

# RAPPORT ANNUEL 2020

—  
Pierre Investissement 3



Inter Gestion  
REIM



# SOMMAIRE

<b>4</b>	<b>Présentation</b>
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
<b>8</b>	<b>Rapport du liquidateur</b>
<b>18</b>	<b>Les comptes au 31 décembre 2020</b>
<b>22</b>	<b>Annexes financières</b>
<b>28</b>	<b>Rapport du Commissaire aux comptes</b>
<b>32</b>	<b>Rapport du conseil de surveillance</b>
<b>35</b>	<b>Projets de résolutions</b>
<b>38</b>	<b>Glossaire</b>

# PRÉSENTATION



PHOTO NON CONTRACTUELLE



SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

# PIERRE INVESTISSEMENT 3

## INFORMATIONS

### Caractéristiques

#### SCPI Pierre Investissement 3 en liquidation

Société civile faisant offre au public  
2 rue de la Paix - 75002 PARIS  
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53  
RCS Paris 428 751 010  
Visa AMF n° 00-04 du 20/01/2000.

### Organe de gestion - Liquidateur

#### 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° SGP 12000008 du 29 février 2012.

#### Direction de la Société

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

### Organes de contrôle

#### Commissaires aux comptes

Titulaire : GBA Audit et Finance SA représenté par Monsieur Xavier Lecaron.

Suppléant : Monsieur Jean-Pierre Vergne.

Leur mandat expirera 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 Christian Le Roux, Monsieur Jean-Pierre Martinez (démissionnaire en décembre 2020), Monsieur Dominique Navel (Président), Monsieur Jean Panter, Monsieur Jacky Sarrazin, Monsieur Henri Schmitt (secrétaire), Monsieur Yves Sitruk (coopté puis démissionnaire en mai 2021) et Monsieur Franco Tellarini (Président puis démissionnaire en janvier 2020).

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.



# Panorama

## Le mot du Président Gilbert Rodriguez

Madame, Monsieur, Cher associé,

Voilà plus d'un an que le monde est entré dans une crise sanitaire qui remet en cause des situations que l'on pensait acquises et rebat les cartes de nombreux secteurs d'activité.

Aurait-on un seul instant imaginé un effondrement des déplacements mondiaux qui entraînerait une division par 4 du trafic aérien ? Puis par effet de dominos, une mise à l'arrêt drastique de l'hôtellerie internationale ? Ces deux très importants secteurs marchands n'entrevoient pas de reprise « normale » de leurs activités avant 2024 ou 2025.

La crise sanitaire a mis en lumière le fait que l'immobilier est plus que jamais un actif sans lequel aucune activité humaine ne peut s'exercer, le lieu indispensable à la protection et au bien-être des individus. L'immobilier est une valeur d'usage avant d'être une valeur d'échange.

Une valeur d'usage qui a naturellement un prix, le prix du marché que nous connaissons tous et qui augmente ou baisse selon le déséquilibre entre l'offre et la demande, la rareté ou l'abondance de l'une ou l'autre.

Un marché du logement qui a montré une belle résistance avec un volume de transactions dans l'ancien, proche du record de l'année précédente et des prix affichant des augmentations supérieures à celles de 2019. Le marché de la construction neuve, lui, n'a pas davantage connu de pause des prix, bénéficiant en 2020 d'un soutien massif grâce à l'acquisition de plus de 50 000 logements par la CDC et In'li.

Encore faut-il préciser que ces phénomènes plutôt contradictoires en période de crise économique concernent les villes où la demande de logements est tendue et l'offre forcément insuffisante. Dans d'autres territoires en revanche, la faiblesse de la demande affecte durablement le niveau de prix des transactions immobilières.

**Inter Gestion REIM**





SCPI  
MALRAUX

par Inter Gestion

# PIERRE INVESTISSEMENT 3

## CHIFFRES CLÉS

---

**231**

associés de la SCPI  
au 31 décembre 2020.

---

**95 lots**

d'appartement et 3 locaux  
commerciaux répartis  
sur le parc.

---

**13 immeubles**

composent le patrimoine  
de la SCPI pour une surface  
totale de 6 093 m<sup>2</sup>.

---

**2 980 €**

La valeur de réalisation  
de la société pour une part.

---

# 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 2020, 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	HONORAIRES DE COMMERCIALISATION AVANT RÉTROCESSIONS AUX PARTENAIRES	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 <sup>(2)</sup>
2016	12 159 302	-	1 994	232	-	7 241
2017	12 159 302	-	1 994	232	-	-
2018	13 159 302	-	1 994	231	-	-
2019	13 159 302	-	1 994	231	-	-
2020	13 159 302	-	1 994	231	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>12 159 302</b>	<b>15 168 781</b>	<b>1 994</b>	<b>231</b>	-	-

(1) À diminuer des retraits réalisés. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

- 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'a été enregistré dans le registre au cours de l'exercice.

### Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CÉSSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN EURO)
2016	0	-	-	-	-
2017	0	-	-	-	-
2018	0	-	-	-	-
2019	0	-	-	-	-
2020	0	-	-	-	-

### 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%

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Immeubles

#### LES SPÉCIFICITÉS DES ACQUISITIONS DE LA SCPI

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

#### LIQUIDATION DU PATRIMOINE

Le liquidateur est en cours d'arbitrage. Plusieurs ventes sont intervenues en 2020 notamment les ventes des immeubles de Marseille et Toulon.

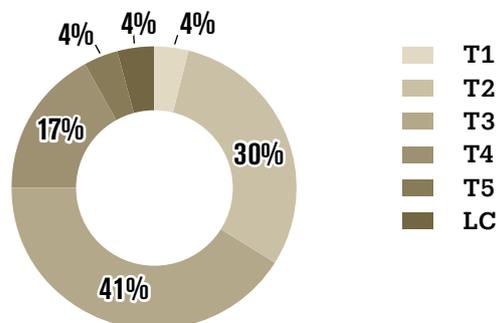
Ci-après la liste des immeubles détenus par la SCPI Pierre Investissement 3.

VILLES	ADRESSES	SURFACES CARREZ	NOMBRES DE LOTS RESTANTS	SITUATION AU 31/12/2020
SEDAN	9, rue de Bayle	665	8	En cours de liquidation
MARSEILLE	10/18, rue du Baignoir	-	-	Vendu
AVIGNON	52, rue des Fourbisseurs	163	4	4 lots sous compromis
AVIGNON	20, rue Thiers	296	5	5 lots sous offre
AVIGNON	57, rue Philonarde	207	3	En cours de liquidation
NANCY	55/59, rue Saint Nicolas	157	2	En cours de liquidation
VALENCIENNES	84, rue Famars	565	11	2 lots sous compromis
TROYES	47, rue Clémenceau	101	2	4 lots vendus
TROYES	5/9, rue Trinité Turennes	795	10	6 lots vendus
CARPENTRAS	33, rue David Guillaibert	47	1	En cours de liquidation
TOULON	7, place de l'Amiral Senes	-	-	Vendu
POITIERS	54/56, rue Carnot	253	6	3 lots sous offre
VICHY	9/11, boulevard de Russie	1555	28	En location
LE PUY-EN-VELAY	48/50, rue Raphaël	616	9	En cours de mise en compropriété
METZ	15, rue Enjurue/ Rue d'enfer	673	7	7 lots sous offre
<b>TOTAL</b>		<b>6 093</b>	<b>96</b>	

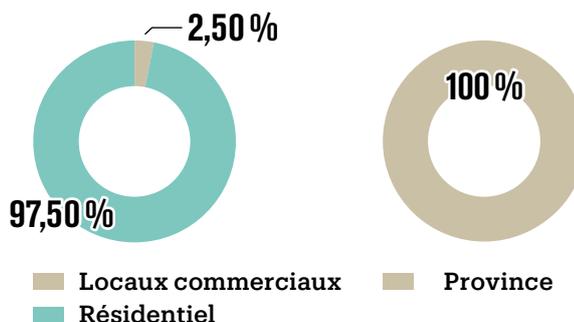
## Répartition géographique du patrimoine



## Répartition du patrimoine par typologie de logements



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



# POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

## Recettes locatives

Au cours de l'année 2020, la SCPI a appelé 350 957 € contre 461 962 € en 2019. Cette baisse s'explique par la mise en liquidation de la SCPI au cours de l'année 2020.

## 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 31 946 €.

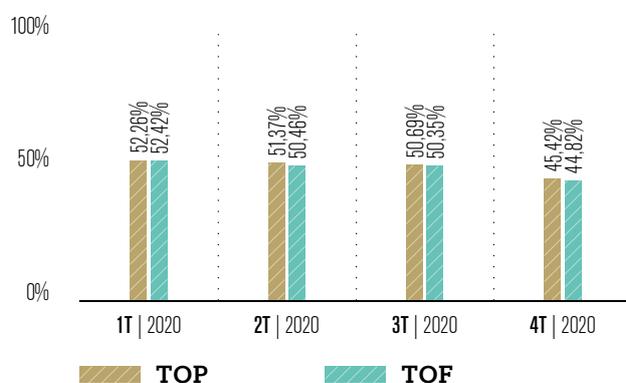
## Indicateurs de performance

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.

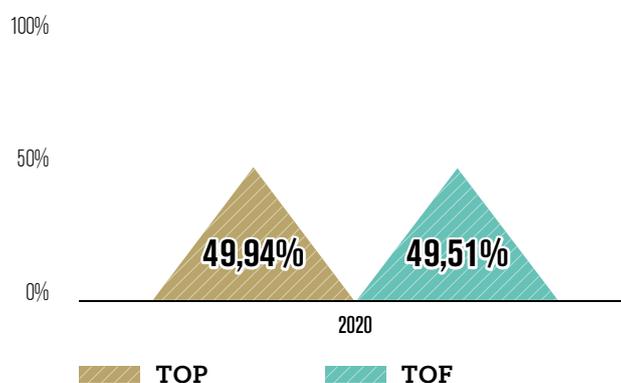
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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 2020



## 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 31/12/2020 à 76 021 €.

## Contentieux en cours

### CONTENTIEUX LOCATIFS :

La provision de 29 462 € comptabilisée au 31 décembre 2019 a été ajustée.

Au 31 décembre 2020, les créances inscrites au 31/12/2020 s'élèvent à 53 085 €.

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

Les dernières conclusions récapitulatives au fond ont été signifiées le 28 août 2020 par la SCPI Pierre Investissement 3.

Le Tribunal Judiciaire de Lyon a fixé la date de plaidoiries au 5 mai 2022.

#### 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.

La dernière réunion d'expertise s'est tenue le 10 mars 2021.

## PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

### Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à - 158 884 €, soit 78,60 € de déficit par part et l'exercice 2020 fait apparaître un déficit comptable de 228 283 €.

### 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 1 812 517 €.

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 :

#### DÉFICIT IMPUTABLE SELON L'ANNÉE DE SOUSCRIPTION POUR UNE PART

Cumul fin 2007	-7 069,00 €
2008	-1 135,00 €
2009	-514,00 €
2010	-308,00 €
2011	-398,00 €
2012	-52,00 €
2013	-49,50 €
2014	-78,77 €
2015	0,00 €

## PRIX DES PARTS

### Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2020, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 12 999 000 € 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 12 999 000 € 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	PRIX D'ACQUISITION HD EN EURO	TRAVAUX SUBVENTIONS NOTIFIÉES DÉDUITES EN EURO	PRIX DE REVIENT HD SUBVENTIONS NOTIFIÉES INCLUSES ET COMPTABILISÉES AU BILAN EN EURO	EXPERTISES IMMOBILIÈRES AU 31/12/2020
AVIGNON	57, rue Philonarde	72 806	209 138 €	281 944 €	450 000 €
AVIGNON	20, rue Thiers	109 209	351 400 €	460 609 €	640 000 €
AVIGNON	52, rue des Fourbisseurs	150 350	419 762 €	570 112 €	380 000 €
<b>MARSEILLE</b>	<b>10-18, rue du Baignoir</b>	<b>213 429</b>	<b>1 244 475 €</b>	<b>1 457 904 €</b>	<b>VENDU</b>
VALENCIENNES	84, rue Famars	53 357	1 145 178 €	1 198 535 €	1 130 000 €
TROYES	5-9, rue Trinité Turennes	381 123	2 531 193 €	2 912 316 €	2 030 000 €
TROYES	47, rue Clémenceau	114 337	800 209 €	914 546 €	340 000 €
<b>TOULON</b>	<b>7, place de l'Amiral Senes</b>	<b>160 000</b>	<b>358 220 €</b>	<b>518 220 €</b>	<b>VENDU</b>
POITIERS	54 et 56, rue Carnot	137 204	453 349 €	590 553 €	550 000 €
NANCY	55-59, rue Saint Nicolas	78 200	331 412 €	409 612 €	330 000 €
VICHY	9 et 11, boulevard de Russie	823 225	3 840 386 €	4 663 611 €	3 580 000 €
LE PUY-EN-VELAY	48 et 50, rue Raphaël	134 960	1 906 580 €	2 041 540 €	830 000 €
SEDAN	9, rue de Bayle	166 423	1 071 252 €	1 237 675 €	960 000 €
METZ	15, rue Enjurue / Rue d'enfer	640 300	1 790 515 €	2 430 815 €	1 680 000 €
CARPENTRAS	33, rue David Guillaibert	25 742	-	25 742 €	99 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>3 260 665</b>	<b>16 453 069 €</b>	<b>19 713 734 €</b>	<b>12 999 000 €</b>

\* Les appartements sous offre ou compromis au cours de l'année ont été expertisés par BNP Paribas Real Estate Valuation France.

## 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 (art. 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 (art. 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 EURO	VALEURS 2020	PAR PART
Valeur comptable	9 410 137	4 719,23
valeur de réalisation	5 943 709	2 981,00
valeur de reconstitution	7 422 693	3 722,51

## Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	1 994	-	1 994	-	1 994	-	1 994	-	1 994	-	1 994	-
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>												
Recettes locatives brutes	373,13	94,01%	353,15	91,54%	332,15	98,46%	314,52	98,78%	251,39	91,06%	196,68	62,88%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,09	0,53%	10,10	2,62%	0,01	0,00%	0,06	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	21,69	5,47%	22,56	5,85%	5,20	1,54%	3,82	1,20%	24,69	8,94%	116,08	37,12%
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>396,92</b>	<b>100,00%</b>	<b>385,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>337,36</b>	<b>100,00%</b>	<b>318,40</b>	<b>100,00%</b>	<b>276,08</b>	<b>100,00%</b>	<b>312,76</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>												
Charges immobilières	147,23	37,09%	154,39	40,02%	144,23	42,75%	124,82	39,20%	140,72	50,97%	151,28	48,37%
Autres frais de gestion	74,79	18,84%	61,87	16,04%	61,83	18,33%	54,16	17,01%	114,27	41,39%	94,11	30,09%
Charges financières	203,28	51,22%	120,40	31,21%	109,53	32,47%	108,32	34,02%	121,99	44,19%	117,16	37,46%
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	22,98	7,22%	-	0,00%	-	0,00%
Autres Charges	11,49	-	0,71	-	18,70	-	1,84	0,58%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>436,79</b>	<b>107,15%</b>	<b>337,37</b>	<b>87,26%</b>	<b>334,29</b>	<b>93,55%</b>	<b>312,13</b>	<b>98,03%</b>	<b>376,99</b>	<b>136,55%</b>	<b>362,55</b>	<b>116%</b>
<b>Amortissements nets</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	13,67	-	13,67	4,29%	-	-	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	1,00	0,25%	9,16	2,38%	8,72	2,58%	16,75	5,26%	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	7,93	-	16,09	-	-6,13	-	3,95	1,24%	17,63	6,39%	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>8,93</b>	<b>0,25%</b>	<b>25,26</b>	<b>2,38%</b>	<b>16,26</b>	<b>2,58%</b>	<b>34,37</b>	<b>10,79%</b>	<b>17,63</b>	<b>6,39%</b>		
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>445,73</b>	<b>107,40%</b>	<b>362,63</b>	<b>89,64%</b>	<b>350,55</b>	<b>96,13%</b>	<b>346,50</b>	<b>108,82%</b>	<b>394,61</b>	<b>142,93%</b>	<b>362,55</b>	<b>115,92%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-48,81</b>	-	<b>23,18</b>	-	<b>-13,19</b>	-	<b>-28,10</b>	-	<b>-118,53</b>	-	<b>-49,79</b>	-
Variation report à nouveau	-34,05	-	-48,81	-	23,18	-	-13,19	-	-19,88	-	-118,53	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la part 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 <sup>(1)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(2)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup>	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
2016	7 622	4566	4,36%	7,27%	-	-
2017	7622	4508	4,13%	6,98%	-	-
2018	7622	4473,33	3,46%	5,90%	-	-
2019	7622	3531,33	3,04%	6,56%	-	-
2020	7622	2981	2,31%	5,90%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er 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 (anciennement ISF)

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière entré en application le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2021 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://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 caractéristiques propres de son investissement 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 par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes 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 2020 à 38 422 € TTI au titre de l'administration de la société.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versée à la Société Inter Gestion GROUPE la somme de 7 560 € 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 basé sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

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

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

### MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel, représentant 19 salariés, s'est élevé à la somme de 706 496,59 € sur l'exercice 2020. 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 desdites personnes.

## FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRESENCE 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 2020 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 2021.

Durant l'année 2020, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 236 €.

## ELECTION D'UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Afin de compléter l'effectif du conseil de surveillance pour porter à sept les membres, suite à la démission de Monsieur Jean-Pierre Martinez et conformément au règlement du conseil, l'assemblée générale se prononcera sur la ratification de la cooptation de Monsieur Yves Sitruk par les membres du conseil demeurés en fonction, depuis sa cooptation jusqu'au 5 mai 2021, date de sa démission.

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

## RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2020



# COMPTES ANNUELS

## État du patrimoine

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	16 465 427	12 999 000	19 713 736	16 028 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements financiers</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour Gros Entretien	-76 021	-76 021	-113 750	-113 750
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>16 389 406</b>	<b>12 922 979</b>	<b>19 599 986</b>	<b>15 914 250</b>
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
<b>TOTAL II IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	54 886	54 886	88 727	88 727
Autres créances	45 622	45 622	84 057	84 057
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	159 910	159 910	16 258	16 258
<b>TOTAL III ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>260 418</b>	<b>260 418</b>	<b>189 042</b>	<b>189 042</b>
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Dettes financières	-6 750 557	-6 750 557	-9 013 200	-9 013 200
Dépôts et cautionnements reçus	-20 807	-20 807	-32 563	-32 563
Dettes d'exploitation	-189 027	-189 027	-36 691	-36 691
Dettes diverses	-306 553	-306 553	-6 622	-6 622
<b>TOTAL IV PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-7 266 944</b>	<b>-7 266 944</b>	<b>-9 089 076</b>	<b>-9 089 076</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	27 256	27 256	27 256	27 256
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>27 256</b>	<b>27 256</b>	<b>27 256</b>	<b>27 256</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>9 410 137</b>	<b>-</b>	<b>10 727 208</b>	<b>-</b>
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	<b>-</b>	<b>5 943 709</b>	<b>-</b>	<b>7 041 472</b>

## Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	12 159 302	-	-	12 159 302
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	3 012 479	-	-	3 012 479
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission	-3 012 479	-	-	-3 012 479
<b>Ecart de réévaluation</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	152 140	-	-1 088 788	-936 648
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	-1 347 878	-236 356	-	-1 584 234
Acomptes sur dividendes	-	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>	-236 356	236 356	-228 283	-228 283
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 727 208</b>	<b>0</b>	<b>-1 317 071</b>	<b>9 410 137</b>

## Compte de Résultat

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES ET ACTIVITÉS ANNEXES</b>	-	<b>392 171</b>	-	<b>501 265</b>
Produits de l'activité immobilière	-	-	-	-
Loyers	350 957	-	461 962	-
Charges facturées	41 215	-	39 303	-
Produits annexes	0	-	0	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	<b>301 650</b>	-	<b>280 595</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	74 232	-	67 369	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	6 574	-	12 621	-
Travaux de gros entretien	23 889	-	15 671	-
Autres charges immobilières	196 955	-	184 934	-
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	-	<b>90 521</b>	-	<b>220 670</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	<b>231 472</b>	-	<b>49 241</b>
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	215 485	-	29 631	-
Provisions pour créances douteuses	0	-	0	-
Provisions pour gros entretien	15 987	-	15 671	-
Transfert de charges d'exploitation	0	-	0	-
Autres produits	-	-	3 939	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	-	<b>316 658</b>	-	<b>227 856</b>
Commission de cession d'immobilier	129 000	-	-	-
Commission de la Société de gestion	38 422	-	41 286	-
Autres charges externes	23 019	-	30 954	-
Dotations aux provisions sur gros entretiens	-	-	73 841	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	23 623	-	29 462	-
Autres charges	102 594	-	52 312	-
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	-	<b>-85 187</b>	-	<b>-178 615</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	-	-	-
Produits financiers	0	-	0	-
Autres Produits financiers	-	-	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	<b>233 618</b>	-	<b>243 258</b>
Charges financières diverses	233 618	-	216 000	-
Dotation aux amortissements des frais sur l'emprunt	-	-	27 258	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	-	<b>-233 618</b>	-	<b>-243 258</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles	-	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-	-	<b>35 154</b>
Charges exceptionnelles	35 154	-	35 154	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	-	-	-	<b>-35 154</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	-	<b>-228 284</b>	-	<b>-236 357</b>

# ANNEXES FINANCIÈRES



## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020 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 31/12/2020 à 76 021 €.

### 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2020 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.

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 2020 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 12 999 000 €.

### 9. Litiges en cours

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

Les dernières conclusions récapitulatives au fond ont été signifiées le 28 août 2020 par la SCPI Pierre Investissement 3.

Le Tribunal Judiciaire de Lyon a fixé la date de plaidoiries au 5 mai 2022.

#### 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.

La dernière réunion d'expertise s'est tenue le 10 mars 2021.

### 10. Produits et charges exceptionnels

Au cours de l'exercice 2020, les contentieux ci-dessus décrits ont occasionné l'enregistrement en comptabilité de produits et charges exceptionnels :

- Produits exceptionnels : NÉANT
- Charges exceptionnelles : 35 154 €

### 11. Montant des dettes garanties par des sûretés réelles :

La Société de gestion a depuis la fin de l'exercice 2014, mis en place un financement par prêt bancaire auprès du Crédit Foncier de France.

À la sûreté de ce prêt de 9M€ en principal, ainsi que toutes les sommes qui pourraient être dues au Crédit Foncier de France, ainsi que toutes les obligations résultant du contrat, la SCPI a consenti au profit du Crédit Foncier de France une garantie hypothécaire en premier rang sur l'ensemble des immeubles détenus en patrimoine.

Pour permettre à la société de poursuivre ses opérations de liquidation, jusqu'aux premières cessions d'actifs immobiliers, le liquidateur a accordé une avance financière de 300 000 € le 15 mars 2020, remboursable sur les premières cessions.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Habitations	16 465 427	12 999 000	19 268 736	15 628 000
Locaux commerciaux	-	-	445 000	400 000
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>16 465 427</b>	<b>12 999 000</b>	<b>19 713 736</b>	<b>16 028 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>16 465 427</b>	<b>12 999 000</b>	<b>19 713 736</b>	<b>16 028 000</b>

### État de l'actif immobilisé

ANNÉES	IMMEUBLES		TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ AU 31/12/20
	VILLE	ADRESSE	VALEUR IMMOBILISATION 2019	MOUVEMENTS AU 31/12/20	TOTAL AU 31/12/20	
<b>A. Immeubles restaurés</b>						
1999	AVIGNON	57, rue Philonarde	281 944	-	281 944	281 944
1999	AVIGNON	20, rue Thiers	460 609	-	460 609	460 609
2000	MARSEILLE	10-18, rue du Baignoir	1 457 904	-1 457 904	0	0
2001	VALENCIENNES	84, rue Famars	1 198 535	-	1 198 535	1 198 535
2002	POITIERS	54 et 56, rue Carnot	590 553	-	590 553	590 553
2002	TOULON	7, place de l'Amiral Senes	518 220	-518 220	0	0
2003	AVIGNON	52, rue des Fourbisseurs	570 112	-	570 112	570 112
2002	NANCY	55-59, rue Saint Nicolas (Lot 57)	258 113	-	258 113	258 113
2002	NANCY	55-59, rue Saint Nicolas (Lot 20)	151 499	-	151 499	151 499
2002	TROYES	5-9, rue Trinité Turennes	2 912 317	-757 202	2 155 115	2 155 115
2002	TROYES	47, rue Clémenceau	914 546	-514 982	399 564	399 564
2003	METZ	15, rue Enjurue / Rue d'enfer	2 430 815	-	2 430 815	2 430 815
2003	LE PUY-EN-VELAY	48 et 50, rue Raphaël	2 041 540	-	2 041 540	2 041 540
2003	SEDAN	9, rue de Bayle	1 237 675	-	1 237 675	1 237 675
2005	CARPENTRAS	33, rue David Guillaibert	25 742	-	25 742	25 742
2003	VICHY	9 et 11, boulevard de Russie	4 663 611	-	4 663 611	4 663 611
<b>TOTAL I</b>			<b>19 713 736</b>	<b>-3 248 308</b>	<b>16 465 428</b>	<b>16 465 427</b>
<b>B. Immeubles en cours de restauration</b>						
<b>TOTAL II</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Versements sur compromis d'achat</b>						
<b>TOTAL III</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I + II + III)</b>			<b>19 713 736</b>	<b>-3 248 308</b>	<b>16 465 428</b>	<b>16 465 427</b>

## Bilan actif

	EXERCICE 2020			EXERCICE 2019
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Frais de constitution	-	-	-	-
Immobilisations locatives et autres	16 465 427	-	16 465 427	19 713 736
Immeubles en cours de réhabilitation	-	-	-	-
Travaux en cours	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>16 465 427</b>	<b>0</b>	<b>16 465 427</b>	<b>19 713 736</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>124 132</b>	<b>23 623</b>	<b>124 132</b>	<b>172 784</b>
Locataires	78 510	23 623	78 510	88 727
Débiteurs divers	45 622	0	45 622	84 057
<b>Disponibilités</b>	<b>159 910</b>	<b>0</b>	<b>159 910</b>	<b>16 258</b>
Banque	159 910	0	159 910	16 258
Valeurs mobilières de placement	0	-	0	0
<b>TOTAL II</b>	<b>284 042</b>	<b>23 623</b>	<b>260 419</b>	<b>189 042</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	27 256	-	27 256	27 256
Charges constatées d'avance	0	-	0	0
<b>TOTAL III</b>	<b>27 256</b>	<b>0</b>	<b>27 256</b>	<b>27 256</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>16 776 723</b>	<b>23 623</b>	<b>16 753 100</b>	<b>19 930 033</b>

## Bilan passif

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019
	BRUT	NET	NET
<b>CAPITAL</b>	<b>-</b>	<b>12 159 302</b>	<b>12 159 302</b>
<b>Capital souscrit</b>	<b>12 159 302</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Prime d'émission	-	-	-
<b>Prime d'émission</b>	<b>3 012 479</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Prélèvement sur prime d'émission	-3 012 479	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-936 648	152 140
<b>Report à nouveau</b>	<b>-</b>	<b>-1 584 234</b>	<b>-1 347 878</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-228 283</b>	<b>-236 356</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>12 159 302</b>	<b>9 410 137</b>	<b>10 727 209</b>
Provisions pour risques	-	-	-
Provisions pour gros entretien	-	76 021	113 750
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>76 021</b>	<b>113 750</b>
<b>DETTES</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>-</b>	<b>6 750 557</b>	<b>9 013 200</b>
<b>Cautions locataires</b>	<b>-</b>	<b>20 807</b>	<b>32 563</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	189 027	36 691
Dettes fiscales	-	437	507
Autres dettes	-	306 115	6 115
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>7 266 943</b>	<b>9 089 076</b>
Produits constatés d'avance	-	-	-
<b>TOTAL IV</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>-</b>	<b>16 753 101</b>	<b>19 930 034</b>

## État des amortissements et des provisions

LIBELLÉ	MONTANT
<b>PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN</b>	
Montant au 31/12/2019	113 750
Dotation 2020	-
Reprises 2020	37 729
Montant au 31/12/2020	76 021
<b>LOCATAIRES - PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES</b>	
Montant au 31/12/2019	29 462
Dotation 2020	23 462
Reprises 2020	-
Montant au 31/12/2020	52 924
<b>CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 31/12/2019	27 257
Dotation 2020	-
Reprises 2020	-
Montant au 31/12/2020	27 256

## Emploi des fonds en euro TTC

	31/12/19	2020	31/12/20
<b>Fonds collectés</b>	<b>15 168 781</b>	-	<b>15 168 781</b>
+ Cessions d'immeubles	2 615 037	2 311 660	4 926 697
+ Divers (subventions ANAH)	876 798	0	876 798
- Commission de souscription	-2 136 236	-	-2 136 236
- Achat d'immeubles et travaux de réhabilitation	-4 488 880	-	-4 488 880
- Frais d'acquisition (non récup.) & commission rech immeuble	-576 813	-	-576 813
- Divers : travaux	-19 235 895	0	-19 235 895
- Sommes restant à investir	-7 777 208	2 311 660	-5 465 548

## Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2020	31/12/2019	ÉCART
<b>CAPITAUX FIXES</b>			
Ressources durables	16 236 715	19 854 159	-3 617 444
Actif immobilisé	16 465 427	19 713 736	-3 248 309
<b>Fonds de roulement</b>	<b>-228 712</b>	<b>140 423</b>	<b>-369 135</b>
<b>CAPITAUX CIRCULANTS</b>			
Clients	54 886	88 727	-33 841
Autres créances	72 877	111 312	-38 435
Besoins d'exploitation	127 764	200 039	-72 275
Fournisseurs	189 027	36 691	152 336
Autres dettes	327 359	39 185	288 174
Ressources d'exploitation	516 386	75 876	440 510
<b>Besoins en fonds de roulement</b>	<b>-</b>	<b>124 164</b>	<b>-</b>
<b>Excédents en fonds de roulement</b>	<b>388 623</b>	<b>-</b>	<b>512 786</b>
<b>SYNTHÈSE</b>			
Fonds de roulement	-228 712	140 423	-369 135
Excédents en fonds de roulement	388 623	-	512 786
Besoins en fonds de roulement	-	124 164	-
<b>Trésorerie immédiate</b>	<b>159 911</b>	<b>16 259</b>	<b>143 652</b>

## Provisions pour gros entretien

	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+1	42 190	-	-	21 741	15 988	4 461
Dépenses prévisionnelles sur N+2	49 264	-	-	-	-	49 264
Dépenses prévisionnelles sur N+3	10 988	-	-	-	-	10 988
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-3 632	-	-	-	-	-3 632
Dépenses prévisionnelles sur N+5	14 940	-	-	-	-	14 940
<b>TOTAL</b>	<b>113 750</b>	<b>-</b>	<b>21 741</b>	<b>-</b>	<b>15 988</b>	<b>76 021</b>

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

—  
Exercice clos le 31 décembre 2020

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de Déontologie de la Profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la

formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. 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 relatives 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'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe 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 7 avril 2021

Le Commissaire aux comptes  
**GBA Audit & Finance**  
**Xavier Lecaron**  
**Associé**

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

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2020

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% 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 2020, un montant de 38 422 €.

#### 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 versé une commission d'un montant de 162 000 € pour l'exercice 2020.

#### 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 2020.

### AVEC LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

#### Honoraires de révision comptable

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

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2020, un montant de 7 560 €.

Fait à Paris, le 7 avril 2021

Le Commissaire aux comptes  
**GBA AUDIT ET FINANCE**  
**Xavier Lecaron**  
Associé

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2021



Mesdames, messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020. Au cours de l'année écoulée, le conseil de surveillance s'est réuni six fois les 17 mars, 17 avril, 29 avril, 17 novembre, 9 décembre 2020 et le 7 avril 2021 en présence des représentants de la Société de gestion et trois fois du Commissaire aux comptes.

L'essentiel de ces réunions a été consacré à l'information du conseil de surveillance par Inter Gestion REIM sur l'avancement de la commercialisation de nos biens ainsi que sur la procédure entamée concernant le sinistre de Vichy. A aussi été évoqué le problème de toiture de l'immeuble de Poitiers.

Concernant le problème de toiture de Poitiers, comme pour les autres immeubles Inter Gestion REIM a confié la mission de l'expertise de l'immeuble avant commercialisation à Gexpertise qui a visité l'immeuble le 9 septembre 2019 sans contrôler le poste Toiture Couverture Charpente en invoquant que la toiture n'était pas accessible le jour de la visite !!!

Suite au constat d'une infiltration dans les communs, le cabinet Nexity (pourquoi Nexity ?) a fait appel à Etanchex qui est intervenu les 27 et 28 octobre 2020 pour procéder au colmatage des décalages de tuiles constatés et en préconisant une réfection complète de la toiture ce qui a donné lieu à la production d'un devis de 5 624,14 € en date du 4 janvier 2021 pour la mise en place d'un bâchage provisoire dont nous ne savons pas si il a été exécuté et d'un devis de 51 083,26 € pour la réfection complète de la toiture. Nous avons demandé si une facture avait été produite pour l'intervention d'Etanchex pour leur intervention des 27 et 28 octobre 2020 qui n'apparaît pas dans les comptes 2020 ni en provision (pas de réponse à ce jour). Ce problème de toiture nous a interpellé et nous avons demandé à Inter Gestion REIM de demander l'intervention d'une entreprise de couverture du secteur de Poitiers afin d'avoir un avis contradictoire car il nous semble incroyable qu'une toiture refaite à neuf lors de la rénovation de cet immeuble soit déjà bonne à remplacer. Nous attendons toujours des précisions sur ce dossier qui bloque semble-t-il la régularisation de la vente de 3 lots sous compromis.

Le conseil de surveillance a émis des doutes sur le choix des mandataires et sur l'efficacité du mandataire IMMOP choisi par Inter Gestion REIM pour la commercialisation de Sedan, Nancy, Puy-en-Velay entre autres et a fait diverses suggestions sans suite à l'heure de l'établissement de ce rapport.

Le conseil de surveillance demande à Inter Gestion REIM de réviser la grille de valorisation des immeubles mis en vente afin d'ajuster à la hausse leur valeur potentielle.

Deux de ses membres se sont déplacés le 9 mars 2021 en vue de procéder à la consultation des comptes 2020, ce qui n'a pu être réalisé que partiellement compte tenu des documents mis à leur disposition et de la disponibilité réduite de l'interlocutrice d'Inter Gestion REIM qui a souhaité pouvoir répondre aux questions qui seraient posées, à postériori.

## Conseil de surveillance

Compte tenu de la démission de Monsieur Martinez, Monsieur Sitruk premier candidat non retenu sur la liste de la dernière élection a été appelé par la Société de gestion avec l'accord du conseil de surveillance, à siéger pour le remplacer, sa nomination devant être entérinée lors de la prochaine assemblée générale.

## Information du conseil de surveillance

Lors de la réunion du 7 avril 2021, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan clos le 31 décembre 2020.

Un certain nombre de précisions ont été demandées dont les réponses partielles, à ce jour devraient entraîner quelques modifications, notamment sur le résultat de l'exercice 2020 ainsi que les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution des parts.

## Capital et marché des parts

Notre SCPI est fermée à la souscription et nous n'avons constaté aucune variation du capital social, le marché des parts étant resté nul, sans aucune part en attente de cession.

## Patrimoine

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2019 réalisé par BNP Paribas Real Estate Valuation France, laquelle s'élève à 13 999 000 € ne tenant pas compte de la vente de 10 lots sur Troyes, ce qui est anormal du point de vue du conseil de surveillance.

Nous avons appris lors de cette réunion l'existence d'un rapport détaillé annuel des évaluations faites par BNP Paribas Real Estate Valuation France.

## ALERTE !!!

Le conseil de surveillance a constaté un écart énorme entre l'estimation de BNP Paribas Real Estate Valuation France et les évaluations des professionnels de l'immobilier et notaires consultés par la Société de gestion et communiquées par elle à la réunion du conseil de surveillance du 14 Novembre 2019.

Cet écart inédit entre les valeurs d'expertise et celles données par les professionnels du terrain avait suscité de notre part une totale stupéfaction et une demande d'explication auprès de la Société de gestion sur cette situation.

Aucune explication précise n'a pu nous être donnée à ce jour.

## VALEUR DE LA PART

Valeur comptable 2020 fixée à 4 719,23 € contre 5 379,74 € à fin 2019.

**Valeur de réalisation 2020 fixée à 2 981 € contre 3 531,33 € à fin 2019.**

Valeur de reconstitution 2020 fixée à 3 722,51 € contre 5 379,74 € à fin 2019.

## COMPTES DE RÉSULTATS

Notre réunion du 7 avril 2021 a été consacrée en partie à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels vous êtes appelés à statuer en assemblée générale.

L'exercice 2020 fait apparaître une perte comptable de 228 283 € que la Société de gestion propose d'affecter au report à nouveau portant ce dernier à 1 812 517 €.

Ce résultat déficitaire s'explique essentiellement par la baisse de l'activité locative due au non renouvellement des baux se libérant afin de procéder à la vente des immeubles (à l'exception de Vichy qui doit continuer à être loué jusqu'en 2021), la baisse des charges refacturées du fait de l'augmentation de la vacance.

L'actif immobilisé a diminué de 3 301 015 € correspondant à la vente des immeubles de Toulon, Marseille et de 10 lots des immeubles de Troyes pour un prix net vendeur de 2 710 000 €. De ce prix il faut déduire 303 203 € de taxes sur les plus-values et 162 600 € de commission de liquidation prélevée par Inter Gestion REIM. De ce fait le retour net est de 2 244 197 € avec le constat d'une perte nette de 1 056 818 € par rapport au prix de revient des biens vendus, soit 32% de perte.

Le conseil de surveillance interpelle le président d'Inter Gestion REIM pour qu'il précise aux associés comment il compte prendre sa part de responsabilité au résultat désastreux que nous commençons à entrevoir au travers des premières ventes, l'évolution de la fiscalité sur les plus-values ne pouvant lui être imputées.

## CONTENTIEUX

La Société de gestion nous a exposé le suivi des affaires contentieuses dont il ne reste plus que les contentieux sur la vente de Lyon et Vichy contre Ammonitia.

Les risques financiers de ces dossiers ne sont pas provisionnés.

## PRINCIPAUX ÉLÉMENTS CHIFFRÉS ISSUS DU RAPPORT DE GESTION

### Gestion locative

Le montant total des loyers appelés en 2020 est de 340 200 €.

La SCPI a versé 21 492 € à la Société d'administration de biens pour la gestion de l'ensemble des immeubles.

### Rémunération de la Société de gestion

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la société qui figurent au compte de résultat s'élèvent à 38 422 €.

Au titre des honoraires de vérification comptable, notre SCPI a versé à la Société Inter Gestion GROUPE la somme de 7 560 € TTC.

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 17 JUIN 2021

Lors de la réunion du 7 avril 2021 préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapports et de résolutions présentés par la Société de gestion.

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

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux comptes valide les comptes de l'exercice 2020.

**La gravité de la situation** incite le conseil de surveillance à vous demander de remplir votre devoir d'associé en participant personnellement de préférence à votre assemblée générale et si vous ne pouvez pas être présent en renvoyant de préférence le formulaire de vote par correspondance ou en renvoyant une procuration si possible avec désignation du mandataire.

En raison de l'ensemble des points restés sans réponse de la part de la Société de gestion, la majorité des membres du conseil de surveillance votera contre les première, deuxième, quatrième et cinquième résolutions (ceci ne constitue pas une consigne de vote).

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs de votre attention.

Fait à Paris le 9 avril 2021.

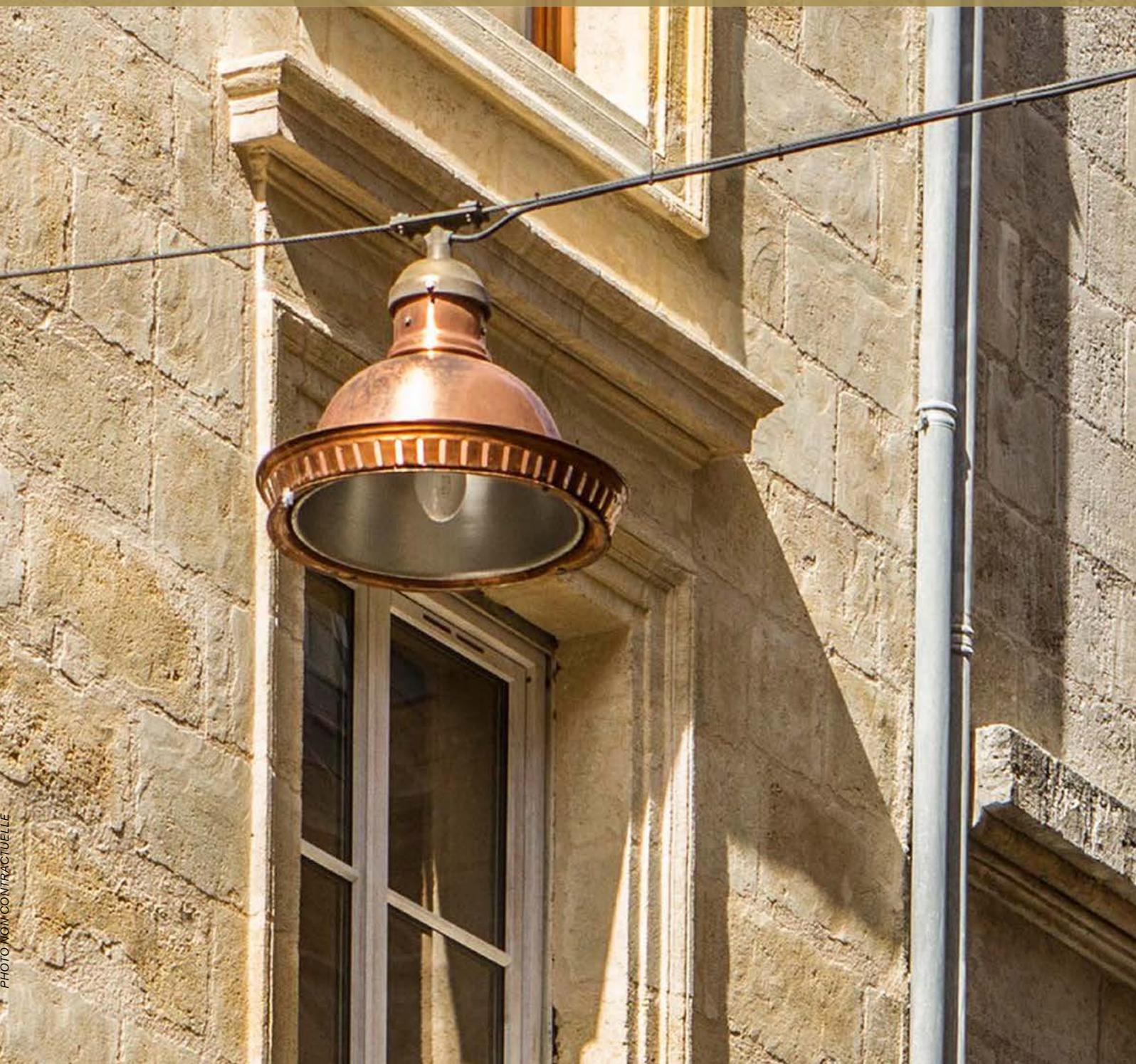
Le conseil de surveillance

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS

---

Assemblée générale 2021

Exercice clos le 31 décembre 2020



# PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, du bilan, du compte de résultat et des annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

### Deuxième résolution

L'assemblée générale 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 du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

### Quatrième 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 228 283 € au report à nouveau le portant ainsi au montant déficitaire de 1 812 517 €.

### Cinquième 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 2020 à :

EN EURO	VALEURS 2020	PAR PART
Valeur comptable	9 410 137	4 719,23
Valeur de réalisation	5 943 709	2 981,00
Valeur de reconstitution	7 422 693	3 722,51

### Sixième 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 2021 à 3 600 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti entre les membres au prorata de leur présence physique ou en visio-conférence aux réunions du conseil.

### Septième résolution

Afin de compléter l'effectif du conseil de surveillance pour porter à sept les membres, suite à la démission de Monsieur Jean-Pierre Martinez et conformément au règlement du conseil, l'assemblée générale décide de ratifier la cooptation de Monsieur Yves Sitruk par les membres du conseil demeurés en fonction, depuis sa cooptation jusqu'au 5 mai 2021, date de sa démission.

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.

### Huitième Résolution

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

Monsieur Bernard Barban, Monsieur Christian Le Roux, Monsieur Jean-Pierre Martinez (démissionnaire en décembre 2020), Monsieur Dominique Navel (Président), Monsieur Jean Panter, Monsieur Jacky Sarrazin, Monsieur Henri Schmitt (secrétaire), Monsieur Yves Sitruk (coopté puis démissionnaire en mai 2021) et Monsieur Franco Tellarini (Président puis démissionnaire en janvier 2020).

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

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion, liquidateur, à l'ensemble des associés par courrier en date 14 février 2021.

Ainsi, l'assemblée générale ordinaire nomme au poste de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-après :

- Bernard Barban
- Mustapha Bouras
- Bruno Duhautois
- Gérard Mothais
- Dominique Navel
- François-Xavier Paris
- Jackie Sarrazin
- Henri Schmitt

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

#### **Neuvième Résolution**

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

## GLOSSAIRE

### 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 TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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

### CAPITAL SOCIAL

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

### CAPITALISATION

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

### COLLECTE BRUTE

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

### COLLECTE NETTE

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

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

### CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

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

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

### DÉLAI DE JOUISSANCE

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

### DEMANDE PLACÉE

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

### DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-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 SUR VALEUR DE MARCHÉ**

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

**TAUX D'OCCUPATION**

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

**TRANSPARENCE FISCALE**

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

**TRI**

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

**VALEUR COMPTABLE**

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

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

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

**SCPI fiscale à capital variable ou fixe :**

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

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

**VALEUR NOMINALE**

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

**VALEUR DU PATRIMOINE**

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

**VALEUR DE RETRAIT**

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

**INTER GESTION REIM**

2, Rue de la Paix • 75002 PARIS

Tél: 01 43 12 52 52

Fax: 01 43 12 52 53

[www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)

Société Anonyme au capital de 240 000 €

N° SIREN RCS PARIS 345 004 436

N° SIRET 345 004 436 00050 • Code APE 6420Z

**Société de gestion de portefeuille**

Agrement AMF n° GP 12000008 du 29 Février 2012



**Inter Gestion**  
REIM