



Inter Gestion
REIM

SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 2

Rapport Annuel

2025

Sommaire

- 4** | Informations
- 5** | Panorama
- 6** | Rapport de la Société de gestion, Liquidateur
- 16** | Les comptes au 31 décembre 2025
- 20** | Annexes financières
- 24** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 28** | Rapport du conseil de surveillance
- 30** | Projets de résolutions

Informations



Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 2

Société Civile faisant offre au public en liquidation
38, avenue de l'Opéra – 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris : 379 862 121
Visa AMF n° 95-03 en date du 15 février 1995

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 38, avenue de l'Opéra – 75002 Paris
RCS PARIS 345 004 436
Agrément AMF n° GP 12000008 du 29 février 2012

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : TALENZ ALTEIS AUDIT, domiciliée le Trifide 18 rue Claude Bloch, 14000 Caen, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia – Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : Monsieur Manuel Leroux – domicilié Le Trifide 18 rue Claude Bloch, 14050 CAEN CEDEX 4.

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

Conseil de surveillance

Monsieur Pierre Baradat, Monsieur Raoul Fouris, Monsieur Michel Pressouyre (président), Monsieur Michel Rouge, Madame Martine Thomas, Monsieur Jacques Thorin. et Monsieur Jean-Louis Gaby.

Le mandat des membres du conseil de surveillance expirera à la clôture de liquidation de la SCPI.

Panorama 2025



Après la chute sévère observée en 2022, le marché immobilier retrouve progressivement une certaine stabilité, avec des volumes de transactions qui demeurent toutefois encore inférieurs aux niveaux d'avant crise.

Selon les données relevées par le Conseil Supérieur du Notariat, le nombre de transactions dans le logement ancien réalisées sur les douze derniers mois à fin octobre 2025 est estimé à 929 000 ventes, soit une hausse de près de 11%. Ce volume est comparable à celui observé en juin 2017, avec 923 000 transactions enregistrées.

Du côté des prix, la hausse moyenne générale est estimée à +0,8% en France métropolitaine, traduisant une stabilisation globale du marché, qui ne reflète cependant pas les disparités importantes que l'on observe entre les différentes métropoles régionales.

Pour 2026, les professionnels anticipent une poursuite de la stabilisation du marché immobilier résidentiel et tablent sur un volume de l'ordre de 960 000 transactions. Paramètre essentiel dans l'acte d'achat, cette perspective pourrait cependant être contrariée par l'évolution des taux d'intérêt dans le contexte international incertain, alimenté par les conséquences multiples du conflit opposant les États-Unis à l'Iran au Moyen-Orient depuis le début de l'année.

Concernant la pierre-papier, il convient de rappeler que les actifs résidentiels ne représentent qu'une part de plus en plus infime du marché des SCPI, faute de dispositions d'accompagnement suffisamment attractives pour l'épargnant.



Gilbert Rodriguez
Président-directeur général

Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



Développement de la société

Évolution du capital

Au 31 décembre 2025, le capital de Pierre Investissement 2 se répartit entre 197 associés détenant 1 263 parts représentant 7 701 727 €, soit 9 609 374 € (prime d'émission incluse).

La capitalisation est de 9 627 154 € (sur la base du prix d'émission de la part).

L'assemblée générale extraordinaire du 8 novembre 2006 a voté favorablement la résolution relative à la liquidation de la SCPI Pierre Investissement 2.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE PRIME INCLUSE ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION H.T. DE LA STÉ DE GESTION À L'OCCASION DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽²⁾
2021	7 701 727 €	-	1 263	189	-	7 622 €
2022	7 701 727 €	-	1 263	197	-	7 622 €
2023	7 701 727 €	-	1 263	197	-	7 622 €
2024	7 701 727 €	-	1 263	197	-	7 622 €
2025	7 701 727 €	-	1 263	197	-	7 622 €

(1) À diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

Marché des parts

Aucun ordre de vente n'a été enregistré dans le registre au cours de l'exercice.

Patrimoine immobilier

Immeubles

Les derniers actifs immobiliers de la SCPI ont été vendus en 2014.

Contentieux en cours

Contentieux au 102-106, montée de la Grande Côte à Lyon

L'EURL Cristiv, exploitante d'un débit de boissons sous l'enseigne « le Palais de la Bière » située au 1, rue Terme à Lyon (69001), s'est plainte d'infiltrations ayant provoqué des inondations dans son local depuis l'année 2000. Elle a ainsi assigné son bailleur ainsi que le syndicat des copropriétaires aux fins de voir prononcer une expertise judiciaire.

Lors de la vente de l'immeuble situé montée de la Grande Côte à la société Batigère, le 1^{er} février 2010, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) Pierre Investissement 1 et 2, représentées par la Société de gestion, ont pris l'engagement d'assurer « intégralement le suivi du litige et les conséquences qui pourraient en résulter y compris les conséquences pécuniaires ».

Par ordonnance du 9 février 2010, une expertise judiciaire a été ordonnée.

Le 9 janvier 2013, l'Expert judiciaire a ainsi rendu son rapport définitif aux termes duquel il ressortait que l'origine des infiltrations semblait provenir du jardin en terrasse de la

copropriété du 102-106, montée de la Grande Côte et que le coût de réhabilitation de l'ouvrage suivant la solution préconisée par l'Expert serait d'environ 16 000 € TTC.

Par assignation du 31 janvier 2013, la société Cristiv a assigné la société Batigère sur le fondement du rapport d'expertise afin d'obtenir sa condamnation provisionnelle pour un montant correspondant aux frais engagés au titre des sondages et investigations, au préjudice de fermeture en raison des inondations, au préjudice à venir en raison de la fermeture pour travaux, ainsi que ses frais d'huissier et d'avocat.

La société Batigère a donc assigné les SCPI Pierre Investissement 1 et 2 sur le fondement de la clause de garantie contenue à l'acte de vente. La société Inter Gestion REIM, liquidateur amiable des SCPI, a elle-même assigné en garantie les sociétés Inter Immobilier et la MAF sur la base du rapport d'expertise.

Par ordonnance du 30 avril 2013, le président du TGI de Lyon a condamné Batigère et les SCPI à indemniser par provision le préjudice de la société Cristiv à hauteur de 31 992,81 €. Cependant, les demandes de garanties contre la société

Inter Immobilier et son assureur décennal ont été jugées de la compétence du Juge du fond suivant ordonnance du 18 juin 2013.

L'action se poursuit toujours sur le fond.

En parallèle de l'appel en cause dans le cadre du référé expertise, la société Inter Gestion REIM a assigné la MAF en qualité d'assureur de dommages ouvrages des SCPI Pierre Investissement 1 et 2. Elle a assigné la société Inter Action Conception (maitre d'œuvre et architecte), à nouveau la MAF (en qualité d'assureur décennal du maitre d'œuvre) et la société Silvadom (entrepreneur principal) afin d'obtenir remboursement de la condamnation versée à la société Cristiv suite à l'ordonnance de référé du 30 avril 2013 et voir garantir par les constructeurs et assureurs toute future condamnation.

Par ordonnance du 3 septembre 2013, ces deux procédures ont été jointes.

Le 26 novembre 2013, la société Cristiv a assigné en référé la société Batigère en exécution des travaux préconisés par l'Expert judiciaire.

La société Batigère a ainsi assigné à son tour en garantie les SCPI Pierre Investissement 1 et 2.

Cependant, lors d'une réunion technique sur les lieux, il est apparu que la solution préconisée par l'Expert judiciaire ne prévoyait aucune évacuation suffisante des eaux de la terrasse, ayant pour conséquence de reporter le sinistre sur un immeuble voisin.

Par une ordonnance du 1^{er} avril 2014, le juge des référés a retenu la solution préconisée par l'architecte conseil de la société Inter Gestion REIM et condamné celle-ci à commencer les travaux dans les 6 mois de la signification de la décision sous astreinte de 1 000 € par jour de retard.

Entre juin et septembre 2015, le programme de travaux d'étanchéisation prescrit par l'autorité judiciaire a été mis en œuvre. Ces travaux ont permis de découvrir un dysfonctionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales et une fissure dans le mur enterré du bâtiment situé au 1, rue Terme.

Une nouvelle expertise a donc été sollicitée pour apprécier ces nouveaux éléments.

Ces travaux ont dû être interrompus en fin d'année du fait de la cessation des paiements de la SCPI Pierre Investissement 1.

Le 30 mai 2016, la société Cristiv a assigné au fond la SCPI Pierre Investissement 2, le liquidateur judiciaire de la SCPI Pierre Investissement 1, son bailleur, la société Batigère et le syndicat de copropriété du 1, rue Terme aux fins d'obtenir indemnisation à hauteur de 281 357,70 € TTC au titre des travaux de remise en état du fonds de commerce, la somme de 51 927,27 € toutes causes de préjudices confondues à janvier 2013 et la somme de 173 000 € toutes causes de préjudices confondues pour la période postérieure à janvier 2013.

Par suite du débat au fond, de la nouvelle expertise sollicitée et de la reprise des travaux dans un contexte de résurgence d'infiltrations à investiguer, la provision établie le 31 décembre 2015, à hauteur de 26 596 €, a été maintenue.

Parallèlement la société Cristiv a sollicité devant le Juge de la mise en état une provision d'un montant de 281 357,70 € TTC au titre des travaux de remise en état.

Lors de l'audience du 8 novembre 2016 devant le Juge de la mise en état, la société Cristiv a fait connaître que de nouvelles venues d'eau seraient à déplorer alors que celles-ci avaient cessé depuis la mi-2015 suite aux travaux engagés par les SCPI.

Par ordonnance du 6 décembre 2016 rendue par le juge de la mise en état, la demande de provision de la société Cristiv a été rejetée, la demande d'expertise et de jonction a été réservée et l'instance d'incident a été renvoyée devant la 10^{ème} chambre du tribunal de grande instance de Lyon.

Dans le prolongement de ce renvoi, le Juge de la mise en état a rendu une ordonnance en date du 27 février 2017 aux termes de laquelle il a été ordonné un complément d'expertise confié à deux Experts (dont celui désigné auparavant – expertise de 2009-2013).

Une réunion d'expertise s'est tenue sur site le 20 mars 2017 dans un climat très tendu.

Par ordonnance du 10 juillet 2017, le Juge de la mise en état a ordonné le versement d'une provision complémentaire de plus de 31 000 €.

La SCPI Pierre Investissement 2 a fait le choix de ne pas procéder à son versement et en a informé la juridiction en date du 7 novembre 2017 (cette décision a procédé du constat d'une hostilité affichée du premier Expert excédant la critique, sur le plan technique, des travaux entrepris).

Les Experts ont déposé leur rapport le 28 novembre 2017, estimant que les travaux entrepris ont été inadaptés et n'ont pas permis la cessation des désordres.

À toutes fins utiles, il convient de préciser que la SCPI Pierre Investissement 2 s'est acquittée des sommes dues aux Experts, conformément à l'ordonnance de taxe rendue le 3 avril 2018 (soit un solde de 9 267,45 €, en complément des 5 000 € déjà versés).

Par ailleurs, la SCPI Pierre Investissement 2 s'est rapprochée de la société Confluence Géotechnique pour reprendre la maîtrise d'œuvre des travaux visant à remédier aux venues d'eau constatées dans le local de la société Cristiv.

Afin de permettre l'accessibilité du chantier et les analyses de la société Confluence Géotechnique, la SCPI Pierre Investissement 2, assistée par la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage, a pu se rapprocher de l'entreprise Pons pour assurer l'accessibilité et la sécurité du chantier.

Les investigations ont été réalisées fin novembre 2018.

La société Confluence Géotechnique a établi une étude géotechnique de conception, phase avant-projet puis phase projet, les 20 février et 24 juin 2019.

Cette étude propose de retenir les solutions de traitement suivantes :

- Achèvement des travaux de la tranchée drainante, avec en particulier la création de son exutoire en aval, Réalisation d'une injection des terrains,
- Perforation des palfeuilles assurant le blindage de la tranchée,
- Création de drains subhorizontaux,
- Assurer une collecte et une évacuation générale des eaux pluviales et de ruissellement.

Figurent également dans cette étude la description précise, poste par poste, des travaux à réaliser ainsi que le phasage de ces travaux.

Une fois l'ensemble des autorisations obtenues, et la consultation des entreprises achevées, le chantier pourra débuter.

L'avocat de la société Batigère a été contacté afin qu'il obtienne de sa cliente la signature de formulaires de demande de branchement à l'égout préalable à l'obtention des autorisations administratives pour l'évacuation des eaux de pluie.

Faute de réponse de sa part, la SCPI a saisi le Juge des référés afin de contraindre la société Batigère à signer ces formulaires. La société Batigère a fait le nécessaire avant que cette affaire ne soit plaidée.

Les autorisations administratives ont été obtenues et la déclaration de travaux a été affichée afin que ces derniers puissent commencer.

Enfin et dans la procédure contre la société Cristiv, l'avocat de la SCPI Pierre Investissement 2 a conclu au fond au mois de juin 2019.

La clôture a été prononcée le 7 octobre 2019, et l'affaire fixée à plaider le 10 novembre 2020.

La mise en délibéré initialement prévue le 9 février 2021 a été repoussée au 8 juin 2021, au 8 mars 2022, au 10 mai 2022 puis au 31 mai 2022.

Aux termes du jugement :

- Les SCPI ont été condamnées, avec la société Batigère, à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 1, rue Terme (ou fixation au passif de la liquidation judiciaire) la somme de 25 391,50 € TTC, et à M. Brahic la somme de 76 635,72 € TTC, mais la société Inter Immobilier est condamnée à garantir les SCPI de ces deux sommes ;
- La société Inter immobilier est condamnée à payer à Maître Pellegrini ès qualité la somme de 25 995 €, et à la SCPI Pierre Investissement 2 la somme de 44 497 €, au titre des troubles anormaux de voisinage ;
- La MAF et la société Inter Immobilier sont condamnées in solidum à payer à Maître Pellegrini ès qualité et à la SCPI Pierre Investissement 2 la somme de 276 378,90 € HT ;

- La société Batigère est condamnée à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 1 rue Terme et à M. Brahic la somme de 2 000 € chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- La MAF et la société Inter Immobilier sont condamnées in solidum à payer à Maître Pellegrini ès qualité et à la SCPI Pierre Investissement 2 la somme de 2 500 € chacune au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Maître Pellegrini ès qualité et la SCPI Pierre Investissement 2 sont condamnés à payer à la société Silvadom la somme de 2 000 € titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Ce jugement n'a fait l'œuvre d'aucune contestation, un décaissement partiel a été effectué. Aussi, la MAF a versé à la SCPI Pierre Investissement 2 les sommes suivantes :

- 40 345,66 € le 12 avril 2023,
- 142 385,68 € le 28 juin 2023.

Le jugement a été exécuté.

Toutefois, ce jugement ne tranche que partiellement le litige, la question de la liquidation du préjudice subi par la société Cristiv, désormais en liquidation judiciaire. Une seconde décision a été rendue en date du 13 février 2024.

Aux termes de ce jugement, le Tribunal a notamment :

- débouté la SELARL Marie Dubois, en qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL Cristiv, de sa demande de condamnation au versement de la somme de 192 138 € TTC au titre des travaux de remise en état du local commercial ;
- condamné la société Batigère à verser à la SELARL Marie Dubois, en qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL Cristiv, la somme de 27 870,94 € au titre de son préjudice financier avant le dépôt du rapport du 9 janvier 2013 ;
- condamné la société Batigère à verser à la SELARL Marie Dubois, en qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL CRISTIV, la somme de 163 000 € au titre du préjudice d'exploitation entre 2013 et 2018 ;
- dit que ces condamnations s'entendent déduction faite des sommes d'ores et déjà perçues des sociétés Batigère, Inter Gestion, et fixées au passif de la SCPI Pierre Investissement 1 en exécution des ordonnances de référés des 30 avril 2013 et 20 juillet 2015 et de l'ordonnance du juge de la mise en état du 17 juillet 2017, à l'exception de la partie de la provision accordée par l'ordonnance du 30 avril 2013 relative aux frais d'expertise, d'avocat et d'huissier, soit la somme de 17 597,87 € TTC ;
- condamné la SCPI Pierre Investissement 2 à relever et garantir intégralement la société Batigère des condamnations prononcées à son encontre ;

- dit que les condamnations prononcées à l'encontre de la société Batigère seront fixées au passif de la liquidation judiciaire de la SCPI Pierre Investissement 1, représentée par son liquidateur judiciaire Maître Gilles Pellegrini ;
- condamné la société Inter Immobilier, venant aux droits de la société Interaction Conception, à relever et garantir la SCPI Pierre Investissement 1, représentée par Maître Gilles Pellegrini, et la SCPI Pierre Investissement 2 au titre des condamnations prononcées au bénéfice de la SELARL Marie DUBOIS, en qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL Cristiv ;
- débouté Maître Gilles Pellegrini, en qualité de liquidateur judiciaire de la SCPI Pierre Investissement 1 et la SCPI Pierre Investissement 2 de leur demande tendant à ce que la société Inter Immobilier et la MAF soient condamnées in solidum à relever et garantir la SCPI Pierre Investissement 2 de l'entier coût des travaux ;
- débouté Maître Gilles Pellegrini, en qualité de liquidateur judiciaire de la SCPI Pierre Investissement 1 et la SCPI Pierre Investissement 2 de leur demande tendant à ce que la société Inter Immobilier soit condamnée à les relever et garantir de toutes condamnations qui seraient mises à leur charge au terme de la présente instance au titre de sa responsabilité contractuelle de droit commun ;
- rejeté la demande de garantie formée par la société Inter Immobilier et Madame Jacqueline Schilder, épouse Petit, à l'encontre de la société MAF ;
- condamné in solidum la société Batigère et la société Inter Immobilier aux dépens en ce compris les frais d'expertise judiciaire.

Ce jugement a été exécuté.

Toutefois, les travaux réparatoires ne sont pas encore terminés, et la question de leur coût et de leur charge définitifs est toujours d'actualité.

Une entreprise a été retenue par la société Confluence, maître d'œuvre, qui a chiffré les travaux à la somme de 327.418 € HT, soit 392.418 € TTC.

Maître Gilles Pellegrini, en qualité de liquidateur judiciaire de la SCPI Pierre Investissement 1 et la SCPI Pierre Investissement 2, ont assigné en référé la MAF, assureur de la société responsable des désordres, définitivement condamnée à ce titre par les jugements précités, aux fins de la voir condamner à réaliser elle-même ces travaux. Les avocats du syndicat des copropriétaires du 1 rue Terme et de la société Batigère ont également annoncé des conclusions en nom de leurs clients respectifs, qui viendront appuyer les arguments de Maître Gilles Pellegrini.

Une ordonnance a été rendue le 13 janvier 2026.

Aux termes de cette ordonnance, le Tribunal a notamment :

- déclaré la demande de la SCPI Pierre Investissement 2 à l'encontre de la MAF, en qualités d'assureur dommages-ouvrage et de responsabilité décennale de la société Inter Immobilier, irrecevable ;
- déclaré Maître Gilles Pellegrini, en qualité de liquidateur judiciaire de la SCPI Pierre Investissement 1, recevable en sa demande à l'encontre de la MAF, en qualités d'assureur dommages-ouvrage et de responsabilité décennale de la société Inter Immobilier ;
- dit qu'il n'y avait pas lieu à référé sur la demande de Maître Gilles Pellegrini, en qualité de liquidateur judiciaire de la SCPI Pierre Investissement 1, et de la SCPI Pierre Investissement 2, tendant à la condamnation sous astreinte de la MAF, en qualités d'assureur dommages-ouvrage et de responsabilité décennale de la société Inter Immobilier, à réaliser les travaux préconisés par la société Confluence ;
- condamné la société Batigère à réaliser les travaux préconisés par la société Confluence dans son analyse des offres financières et techniques du 11 septembre 2023, ou tous autres travaux, même d'un coût supérieur, nécessaires à faire cesser définitivement les infiltrations subies par l'immeuble sis 1, Rue Terme à Lyon (69001), dans un délai de trois mois à compter de la signification de la présente décision, sous astreinte provisoire, passé ce délai, d'un montant de 500 € par jour de retard, pendant une durée de deux mois ;
- condamné la société Batigère à payer aux époux Querne une provision à valoir sur l'indemnisation définitive de leurs préjudices, d'un montant de 29 889 €,
- condamné la SCPI Pierre Investissement 2 à garantir la société Batigère de toutes les condamnations prononcées à son encontre dans le cadre de la présente instance, à l'exception de l'astreinte assortissant sa condamnation à exécuter des travaux de remise en état ;
- déclaré la société Batigère irrecevable en sa demande de fixation des condamnations prononcées à son encontre au passif de la liquidation de la SCPI Pierre Investissement 1.

À la suite de cette ordonnance, aucun appel ne sera formé par la SCPI Pierre Investissement 2.

Des pourparlers sont en cours entre la société Batigère et la SCPI Pierre Investissement 2 afin de déterminer les modalités de prise en charge des travaux.

À toutes fins utiles, il convient de préciser que la société Cristiv a effectué 2 demandes de provision

- à la suite de la première demande, la SCPI Pierre Investissement 2 a versé la somme de 31 500 € dans le prolongement de l'ordonnance du juge de la mise en état du 17 juillet 2017 ;
- la seconde demande a été rejetée par ordonnance du 17 décembre 2018.

En outre, la société Batigère a saisi le juge de l'exécution d'une demande de reprise des travaux, qui, par un jugement du 15 novembre 2016, a ordonné l'achèvement des travaux entrepris tels que déterminés par les ordonnances de référé des 1^{er} avril 2014 et 20 juillet 2015 dans un délai de deux mois. Il a été interjeté appel de cette décision.

L'affaire a été renvoyée successivement, étant précisé que l'audience de mise en état a eu lieu le 3 mai 2022.

Les propriétaires successifs des terrasses du 102-106, montée de la Grande Côte, 69001 Lyon ont été tenus responsables des infiltrations survenant dans l'immeuble voisin du 1, rue Terme 69001 Lyon sur le fondement du trouble anormal de voisinage.

Cette responsabilité a également été reportée sur la SCPI Pierre Investissement 2 compte tenu de la garantie contractuelle accordée à la société Batigère, notamment au cours des différentes instances en référé. Le risque porte sur le coût des travaux de réhabilitation, lesquels ont été engagés mais doivent être achevés et adaptés au regard de la résurgence des désordres constatés en octobre 2016. Le risque porte également sur les préjudices subis par les tiers, restant à liquider.

La société Cristiv a assigné au fond en mai 2016 et sollicite un total de près de 511 000 € à parfaire à divers titres.

Par ailleurs, la SCPI Pierre Investissement 2 s'est défendue en appel contre une astreinte de 2 000 € par jour, ordonnée par le juge de l'exécution le 15 novembre 2016, pour la finalisation des travaux entrepris, alors même que ces travaux ont été critiqués par l'Expert.

À ce jour, la SCPI Pierre Investissement 2 poursuit ses démarches pour organiser une reprise des travaux par les entreprises impliquées sur la base des adaptations qui ont été préconisées par la société Confluence Géotechnique dans son étude géotechnique de conception.

La société Batigère a signé les formulaires de demande de branchement à l'égoût, préalable à l'obtention des autorisations administratives pour l'évacuation des eaux de pluie.

Des réunions de chantier ont eu lieu avec les équipes de la ville de Lyon pour trouver une solution définitive de raccordement et d'évacuation.

Aucune solution n'a été arrêtée à date.

Dans l'attente de l'issue des travaux, l'affaire a été renvoyée d'audience de mise en état en audience de mise en état.

Elle a fait l'objet d'une radiation le 8 juillet 2022.

Contentieux au 4/5, place du Change à Lyon

Un jugement a été rendu en date du 15 septembre 2022 par le Tribunal Judiciaire de Lyon aux termes duquel la SCPI Pierre Investissement 2 a été condamnée :

- In solidum avec la SCPI Pierre Investissement 3, 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 3, 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 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 3, 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 3, 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 3, la SCPI Pierre Investissement 2 est condamnée aux dépens (procédure de référé et frais d'expertise).

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

Un appel a été interjeté et la procédure est pendante devant la Cour d'Appel de Lyon (clôture fixée au 24 mars 2026 et audience de plaidoiries fixée au 05 mai 2026).

Présentation des comptes – Affectation des résultats – Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2025 s'élève à -16 299 €, soit -12,91 € par part.

L'exercice 2025 fait apparaître une perte comptable de 16 063 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le déficit comptable au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de 983 758 €.

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

La valeur de réalisation définie par la loi du 4 janvier 1993 est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais d'acquisition des immeubles et des frais de collecte afférents à une reconstitution de son patrimoine.

La valeur de réalisation ne prend donc pas en compte les frais de la revente (taxes, droits et commissions).

EN €	TOTAL2025	PAR PART
Valeur comptable	202 322 €	160,19 €
Valeur de réalisation	202 322 €	160,19 €
Valeur de reconstitution	251 006 €	198,74 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts	1 263	-	1 263	-	1 263	-	1 263	-	1 263	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	1,24 €	100%	-	-	144,68 €	100%	0,52 €	100%	1,84 €	100%
TOTAL DES REVENUS (A)	1,24 €	100%	-	-	144,68 €	100%	0,52 €	100%	1,84 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	1,90 €	153%	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres frais de gestion	11,95 €	964%	25,11 €	-	25,12 €	17%	18,94 €	3652%	18,51 €	100%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	13,85 €	1117%	25,11 €	-	25,12 €	17%	18,94 €	3652%	18,51 €	100%
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾										
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	0,47 €	38%	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,47 €	38%	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES (B)	14,32 €	1155%	25,11 €	-	25,12 €	17%	18,94 €	3652%	18,51 €	100%
RESULTAT COURANT (A-B)	(13,08) €		(25,11) €		119,56 €		(18,42) €		(16,68) €	
Variation report à nouveau	(75,38) €		(75,38) €		(29,86) €		119,56 €		(18,42) €	
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
2021	7 622 €	7 626,55 €	-	-	-	-
2022	7 622 €	7 601,44 €	-	-	-	-
2023	7 622 €	186,41 €	-	-	-	-
2024	7 622 €	172,91 €	-	-	-	-
2025	7 622 €	160,19 €	-	-	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} janvier. (2) En l'absence de prix de sortie déterminé par le retrait de parts et ce, du fait de l'absence de marché secondaire, le prix de sortie retenu correspond à la valeur de réalisation. (3) Total des revenus bruts par parts rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par parts rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie 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 2026 s'élève à la somme de 0 € par part.

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.

Vente des actifs et acomptes sur liquidation

Revente du patrimoine

Tout le patrimoine immobilier de la SCPI a été vendu, les dernières cessions étant intervenues en 2014.

État synthétique des opérations de vente au 31 décembre 2025

VILLES	IMMEUBLES	M ²	NB LOTS	ACQUISITIONS HORS DROITS ET TAXTES	PRIX DE REVIENT DES IMMEUBLES	VALEURS EXPERTISES DE RÉFÉRENCE	PRIX DE VENTE	SITUATION AU 31/12/2025
AUXERRE	1, place Saint-Nicolas	337	4	76 225 €	604 787 €	490 000 €	528 805 €	Vendu
AVIGNON	102/106, rue Philonarde	276	3	49 625 €	338 612 €	670 000 €	568 000 €	Vendu
BAYONNE	52, rue du Bourgneuf	176	4	68 602 €	103 157 €	272 500 €	200 000 €	Vendu
BAYONNE	34, rue Bourgneuf	514	7	163 350 €	1 159 568 €	1 100 000 €	1 053 000 €	Vendu
LA ROCHELLE	1, rue de la Monnaie	138	4	129 430 €	286 523 €	830 000 €	812 000 €	Vendu
LILLE	11, rue d'Angleterre	365	6	276 847 €	583 084 €	980 000 €	980 000 €	Vendu
LYON	2, rue Prunelle	618	7	594 551 €	1 185 362 €	1 245 000 €	1 271 880 €	Vendu
LYON	98/100, montée de la Grande-Côte	659	9	106 714 €	922 838 €	1 255 000 €	1 255 000 €	Vendu
LYON	55, montée de la Grande-Côte	471	7	140 253 €	703 387 €	860 000 €	1 130 670 €	Vendu
LYON	4/5, place du Change	768	12	514 973 €	1 366 088 €	1 890 000 €	1 950 000 €	Vendu
MARSEILLE	16, rue Thubaneau	259	5	48 865 €	299 070 €	610 000 €	512 380 €	Vendu
MARSEILLE	23, rue Thubaneau	448	5	116 347 €	557 878 €	737 000 €	700 000 €	Vendu
MARSEILLE	4/6, rue Thubaneau	503	7	132 783 €	623 548 €	881 000 €	569 500 €	Vendu
METZ	4, rue au Blé	97	1	39 422 €	193 990 €	210 000 €	210 000 €	Vendu
SENLIS	5, avenue du Général Leclerc	1 475	13	396 367 €	1 517 514 €	1 890 000 €	1 876 550 €	Vendu

Versement d'acompte de liquidation aux associés

L'assemblée générale extraordinaire du 13 octobre 2006 a pris acte de la dissolution de la SCPI Pierre Investissement 2 et de sa mise en liquidation à compter du 8 novembre 2006.

La Société de gestion Inter Gestion REIM a été nommée lors de cette même assemblée Liquidateur de la SCPI Pierre Investissement 2.

Au fur et à mesure des ventes intervenues les associés de la SCPI ont perçu des acomptes sur liquidation.

PÉRIODICITÉ DES VERSEMENTS	MONTANT EN EUROS	PAR PART EN EUROS
1 ^{er} trimestre 2010	2 432 614 €	1 926 €
4 ^{ème} trimestre 2011	1 515 600 €	1 200 €
2 ^{ème} trimestre 2012	2 999 625 €	2 375 €
1 ^{er} trimestre 2013	600 000 €	475 €
4 ^{ème} trimestre 2013	568 350 €	450 €
3 ^{ème} trimestre 2014	1 400 000 €	1 108 €
TOTAL	9 516 189 €	7 534 €

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion, liquidateur, étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils s'élèvent pour l'exercice 2025 à 2 400 € TTI.

Rémunération du personnel de la Société de gestion, Liquidateur

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

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basé sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée de risques pesant tant sur la Société de gestion que sur les fonds gérés.

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

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

Montant des rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion à l'ensemble de son personnel au titre de l'exercice 2025 s'élève à 1 687 276 €, pour un effectif de 36 collaborateurs, hors apprentis et membres de la Direction.

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

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

Réglementation

SFDR / Disclosure

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

Classification SFDR

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

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les

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

Règlement Taxonomie

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

Exposition aux risques

Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Inter Gestion REIM n'intègre pas de critères ESG à la gestion du fonds au sens du règlement SFDR. Néanmoins, Inter Gestion REIM prend en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « ESG ») ne constituent un engagement de la part de la Société de gestion.

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux, et de qualité de gouvernance. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les comptes au 31 décembre 2025

Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (usufruits, baux emphytéotiques, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Provision pour dépréciation des créances clients	-	-	-	-
Autres créances	90 679 €	90 679 €	90 679 €	90 679 €
Provision pour dépréciation des autres créances	(90 679) €	(90 679) €	(90 679) €	(90 679) €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	150 272 €	150 272 €	200 655 €	200 655 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	68 080 €	68 080 €	33 352 €	33 352 €
TOTAL DES ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	218 352 €	218 352 €	234 007 €	234 007 €
Provisions pour risques et charges	2 372 €	2 372 €	2 372 €	2 372 €
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	96 €	96 €	-	-
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	-	-	-	-
Dettes fournisseurs	4 512 €	4 512 €	6 600 €	6 600 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	9 050 €	9 050 €	6 650 €	6 650 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	16 030 €	16 030 €	15 622 €	15 622 €
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	202 322 €	-	218 385 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	202 322 €	-	218 385 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	7 701 727 €	-	-	7 701 727 €
Capital social de constitution	7 701 727 €	-	-	7 701 727 €
PRIMES D'ÉMISSION	139 255 €	-	-	139 255 €
Primes d'émission	1 907 647 €	-	-	1 907 647 €
Prélèvements sur primes d'émission	(1 768 392) €	-	-	(1 768 392) €
ÉCARTS 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	893 772 €	-	-	893 772 €
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	1 023 091 €	(23 270) €	-	999 821 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	(23 270) €	23 270 €	(16 063) €	(16 063) €
ACOMPTES DE LIQUIDATION	(9 516 189) €	-	-	(9 516 189) €
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	218 385 €	-	(16 063) €	202 322 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	-	-
Charges facturées	-	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	-	-
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	-	-
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	-	-
Produits annexes	-	-
Produits divers	5 000 €	-
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	5 000 €	-
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	-	-
Charges d'exploitation de la société	23 382 €	23 926 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (D)	23 382 €	23 926 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(18 382) €	(23 926) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	-	-
Autres produits financiers	2 319 €	655 €
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (E)	2 319 €	655 €
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (F)	-	-
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	2 319 €	655 €
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	(16 063) €	(23 270) €

Annexes financières



L'annexe ci-dessous 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 décembre 2025 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Sous réserve des adoptions prévues par ce dernier, les SCPI appliquent les dispositions du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, amendé par le règlement n°2016-07.

La présentation du compte de résultat a été revue : les frais de gestion et de fonctionnement supportés par la SCPI pour la gestion de ses actifs sont comptabilisés dans le résultat d'exploitation et non pas dans le résultat de l'activité immobilière.

Seuls les intérêts liés aux emprunts autres que ceux souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier sont comptabilisés en charges financières.

2. Dérogations

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

3. Changement de méthode comptable

Le changement de réglementation comptable lié à la 1^{ère} application du règlement ANC n°2022-06 est constitutif d'un changement de méthode comptable, de façon prospective à compter du 1^{er} janvier 2025. Les principaux effets sont les suivants :

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

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

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 diminution des charges.

Le coût d'achat de l'immeuble est majoré du coût de la réhabilitation, des frais de vente et de l'impôt sur les plus-values.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour gros entretien sont constatées en fonction des travaux à réaliser et programmés pour chaque immeuble : néant.

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. Litige en cours

6.1. Litige Montée Grande côte – Lyon

Le solde de la provision passée pour risques et charges au 31 décembre 2022 au titre de ce contentieux s'élève à 2 372 €. Conformément au conseil de l'avocat de la SCPI, cette somme correspond au maintien de la provision passée au 31 décembre 2016.

6.2. Litige Place du Change – Lyon

L'Expert judiciaire désigné dans ce contentieux a rendu son rapport en avril 2016 et conclu qu'il n'y a pas d'obstruction de la gaine d'extraction des fumées des locaux commerciaux occupés par la SARL La Barque, car les conduits de cheminées d'origine de la construction n'ont jamais été destinés à l'extraction d'une gaine de cuisine.

Au titre des deux contentieux ci-dessus exposés, le solde de la provision passée au 31 décembre 2025 est de 2 372 €.

7. Évènements post-clôture

Néant.

Tableaux et informations diverses

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DURANT L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	9 609 374 €	-	9 609 374 €
Achats d'immeubles	(11 293 162) €	-	(11 293 162) €
Cessions d'immeubles	11 293 162 €	-	11 293 162 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs	893 772 €	-	893 772 €
Prélèvements sur primes d'émission	(1 768 392) €	-	(1 768 392) €
Acomptes liquidation	(9 516 189) €	-	(9 516 189) €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	(781 436) €	-	(781 436) €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	204 790 €	220 757 €	(15 967) €
Actif immobilisé	-	-	-
FONDS DE ROULEMENT	204 790 €	220 757 €	(15 967) €
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	-	-	-
Autres créances	-	-	-
BESOINS D'EXPLOITATION	-	-	-
Fournisseurs	4 512 €	6 600 €	(2 088) €
Autres dettes	9 050 €	6 650 €	2 400 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	13 562 €	13 250 €	312 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	13 562 €	13 250 €	312 €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	218 352 €	234 007 €	(15 655) €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	-	-	-	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	2 372 €	-	-	2 372 €
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	2 372 €	-	-	2 372 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	-	-	-	-
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	2 372 €	-	-	2 372 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale de la société Pierre Investissement 2,

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 Pierre Investissement 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « 3. Changement de méthode comptable » de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

La SCPI Pierre Investissement 2 étant entrée en liquidation amiable depuis novembre 2006, les comptes sont donc désormais établis en valeur liquidative et le principe de continuité d'exploitation a été supprimé dans les règles et méthodes comptables.

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 de gestion du liquidateur (la Société de gestion) et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient au liquidateur (la Société de gestion) d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au liquidateur (la Société de gestion) d'évaluer la capacité de la société 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 ou de cesser son activité, ce qui est le cas de votre SCPI.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le liquidateur (la Société de gestion).

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent

provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 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.

Fait à Paris, le 21 avril 2026.

TALENZ ALTEIS AUDIT ILE DE FRANCE SAS

Kahina AIT-AOUDIA

Commissaire aux Comptes

Associée

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

A l'assemblée générale de la société Pierre Investissement 2, En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

1.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément à l'article 19 des statuts, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion proportionnelle égale à 8 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine.

Au cours de l'exercice 2025, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 2 400 € TTC.

2. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

2.1. Honoraires de révision comptable versés à la société Inter Gestion Groupe

La société Inter Gestion Groupe (anciennement promogere) assure la révision comptable de la scpi Pierre Investissement 2. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été versé à la société Inter Gestion Groupe.

2.2. Autres honoraires alloués à la Société de gestion, Inter Gestion REIM

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, la Société de gestion Inter Gestion REIM est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de cession des immeubles fixée à 5% HT du produit de la vente

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la commission de cession des immeubles.

Fait à Paris, le 21 avril 2026.

TALENZ ALTEIS AUDIT ILE DE FRANCE SAS
Kahina AIT-AOUDIA

Commissaire aux Comptes
Associée

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2026

Mesdames, Messieurs, chers associés,

Le rapport annuel de votre conseil de surveillance pour l'exercice 2025 ne peut encore qu'être très sommaire, puisqu'il s'est réuni seulement le 19 mars 2026 avec quatre membres présents (Messieurs Raoul Fouris, Michel Pressouyre et Jacques Thorin) ou représenté(s) (Monsieur Jean-Louis Gaby).

Contentieux des 102-104-106 Montée de la Grande Côte :

Cette procédure est la conséquence d'une clause de garantie incompréhensible insérée dans l'acte de vente de cet îlot immobilier le 1^{er} février 2010 sans la moindre information de votre conseil ni des associés, après des mises en demeure réitérées pour dégâts des eaux restées sans suite depuis 2000.

L'an passé, nous vous avons indiqué que la Société de gestion comptait encore sur un arrangement à l'amiable pour que les assurances prennent à leur charge le financement de la poursuite des travaux ordonnés par le tribunal. En cas de refus, la MAF serait menacée d'être poursuivie en justice.

Votre conseil de surveillance n'avait pas manqué de faire part de son scepticisme quant au succès de cette démarche, et, effectivement, elle n'a pas abouti.

La Société de gestion compte maintenant sur une ultime transaction avec la Société BATIGERE afin de déterminer les modalités de prise en charge des travaux restant à réaliser.

Contentieux 4-5 Place du Change à Lyon, :

Depuis l'origine du contentieux (obstruction prétendue d'une gaine d'extraction), la Société de gestion n'a cessé de rassurer le conseil persuadée de la solidité du dossier ; mais on rappelle qu'en définitive notre SCPI Pierre Investissement 2 a été condamnée in solidum avec la SCPI Pierre Investissement 3 (jugement rendu le 15 septembre 2022).

La Société de gestion a interjeté appel de ce jugement et la procédure est toujours pendante devant la Cour d'appel de Lyon. La clôture a été fixée au 24 mars 2026 et l'audience de plaidoiries au 05 mai 2026.

Examen des projets de résolutions

Compte tenu de notre désaccord invariable sur la conduite des opérations de la Montée de la Grande Côte, nous maintenons qu'il n'est pas possible de donner quitus de l'exercice 2025 à Inter Gestion (projet de résolution n° 2).

Modalités de vote

En fonction de l'article L214-104 du Code monétaire et financier, **si vous ne pouvez pas participer en personne à notre prochaine assemblée générale du 25 juin prochain :**

- exprimez **formellement** votre point de vue sur le bulletin de vote par correspondance joint à la convocation qui vous sera adressée par la Société de gestion ;
- ou bien transmettez votre pouvoir au Président de notre Conseil de surveillance, Michel Pressouyre, **en le libellant explicitement à son nom ;**

... mais ne le retournez pas en blanc à la Société de gestion, ou adressé au président de séance qui est statutairement Inter Gestion.

Mesdames et Messieurs, chers associés, nous voulons sincèrement remercier tous ceux d'entre vous qui, en dépit de l'interminable processus de liquidation de notre SCPI, peuvent encore nous manifester leur soutien quelle qu'en soit la forme, notamment en nous confiant chaque année leur pouvoir.

Le présent rapport a été achevé de rédigé le 31 mars 2026 et a été approuvé à l'unanimité des membres du conseil.

Le conseil de surveillance de la SCPI PI2
représenté par son Président
Michel Pressouyre

69 avenue du Maine F-75014 Paris
Téléphone : 01 43 22 54 92
Portable : 06 70 42 09 74
Courriel : michel.prs@orange.fr

Projets de résolutions

Assemblée générale 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025



Projets de résolutions agréées par la Société de gestion, liquidateur

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture 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 conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le déficit de l'exercice s'élevant à la somme de 16 063 € est affecté au report à nouveau, portant ce poste à 983 758 €.

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant respectivement au 31 décembre 2025 à :

EN €	TOTAL2025	PAR PART
Valeur comptable	202 322 €	160,19 €

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de reconstitution et de réalisation de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, liquidateur, et s'élevant au 31 décembre 2025 à :

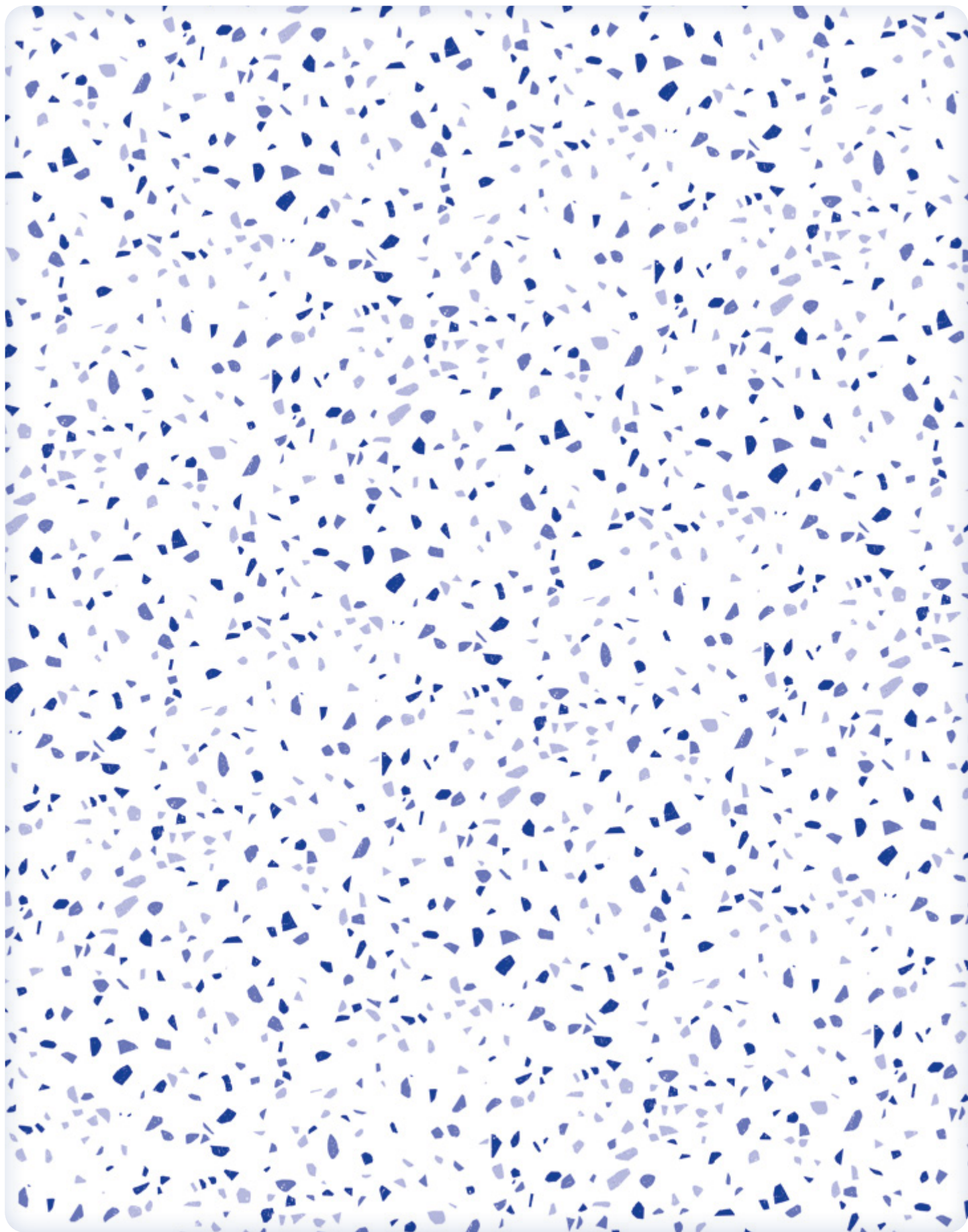
EN €	TOTAL2025	PAR PART
Valeur de réalisation	202 322 €	160,19 €
Valeur de reconstitution	251 006 €	198,74 €

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026 à 2 400 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Neuvième résolution

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



**CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE**

Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.