de surveillance a interpellé à plusieurs reprises le président d'INTER GESTION REIM pour qu'il précise aux associés comment il compte prendre sa part de responsabilité au titre d'INTER GESTION à la perte super importante du capital investi par les associés de PI3, la valeur de réalisation étant évaluée à 1 205,24 Euros par part au 31/12/2022 pour un capital initial investi de 7 622 Euros par part et cela n'est malheureusement pas parti pour s'améliorer surtout avec les problèmes rencontrés sur l'immeuble de Vichy qui risquent considérablement d'impacter son prix de vente.

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

Cette lettre a bien été reçue par son destinataire qui n'y a pas répondu, montrant le mépris du le président d'INTER GESTION REIM envers les clients que nous sommes.

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

Contentieux

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

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

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

VICHY pour laquelle elle attend le rapport de l'expert judiciaire et qui a donné lieu au passage d'une provision de 500 000 Euros sur l'exercice 2021 pour effectuer les travaux d'éradication du mэрule détecté dans cet immeuble ne sachant pas à ce jour si ces travaux seront ou non couverts par le résultat de la procédure engagée.

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

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

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

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

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

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

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

Gestion locative

Le montant total des loyers appelés en 2022 est de **111 083 Euros** en baisse de **77 945 Euros** s'expliquant par la vente d'un certain nombre de biens et de la vacance de la majeure partie des biens mis en vente à ce jour (seuls l'immeuble de VICHY et l'appartement de CARPENTRAS enfin mis en vente sont normalement en location)

VICHY

La valeur théorique locative de **VICHY** communiquée le 16/12/2016 par INTER GESTION REIM était de **143 694 Euros annuelle pour un montant total de loyers appelés de 51 583 Euros en 2022 soit un TOF de 36.43%** alors que

PI3 se retrouve avec une trésorerie négative si l'on tient compte des dettes de PI3 hors emprunt SOCFIM.

A l'évidence, même si 1 ou 2 appartements ne peuvent pas être reloués du fait de leur état, la performance de NEXITY est en dessous de tout et surtout, le conseil de surveillance reproche à INTER GESTION cette situation qui est intolérable estimant sa responsabilité engagée.

Pour mémoire les loyers facturés sur l'immeuble de VICHY étaient les suivants :

2017 = 102 903 Euros

2018 = 101 951 Euros

2019 = 100 670 Euros

2020 = 78 052 Euros

2021 = 65 218 Euros

De plus la vacance importante a entraîné l'application d'une taxe d'habitation pour logements vacants de 5 993 Euros sur 2022 qui vient directement diminuer le faible montant des loyers facturés sur l'exercice le ramenant à 45 590 Euros. (Valeur analytique)

NANCY

L'appartement restant à vendre a été libéré fin février **2022 avec 1 129 Euros** de loyer facturé en 2022 contre **10 443 Euros en 2021.**

Vérification faite par un membre du conseil de surveillance auprès de Mr Ph BONNET conseiller SAFTI NANCY, ce dernier déclare avoir reçu un mandat de délégation de la part d'IMOP immobilier pour commercialiser ce bien **1ere quinzaine de mars 2023.**

Il avait, auparavant, récupéré une partie des clés de l'appartement, à la demande d'IMOP, au magasin euro bazar le **22 février 2023**, les clés des communs, de la cave ainsi que du bip du parking sont à récupérer auprès du syndic de l'immeuble d'après INTER GESTION.

INTER GESTION nous a assuré le 5 mai 2023 que Mr BONNET avait maintenant toutes les clefs.

De plus, les diagnostics immobiliers, notamment le DPE, L'électricité, le gaz ainsi que les documents de la loi Carrez sont à refaire car leur durée de validité est dépassée.

Aussi, un devis a été envoyé à IMOP qui l'a transmis à INTER GESTION pour validation dont il a reçu l'accord courant Avril 2023.

Plus d'un an de perdu !!!

Le conseil de surveillance a demandé INTER GESTION comment il compte obtenir un dédommagement du préjudice subi.

Rémunération de la Société de Gestion NEXITY

La SCPI a versé **7 505 Euros** à la société d'administration de biens pour la gestion de l'ensemble des biens loués.

Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion a facturé **17 230 Euros** au titre de l'administration de la Société et **167 730 Euros** au titre des cessions d'immeubles intervenus sur l'exercice.

De plus la SCPI a versé **6 000 Euros** à la Société de Gestion au titre de la révision comptable (**somme contestée par le conseil de surveillance**).

Ces sommes faisant l'objet de conventions ont été validées par le commissaire aux comptes.

Lors de la réunion du 27 Mars 2023 le Conseil de Surveillance a pris note des projets de résolutions présentés par la Société de Gestion à la prochaine Assemblée Générale.

Le conseil de surveillance a demandé l'inscription de Trois résolutions supplémentaires dont la demande officielle a été adressée à INTER GESTION par courrier recommandé avec AR en date du 14 avril 2023.

14e résolution :

La commission de cession des immeubles fixée à 6% TTI lors de l'AGE du 15 Juin 2018 est ramenée à 0.6% TTI avec effet rétro actif sur les ventes déjà réalisées.

15e résolution :

Mise en place d'une provision de 7500 Euros au budget 2023 pour permettre au conseil de surveillance de prendre conseil pour la défense des intérêts des associés de PI3.

16e résolution :

Modification de l'article 22 des statuts relatifs au conseil de surveillance

Présentation des rapports du Commissaire aux comptes

Lors de la réunion du 27 Mars 2023, le commissaire aux comptes n'ayant pas encore transmis son rapport à INTER GESTION a fait part par téléphone de son inquiétude sur la possibilité de poursuite de l'activité de la société, nous citons ses dires :

Compte tenu de la trésorerie au 31/12/2022, de pertes récurrentes de l'ordre de 100 000 à 150 000 € annuellement, la situation de trésorerie immédiate de la SCPI est en péril.

Cela impose de devoir vendre rapidement tout ou partie des immeubles autre que Vichy, pour pouvoir financer les pertes d'exploitation, d'une part, et d'autre part, pour payer les frais de la SCPI relatif à l'immeuble de Vichy, compte tenu notamment des frais générés par la procédure judiciaire.

Face à cette conjoncture, le Commissaire aux comptes estime que la continuité de l'activité de la SCPI peut être interrompue.

Il n'est pas prévu dans le Code monétaire et financier que le Commissaire aux comptes soit tenu d'actionner une procédure d'alerte (contrairement aux sociétés commerciales). Toutefois, ledit Code prévoit à l'article L.214-24-47, que le Commissaire aux comptes est tenu d'informer l'AMF de toute atteinte à la continuité de l'exploitation de la SCPI.

Cela peut avoir des incidences sur la valeur des actifs et passifs de la SCPI, et le Commissaire aux comptes émettra un rapport reprenant ce risque qui pèse sur la SCPI.

La société de gestion indique s'être d'ailleurs rapproché de la SOCFIM afin de réduire le pourcentage perçu en cas de vente d'actifs, pour pallier les pertes d'exploitation jusqu'à la liquidation, et jusqu'au traitement du champignon mэрule et des paiements de procédures dans le cadre de l'actif situé à Vichy.

Un des membres prend la parole pour indiquer au Commissaire aux comptes l'intention des associés d'inscrire à l'ordre du jour une résolution extraordinaire visant à réduire la commission perçue par la société de gestion, afin de « redonner un coup d'oxygène » à la trésorerie de la SCPI.

Cette proposition de résolution figurera au sein du courrier à l'AMF, envoyé par le Commissaire aux comptes.

A l'évidence, la rédaction du rapport final du commissaire aux comptes ne tient plus compte de ce qui a été annoncé à la réunion du 27 Mars 2023, voir ci-dessous ce qui figure sur son rapport final :

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité des opérations de liquidation décrite dans la « note 12 – Continuité de l'exploitation » de l'annexe des comptes annuels.

Des explications pourront lui être demandées aux cours de l'assemblée générale.

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

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

Le conseil de surveillance n'est pas en mesure d'approuver les comptes 2022 compte tenu des remarques faites sur ceux-ci et ne donnera pas le quitus à la Société de gestion.

INTER GESTION ne nous a pas donné accès à la liste actualisée des associés de PI3.

Les associés qui découvrirait cette situation sont encouragés à prendre contact avec Mr Jean Pierre BELLEC (Tel 06 08 07 50 26), jeanpierrebellec@wanadoo.fr) qui pourra leur apporter des informations complémentaires.

Nous ne pouvons qu'insister sur la situation périlleuse de la SCPI et vous incitons à réagir par une présence massive à la prochaine assemblée générale.

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs pour votre attention.

Fait le 14 Avril 2023

Dominique NAVEL, Président du conseil de surveillance.

Dominique-navel@orange.fr

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2023

Exercice clos le 31 décembre 2022



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LE LIQUIDATEUR

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne à la Société de gestion, liquidateur, quitus entier et sans réserve pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance approuve les conclusions dudit rapport.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 189 879 € au report à nouveau le portant ainsi au montant déficitaire de 2 743 957 €.

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2022 à :

EN €	TOTAL 2022	PAR PART
Valeur comptable	4 341 992 €	2 177,53 €
Valeur de réalisation	2 403 242 €	1 205,24 €
Valeur de reconstitution	3 001 246 €	1 505,14 €

Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, 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 2023 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre les membres au prorata de leur présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

Afin de compléter l'effectif du conseil de surveillance pour porter à sept les membres, suite à la démission de Monsieur Henri Schmitt et conformément au règlement du conseil, l'assemblée générale décide de ratifier la cooptation de Monsieur Moustapha Bouras par les membres du conseil demeurés en fonction. Le mandat du nouveau membre du conseil de surveillance expirera à l'issue du mandat des membres du conseil de surveillance, préalablement nommés pour trois ans lors de l'assemblée générale du 30 juin 2021 soit à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Le membre du conseil de surveillance dont la nomination a été ratifiée par l'assemblée générale exercera ses fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Neuvième résolution

Le mandat du Commissaire aux comptes titulaire, la Société GBA AUDIT ET FINANCE, arrive à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'assemblée générale décide de renouveler son mandat en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Titulaire : Société GBA Audit et Finance SA, 10, Rue du Docteur Finlay - 75015 Paris, représenté par Monsieur Xavier Lecaron - Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes

Dixième résolution

Le mandat du Commissaire aux comptes suppléant, la Société SEREC AUDIT, arrive à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'assemblée générale décide de renouveler son mandat en qualité de Commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Suppléant : SEREC AUDIT 70 bis, rue Mademoiselle – 75015 Paris

Étant ici précisé que le présent mandat sera considéré comme nul et non avenue si la onzième résolution à caractère extraordinaire à l'ordre du jour de la présente assemblée générale relative à la modification de l'ARTICLE 21 des statuts, liée à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant est adoptée par l'assemblée générale.

Résolutions à caractère extraordinaire

Douzième résolution

L'assemblée générale approuve la modification de l'ARTICLE 21 des statuts relative à la suppression de l'obligation légale de nommer un Commissaire aux comptes suppléant.

L'ARTICLE 21 des statuts serait modifié de la manière suivante:

« COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un Commissaire aux comptes qui exerce sa mission dans les conditions prévues par la loi.

Il certifie notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veille au respect de l'égalité entre les associés.

Il est convoqué à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Son mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination. Il est toujours rééligible.

Ses honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société. »

Treizième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance décide de modifier l'ARTICLE 22 des statuts, relatif au conseil de surveillance, afin de permettre aux membres qui participent aux réunions du conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle.

Onzième résolution

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

En conséquence, l'ARTICLE 22 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 22

CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

22.3 : Délibérations du conseil de surveillance

(...)

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du conseil par tous les membres présents ou représentés.

Sont réputés présents aux réunions du conseil de surveillance les membres qui y participent au moyen d'une conférence audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

(...).

22.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

(...)

La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation effective aux réunions.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 22 demeure inchangé.

Quatorzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS NON AGRÉÉES PAR LE LIQUIDATEUR

Résolutions à caractère extraordinaire

1. Résolution visant à abaisser les frais à charge de la SCPI : Exposé des motifs

Le conseil de surveillance et plusieurs associés proposent à l'assemblée générale de Pierre Investissement 3 une résolution visant à modifier la douzième résolution votée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 15 juin 2018 relative à la commission de cession des immeubles en faveur d'INTER GESTION.

Commission de cession des immeubles.

La Société de gestion a décidé d'instaurer, à son profit, une commission de cession des immeubles fixée au taux de 6% TTI maximum du prix de cession des actifs.

Le conseil de surveillance rappelle qu'il existe déjà, au profit de la Société de gestion, une commission de gestion de 9,60% TTC des produits locatifs HT encaissés pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI PI3. Cette commission s'ajoute également à la commission versée à la Société Ammonitia (ou toute autre société qui viendrait à lui être substituée) de l'ordre de 4 à + de 5% selon les cas de figures qui effectue la gestion locative des immeubles.

En conséquence le conseil de surveillance considère que le taux maximum de 6% TTI voté en 2018 ne se justifiait pas puisque les cessions ont en fait été sous traitées à des sociétés immobilières locales rémunérées au travers des frais d'agence appliqués sur les ventes, impactant d'autant les prix nets vendeurs.

Le conseil de surveillance, à l'unanimité de ses membres, considère donc contraire aux intérêts des associés d'avoir eu à payer sur les ventes déjà réalisées et d'avoir à payer sur les futures ventes des redondances de frais à ce niveau de pourcentage.

Résolutions à caractère extraordinaire

Dix-septième résolution

Modification de l'ARTICLE 22 des statuts relatifs au conseil de surveillance.

L'assemblée demande l'annulation de l'article 3.2 du règlement du conseil de surveillance lui imposant une obligation de confidentialité.

Quinzième résolution

- La commission de cession des immeubles fixée à 6% TTI maximum lors de l'assemblée générale extraordinaire du 15 juin 2018 est ramenée à 0,60%TTI des prix nets vendeurs des actifs vendus et restant à vendre, cette commission étant confondue avec celle du liquidateur lorsque la Société de gestion est nommée à cette fonction.
- Demande le remboursement du solde trop perçu par la Société de gestion sur l'ensembles des ventes déjà réalisées depuis la création de la SCPI.

Seizième résolution

Une somme de 7 500€ sera inscrite au budget 2023 pour permettre au conseil de surveillance de prendre conseil auprès de personnes qualifiées en ce qui concerne la défense de ses intérêts ainsi que ceux des associés de PI3 notamment sur les aspects juridiques et fiscaux des différentes options qu'elles pourraient être amené à conseiller. Cette somme pourra être reconduite sur les années suivantes, en fonction des nécessités

GLOSSAIRE

AGRÉMENT

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

AIFM

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

AMF

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

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

ASPIM

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

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

CAPITAL SOCIAL

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

CAPITALISATION

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

COLLECTE BRUTE

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

COLLECTE NETTE

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

DÉLAI DE JOUISSANCE

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

DEMANDE PLACÉE

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

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

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

DÉPOSITAIRE

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

DIVIDENDE

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

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

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

MARCHÉ DES PARTS

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

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

NANTISSEMENT

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

PRIME D'ÉMISSION

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

PRIX ACQUÉREUR

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

PRIX DE SOUSCRIPTION

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

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

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

REPORT À NOUVEAU

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

SCPI À CAPITAL FIXE

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

SCPI À CAPITAL VARIABLE

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

SCPI FISCALES

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

SCPI DE PLUS-VALUES

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

SCPI DE RENDEMENT

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

TAUX DE DISTRIBUTION

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

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

TAUX D'OCCUPATION

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

TRANSPARENCE FISCALE

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

TRI

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

VALEUR COMPTABLE

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

VALEUR IFI**SCPI de rendement à capital variable :**

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

SCPI fiscale à capital variable ou fixe :

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

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

VALEUR NOMINALE

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

VALEUR DU PATRIMOINE

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

VALEUR DE RETRAIT

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

