



Inter Gestion
REIM

SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 5

Rapport Annuel

2025

Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion, Liquidateur
- 22** | Les comptes au 31 décembre 2025
- 26** | Annexes financières
- 30** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 34** | Rapport du conseil de surveillance
- 36** | Projets de résolutions

Informations



Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 5

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
38, avenue de l'Opéra – 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52

RCS Paris : 490 940 442
Visa AMF n° 06-17 du 1^{er} août 2006

Organe de gestion et liquidateur

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 : SEFICO AUDIT, domiciliée 65, avenue Kléber – 75016 Paris. Représentée par Monsieur Jean-Baptiste HERVET – Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Expert externe en évaluation

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années lors de l'assemblée générale mixte du 25 juin 2024. Conformément aux dispositions du décret n°2025-762 du 4 août 2025, ce mandat est prorogé d'une durée d'un an et expirera en conséquence à l'issue de l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Conseil de surveillance

Monsieur Bruno Barber, Monsieur Yann Coudé du Foresto (président), Monsieur Jacques Danilo, Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Patrick Guillot, Monsieur Franck Morand, Madame Claude Ybert.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire 2027 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

Chiffres clés



32 M€



Capitalisation⁽¹⁾

6 936 m²



Répartis sur **21** immeubles⁽¹⁾

299



Associés de la SCPI⁽¹⁾

1 617 €



Valeur de réalisation⁽¹⁾⁽²⁾

Rapport de la Société de gestion, Liquidateur

Développement de la société

Évolution du capital

La SCPI n'est plus en période de collecte. L'appel public à l'épargne est clos depuis le 31 décembre 2008.

Au 31 décembre 2025, la SCPI Pierre Investissement 5 comprend 3 962 parts émises pour 299 associés.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12
2021	25 356 800 €	3 962	291
2022	25 356 800 €	3 962	297
2023	25 356 800 €	3 962	298
2024	25 356 800 €	3 962	298
2025	25 356 800 €	3 962	299

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Il est précisé qu'aucun ordre de vente ou d'achat de parts n'a été inscrit sur le registre de la société au cours des 5 dernières années.

Emprunt de la société

La SCPI a mis en place en 2010 un emprunt de type Ouverture de Crédit Hypothécaire – OCH auprès du Crédit Foncier de France, conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI, d'un montant de 10 000 000 € et pour une durée de 11 ans soit jusqu'au 17 décembre 2021.

Au cours de l'exercice 2021, la Société de gestion s'est rapprochée de l'organisme prêteur afin de négocier le taux. Un accord a été signé le 16 décembre 2021 portant celui-ci à 1,75% (et euribor 3 mois) et repoussant le remboursement du prêt au 8 juin 2027, soit 5 ans après la signature l'acte.

- Le montant de l'OCH a été réduit le 24 juillet 2012 à 9 000 000 € puis à 8 775 191 € au 31 décembre 2013.
- En février 2015, la Société de gestion a demandé la fixation du taux à 2,29%.
- La Société de gestion a également procédé en février 2015 à un remboursement partiel de 2 675 191 € ramenant le capital emprunté à hauteur de 6 100 000 €.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSÉ	CAPITAL RESTANT DU	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
08/06/2022	SOCFIM	IN FINE	8 775 191 €	5 ans	ACQUISITIONS	4 729 204 €	4 045 987 €	EURIBOR 3 MOIS	1,75%	08/06/2027
TOTAL EMPRUNTS			8 775 191 €			4 729 204 €	4 045 987 €			

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 françaises, en « secteurs sauvegardés » ou dans les « zones de protection du patrimoine architectural et urbain ».

Ci-dessous la liste des immeubles détenus par la SCPI Pierre Investissement 5 :

VILLES	DÉPARTEMENTS	ADRESSE
AGDE	34	16, rue Louis Bagès
AVIGNON	84	36, portail Magnanen
AVIGNON	84	9, rue Victor Hugo
BÉZIERS	34	14, rue Casimir Péret
CARCASSONNE	11	8, rue de Verdun
CARPENTRAS	84	77-83, rue Raspail

VILLES	DÉPARTEMENTS	ADRESSE
FIGEAC	46	24, rue Caviale
FIGEAC	46	32, rue du Faubourg du Pin
NANCY	54	43, rue Sainte-Catherine
PERPIGNAN	66	3, rue de la Manche
PERPIGNAN	66	6, rue de la Manche
PERPIGNAN	66	1, rue de la Fontaine Neuve (Actif démoli suite à décision municipale)
PERPIGNAN	66	32, rue Grande La Réale
PÉZENAS	34	10, rue Barbès
ROUEN	76	37, rue de l'Hôpital
SAINTES	17	37, rue Victor Hugo
SAINTES	17	41, rue Berthonnière
SAINTES	17	9, avenue Gambetta
SAINTES	17	3, cours des Apôtres de la Liberté
SAINTES	17	29, rue Berthonnière
TOURCOING	59	44, rue des Piats

Liquidation du patrimoine

La Société de gestion, liquidateur, a établi une stratégie de liquidation, l'objectif étant de commencer à vendre le patrimoine tout en garantissant les revenus nécessaires à la bonne gestion de la SCPI. La priorité sera donnée aux ventes à la découpe lot par lot, permettant de tirer les prix de cession au plus haut. Cependant, les possibilités de vente en bloc seront également envisagées sous réserves qu'elles soient cohérentes avec les intérêts de la SCPI.

Les fonds issus des premières ventes permettront dans un premier temps de rembourser l'emprunt contracté par la SCPI puis de verser des acomptes aux associés.

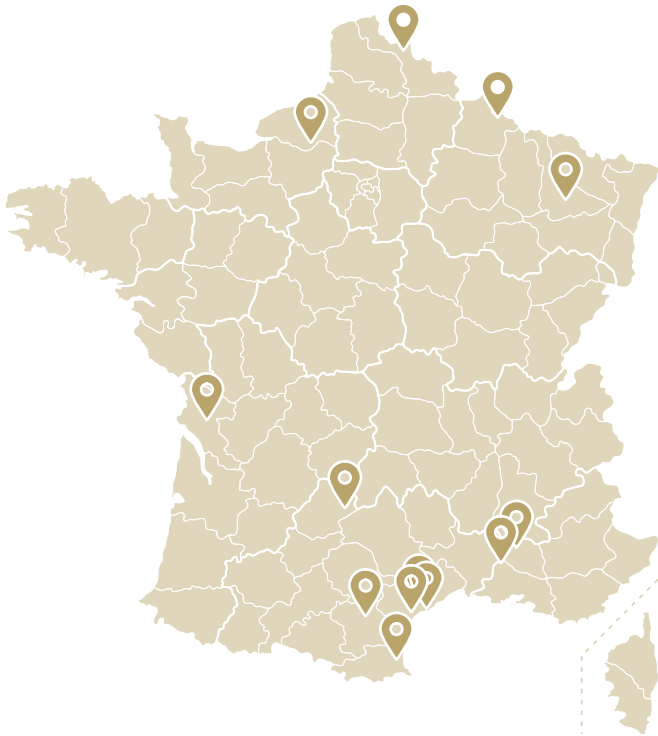
La Société de gestion, liquidateur, a poursuivi la mise en copropriété et la commercialisation des immeubles libres d'engagement fiscal.

Au cours de l'exercice plusieurs cessions ont eu lieu à Béziers, Perpignan et Sedan.

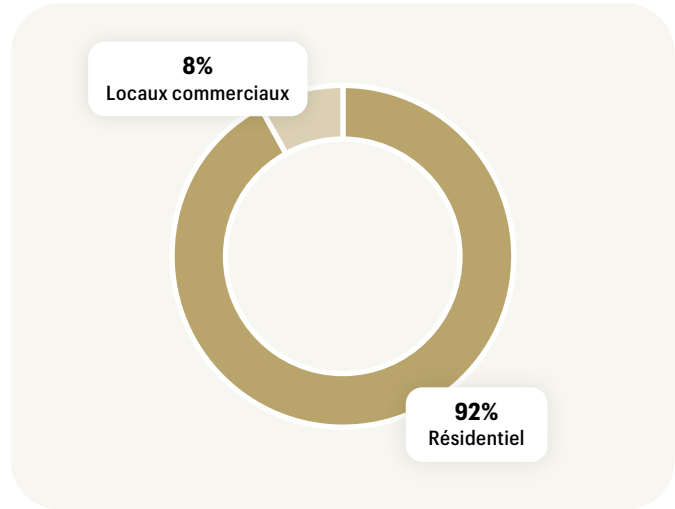
Ci-dessous la liste des lots cédés par la SCPI Pierre Investissement 5 :

DATE	VILLES	ADRESSES	LOT(S)/BLOC	SURFACE (M ²)	PRIX NET VENDEUR
22/08/2023	TOURCOING	44, rue des Piats	Lots 1, 2, 3, 10 & en annexe 11, 30, 31, 32, 33, 34	251	377 000 €
25/09/2023	VALENCIENNES	13, rue Ferrand	Lot 6	49	70 000 €
03/10/2023	VALENCIENNES	13, rue Ferrand	Lots 2, 4, 5	60	90 000 €
16/10/2023	VALENCIENNES	13, rue Ferrand	Lots 1, 3	53	82 000 €
22/11/2023	BÉZIERS	9, rue du Puits de la Courte	Bloc	90	86 642 €
08/12/2023	ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	Bloc	363	385 000 €
ANNÉE 2023				866	1 090 642 €
19/01/2024	TOURCOING	21, rue de la Malcense	Bloc	356	450 000 €
29/05/2024	BÉZIERS	36, avenue Gambetta	Bloc	313	210 000 €
ANNÉE 2024				668	660 000 €
08/07/2025	BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	Bloc	228	81 500 €
02/10/2025	BÉZIERS	24, rue du Général Miquel	Bloc	235	168 000 €
29/10/2025	PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	Bloc	385	200 000 €
07/11/2025	SEDAN	2-6, rue de Bayle	Bloc	903	253 000 €
ANNÉE 2025				1751	702 500 €
TOTAL				3285	2 453 142 €

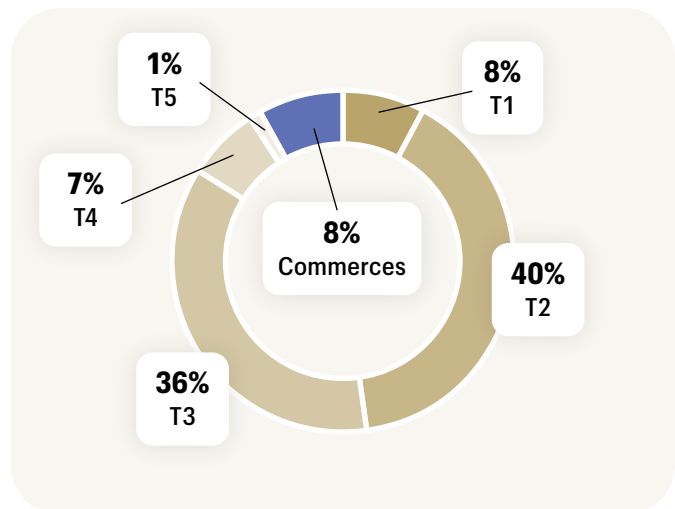
Répartition géographique du patrimoine



Répartition de la valeur vénale du patrimoine en pourcentage (%)



Répartition du patrimoine par typologie de lots



Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

En 2025, les revenus locatifs appelés par la SCPI se sont élevés à 442 855 €, lors de l'année 2024 les revenus locatifs s'élevaient à 518 597 €.

Cette baisse est principalement due à la liquidation des biens.

Gestion locative

Le cabinet Valority perçoit des honoraires correspondant à 6% hors taxes du loyer annuel hors charges pour la commercialisation locative. En ce qui concerne les tâches administratives, il perçoit 5% hors taxes sur les encaissements, puis 2,5% du montant de la facture pour la gestion technique.

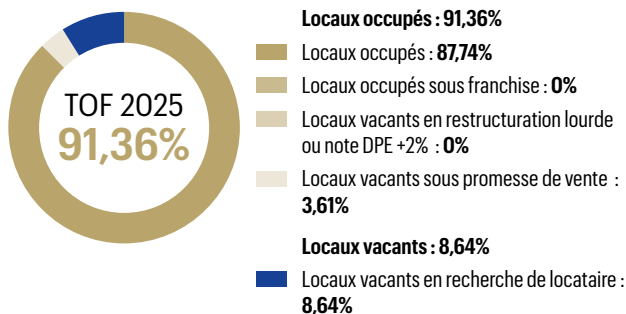
En 2025, la SCPI a versé à la Société administrateur de biens un total de 40 165 € pour la gestion administrative et technique des immeubles ainsi que leur commercialisation, en comparaison avec 45 624 € en 2024.

Les indicateurs de performance

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul, à savoir le taux d'occupation financier.

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

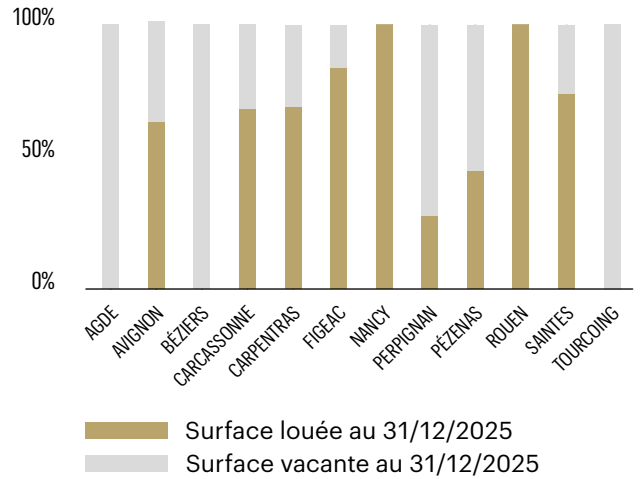
Taux d'occupation financier annuel



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

L'augmentation du taux de vacance locative est le résultat de divers facteurs, incluant notamment la décision de mettre en vente certains biens du patrimoine.

État locatif



Contentieux en cours

Contentieux locatifs

Les créances relatives aux locataires défaillants ont justifié une provision pour créances douteuses de 46 168 € à la clôture de l'exercice 2025.

Il est rappelé que les provisions ont été établies 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%.

Contentieux entre la SCPI et la société ESSET

Le 29 mai 2019, la SCPI et la société FONCIA PROPERTY MANAGEMENT aux droits de laquelle vient ESSET ont conclu un mandat de gestion aux termes duquel la SCPI a confié à ESSET la gestion de l'ensemble de son patrimoine immobilier. Aux termes de ce mandat, ESSET devait assurer pour le compte de la SCPI et sur son patrimoine :

- La commercialisation locative,
- La gestion technique,
- La comptabilité,
- Le contentieux locatif,
- Le reporting.

Par lettre recommandée avec avis de réception du 28 mai 2022, la SCPI a résilié ce mandat. La résiliation a pris effet au 30 juin 2022. ESSET a été particulièrement défaillante dans l'exécution des obligations mises à sa charge aux termes du mandat de gestion qui lui a été confié par la SCPI. Ces carences ont eu d'importantes conséquences néfastes sur les recettes et les performances de la SCPI qui n'ont eu de cesse de se dégrader, ainsi que sur la valorisation de son patrimoine. Les préjudices en résultant pour la SCPI sont les suivants :

- Préjudices de pertes de loyers et de coûts de remise en état des immeubles en résultant ;
- Autres préjudices en résultant (solde créditeur non reversé à la SCPI, charges récupérables non appelées aux locataires, remboursement d'une partie des honoraires versés par la SCPI, dépréciation de son patrimoine, préjudice moral).

Après la résiliation du mandat de gestion, la SCPI a confié la gestion de son patrimoine à la Société VALORITY. La société ESSET a également été défaillante dans la restitution des

dossiers à son ex-mandant. Le 8 janvier 2024, la SCPI a assigné la Société ESSET devant le Tribunal Judiciaire (TJ) de Nanterre, à l'effet de :

- Déclarer recevable et bien fondée la SCPI en toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- Condamner la Société ESSET à payer à la SCPI les sommes suivantes :
 - 164 019,03 € au titre des pertes locatives ;
 - 61 034,90 € au titre des coûts de remise en état ;
 - 2 323,91 € au titre de l'indemnité payée à une locataire ;
 - 2 886,73 € au titre des soldes créditeurs non reversés ;
 - 115 180,40 € au titre des charges récupérables non facturées ;
 - 1 633 000 € au titre de la dépréciation de son patrimoine immobilier ;
 - 50 000 € au titre du préjudice moral subi.
- Condamner la Société ESSET à payer à la SCPI la somme de 10 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner ESSET aux entiers dépens.

La procédure de mise en état est en cours et aucune date de clôture ni de plaidoirie n'a encore été fixée.

Contentieux entre la SCPI et l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie – Immeuble de Perpignan – 1 Place de la Fontaine Neuve

Le 9 octobre 2023, la SCPI Pierre Investissement 5 a, par l'intermédiaire de son notaire, déposé en mairie de Perpignan une déclaration d'intention d'aliéner portant sur la vente de l'immeuble situé 1 Place Fontaine Neuve à Perpignan, cadastré AD 89 pour un prix de 380 000 € auquel s'ajoute une commission de 16 900 € TTC à la charge de l'acquéreur.

Le 6 décembre 2023, l'EPF d'Occitanie a pris la décision d'acquiescer le bien au prix de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 21 novembre 2023, soit 180 000 €, exclusion faite de la commission d'agence. Cette décision a été signifiée à la SCPI le 8 décembre 2023. La légalité de cette décision n'a pas été contestée devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa signification.

Aucun accord amiable n'étant intervenu, l'EPF a décidé de saisir par mémoire le juge de l'expropriation du TJ de Perpignan afin de lui demander de fixer le prix de l'immeuble à la somme de 180 000 €. Ce mémoire a été notifié à la SCPI par courrier du 29 février 2024.

Par jugement du 11 octobre 2024, le TJ de Perpignan a retenu la fourchette haute des prix du secteur sur la base des références présentées par le Commissaire du gouvernement, à hauteur de 1 070 € le m² soit un prix global 184 040 €. Sur l'évaluation proposée par la SCPI, le juge a considéré que :

- L'évaluation du rapport d'expertise réalisé par la méthode de capitalisation ne saurait être retenue dès lors d'une part, qu'elle repose sur un taux de rendement de 4% qui n'est pas motivé au regard du marché local et de l'immeuble, d'autre part, que ce rapport présenterait des contradictions sur l'analyse de la situation locale et la corrélation des prix.

- Les références présentées par la SCPI ne seraient pas pertinentes soit du fait de la situation des biens en dehors du quartier Saint-Jacques, soit, pour les biens situés à proximité de l'immeuble en litige, parce que les ventes n'ont pas portées sur un immeuble entier et que leur état d'entretien, leur équipement et occupation n'étaient pas précisés.

En outre, le TJ de Perpignan a condamné la SCPI aux dépens, qui n'incluent pas les honoraires d'avocat, et qui devraient correspondre aux frais de notification engagés par l'EPF d'Occitanie (lettres recommandées et frais d'huissier pour la signification du jugement), et au droit de plaidoirie qui s'élève à 13 €.

Le 26 novembre 2024, la SCPI a interjeté appel du jugement du 11 octobre 2024 devant la Cour d'appel de Montpellier.

L'affaire a été appelée à l'audience du 17 avril 2026.

Contentieux entre la SCPI et la Mairie de Perpignan – 1 Place de la Fontaine Neuve

Par un arrêté pris le 30 septembre 2025, le maire de Perpignan a décidé d'interdire temporairement à toute occupation ou à l'habitation de l'immeuble sis 1 place Fontaine Neuve. Cet arrêté a été notifié le 13 octobre 2025 à la SCPI Pierre Investissement 5 en tant que propriétaire de l'immeuble situé 1 Place Fontaine Neuve.

Par un courrier du 14 novembre 2025, la SCPI a formé un recours gracieux et demandé au maire de retirer cet arrêté, étant précisé que ce dernier a rejeté le recours formé.

L'immeuble a été entre temps démolit et il est envisagé de former une réclamation préalable auprès de l'administration.

Contentieux entre la SCPI et la commune de Béziers – Immeuble de Béziers – 14 rue Casimir Péret

Le 21 mai 2024, la commune de Béziers a déposé une requête en référé-instruction visant à voir désigner un expert pour la réalisation d'une expertise contradictoire entre la commune de Béziers et les propriétaires avoisinants préalablement à la démolition de l'immeuble du 8 rue Casimir Péret à Béziers.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

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 et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et afin 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.

Cet immeuble a été acquis par la commune en 2022 en vue de le détruire en raison du danger qu'il représente pour la sécurité publique.

Lors de la réunion d'expertise du 8 octobre 2024, l'expert judiciaire a pu effectuer la visite des lieux et constater le bon état général du bâtiment appartenant à la SCPI d'un point de vue structurel.

Le 14 octobre 2024, l'expert a rendu son rapport dont les conclusions sont les suivantes :

Pour l'immeuble de la SCPI :

« Globalement cet immeuble 14 rue Casimir Péret, dont une grande partie a été récemment rénovée, présente une bonne qualité d'ensemble à l'exception du comble côté arrière où la réparation provisoire doit être pérennisée et sous réserve que la structure des planchers sous partie de toiture effondrée soit vérifiée et confortée définitivement si nécessaire. Cet immeuble se trouve assez éloigné de l'immeuble à démolir et ne devrait pas être impacté par les travaux. »

Plus globalement :

« A l'exception de l'immeuble au n°8 de la rue Casimir Péret, qui a fait l'objet d'un arrêté de péril et qui est aujourd'hui conforté provisoirement avant démolition, aucun autre bâtiment visité dans le cadre de la présente procédure de référé constat ne présente un caractère de danger et de risque imminent. Toutes les parties d'immeubles fragilisées (notamment à la suite de l'effondrement d'une partie de toiture ou un dégât des eaux) ont été étayées ou réparées provisoirement avant travaux définitifs. Il est bien évident que les travaux de démolition devront être exécutés minutieusement par des spécialistes sous le suivi et le contrôle d'une maîtrise d'œuvre d'exécution, de manière à concevoir et réaliser tous travaux de confortement provisoires à l'avancement des travaux de démolition. Il n'est pas exclu que des travaux de confortement définitif, autres que les travaux de coulage et d'injection prévus au CCTP, soient nécessaires sur les bâtiments directement mitoyens, notamment en partie arrière de l'immeuble à détruire 8 rue Casimir Péret. Ce rapport d'expert exclut toute mission de conception ou de quelque maîtrise d'œuvre. »

L'état de l'immeuble appartenant à la SCPI sera donc à surveiller après les travaux de démolition de l'immeuble du 8 rue Casimir Péret.

La SCPI a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 54 500 € à la clôture de l'exercice.

Présentation des comptes – Affectation des résultats – Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2025 s'élevé à -212 516 €, soit -53,64 € par part.

L'exercice 2025 fait apparaître une perte comptable de 129 895 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le résultat comptable 2025 de -129 895 € au report à nouveau, portant ainsi ce poste au montant de -298 574 €.

PERTE DE L'ANNÉE 2025	(129 895) €
Résultat à affecter au 31/12/2025	(129 895) €
Poste "Report à nouveau"	(168 680) €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	(129 895) €
Poste "Report à nouveau" après affectation	(298 574) €

Placement de la trésorerie

Au cours de l'exercice, la Société de gestion, en sa qualité de liquidateur, a procédé à l'ouverture de plusieurs comptes à terme auprès de BNP Paribas au nom de la SCPI, pour un montant total placé de 550 000 €.

Au 31 décembre 2025, les intérêts perçus au titre des sommes placées s'élèvent à 5 287 € bruts.

DATE	MONTANT PLACÉ	ETABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	MONTANT BLOQUÉ	STATUT	INTÉRÊTS
09/12/2024	350 000 €	BNP	6	2,71%	09/06/2025*	-	Fermé	4 189 €
18/06/2025	100 000 €	BNP	3	2,18%	18/09/2025	-	Fermé	549 €
18/06/2025	100 000 €	BNP	3	2,18%	18/09/2025	-	Fermé	549 €

*Retrait anticipé de 75 000 € le 12/03/2025.

Perspectives pour l'avenir

Les objectifs pour l'année 2025 sont les suivants :

- Poursuivre la mise en copropriété de plusieurs immeubles ;
- Vendre les actifs libres d'engagement fiscal ;
- Pérenniser le patrimoine en exploitation et le rendre plus performant au niveau locatif.

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 10 410 000 € hors droits.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert externe en évaluation découle de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu. La méthode par comparaison consiste à déterminer la valeur des immeubles considérés en partant directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. La méthode par capitalisation du revenu consiste à déterminer la valeur d'un immeuble à partir d'un revenu brut ou net et à lui appliquer un taux de capitalisation

ou de rendement approprié. Ce revenu sera un revenu constaté dès lors qu'il est estimé stable et durable ou théorique dans le cas contraire ou s'il s'agit d'un local vide dont la probabilité de relocation prochaine est forte.

Lorsque les immeubles sont en cours de rénovation, l'Expert externe en évaluation considère l'immeuble en pleine propriété, à usage d'habitation, en son état futur, et ne faisant l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever sa valeur telle qu'appréciée.

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'arrêt 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 valeurs d'expertises

VILLES	IMMEUBLES	M ² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12/2025	BUDGET TRAVAUX AU 31/12/2025	REMBOURSEMENT SUBVENTION ET AFUL	PRIX DE REVIENT	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025	EXPERTISE HD AU 31/12/25
AGDE	16, rue Louis Bagès	433	369 000 €	1 166 496 €	(13 764) €	1 521 732 €	1 521 732 €	800 000 €
AVIGNON	36, portail Magnanen	360	380 000 €	606 687 €	(11 486) €	975 201 €	975 199 €	700 000 €
AVIGNON	9, rue Victor Hugo	288	530 000 €	624 621 €	-	1 154 621 €	1 154 620 €	690 000 €
BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	228	202 000 €	767 302 €	(9 928) €	959 374 €	959 374 €	220 000 €
CARCASSONNE	8, rue de Verdun	700	470 000 €	801 657 €	-	1 271 657 €	1 271 657 €	780 000 €
CARPENTRAS	77-83, rue Raspail	674	382 500 €	2 038 428 €	(50 256) €	2 370 672 €	2 370 673 €	790 000 €
FIGEAC	24, rue Caviale	612	500 000 €	1 524 601 €	93 169 €	2 117 770 €	2 141 855 €	860 000 €
FIGEAC	32, rue du Faubourg du Pin	268	212 000 €	456 187 €	(93 169) €	575 018 €	668 187 €	320 000 €
NANCY	43, rue Sainte-Catherine	562	659 200 €	1 252 100 €	-	1 911 300 €	1 908 982 €	1 070 000 €
PERPIGNAN	3, rue de la Manche	210	258 000 €	538 669 €	90 687 €	887 356 €	887 356 €	230 000 €
PERPIGNAN	6, rue de la Manche	108	115 000 €	238 890 €	-	353 890 €	353 022 €	100 000 €
*PERPIGNAN	1, rue de la Fontaine Neuve	182	185 000 €	456 600 €	-	641 600 €	641 600 €	Contentieux
PERPIGNAN	32, rue Grande La Réal	284	390 000 €	730 565 €	6 458 €	1 127 023 €	1 127 023 €	290 000 €
PÉZENAS	10, rue Barbès	437	380 000 €	723 639 €	32 485 €	1 136 124 €	1 136 123 €	680 000 €
ROUEN	37, rue de l'Hôpital	218	460 000 €	531 474 €	-	991 474 €	991 473 €	640 000 €
SAINTES	37, rue Victor Hugo	280	260 000 €	365 203 €	-	625 203 €	624 440 €	390 000 €
SAINTES	41, rue Berthonnière	204	200 000 €	478 513 €	-	678 513 €	678 512 €	380 000 €
SAINTES	9-11, avenue Gambetta	344	400 000 €	609 841 €	-	1 009 841 €	1 007 877 €	500 000 €
SAINTES	3, cours des Apôtres de la Liberté	206	190 000 €	391 619 €	-	581 619 €	581 619 €	380 000 €
SAINTES	29, rue Berthonnière	270	238 000 €	538 557 €	-	776 557 €	775 589 €	480 000 €
TOURCOING	44, rue des Piats	68	136 254 €	766 328 €	(9 663) €	892 919 €	182 156 €	110 000 €
TOTAL		6 936	6 916 954 €	15 607 977 €	34 533 €	22 559 464 €	21 959 069 €	10 410 000 €

Les actifs sont visités physiquement par les experts BNP Paribas Real Estate Valuation France tous les 5 ans.

*Concernant l'actif situé 1 rue de la Fontaine Neuve à Perpignan, se référer à la page 13 « Contentieux ».

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres 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.

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.

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

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	6 586 837 €	1 662,50 €
Valeur de réalisation	6 406 837 €	1 617,07 €
Valeur de reconstitution	8 000 895 €	2 019,41 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	3 962	-	3 962	-	3 962	-	3 962	-	3 962	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	188,12 €	98%	175,51 €	99%	163,62 €	87%	154,70 €	81%	136,54 €	99%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	2,98 €	2%	1,25 €	1%	1,19 €	1%
Produits divers	3,47 €	2%	1,56 €	1%	20,96 €	11%	34,80 €	18%	-	-
TOTAL REVENUS (A)	191,59 €	100%	177,07 €	100%	187,56 €	100%	190,75 €	100%	137,73 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	87,59 €	46%	22,79 €	13%	21,29 €	11%	18,59 €	10%	18,94 €	14%
Autres frais de gestion	36,35 €	19%	29,79 €	17%	42,80 €	23%	82,35 €	43%	48,64 €	35%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,71 €	1%	5,96 €	3%	3,25 €	2%	36,45 €	19%	47,42 €	34%
Charges locatives non récupérées	9,93 €	5%	69,91 €	39%	98,10 €	52%	76,97 €	40%	70,65 €	51%
Charges financières	35,26 €	18%	35,93 €	20%	75,08 €	40%	69,16 €	36%	48,99 €	36%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	170,84 €	89%	164,38 €	93%	240,51 €	128%	283,52 €	149%	234,63 €	170%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	5,84 €	3%	(10,80) €	(6%)	0,53 €	0%	(6,49) €	(3%)	(9,31) €	(7%)
Autres	7,25 €	4%	17,18 €	10%	29,55 €	16%	13,73 €	7%	(22,33) €	(16%)
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	13,10 €	7%	6,38 €	4%	30,08 €	16%	7,24 €	4%	(31,65) €	(23%)
TOTAL CHARGES (B)	183,94 €	96%	170,76 €	96%	270,59 €	144%	290,76 €	152%	202,99 €	147%
RESULTAT COURANT (A-B)	19,29 €	10%	6,31 €	4%	(83,04) €	(44%)	(100,01) €	(52%)	(65,25) €	(47%)
Variation report à nouveau	(41,82) €	-	(83,04) €	-	(83,04) €	-	(98,30) €	-	(42,57) €	-
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	8 000 €	3 993,53 €	2,38%	4,77%	-	-
2022	8 000 €	3 840,86 €	1,88%	3,92%	-	-
2023	8 000 €	3 261,52 €	1,73%	4,23%	-	-
2024	8 000 €	1 986,02 €	1,64%	6,59%	-	-
2025	8 000 €	1 617,07 €	1,40%	6,91%	-	-

(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 part rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en%) et au prix de sortie (en%). (4) Dividende versé au titre de l'année par part 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 1 588,33 € 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.

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 comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils s'élèvent pour l'exercice 2025 à 47 686 € TTI au titre de l'administration de la société et à 7 025 € au titre de la cession des immeubles.

Modifications statutaires

La Société de gestion propose la modification des articles 4, 11, 15, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 28 et 30 des statuts visant à les mettre en conformité avec la réglementation en vigueur.

- Les articles 16 et 23 relatifs à la suppression de l'approbation de l'assemblée générale pour la vente des biens de la société ainsi que les conditions de prix, pour un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.
- L'article 18 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion afin de supprimer les frais de mutation de parts perçus à cette occasion.
- L'article 19 des statuts relatif au nombre minimum légal des membres composant le conseil de surveillance.
- Les articles 20 et 23 des statuts relatifs à l'expert externe en évaluation afin de les mettre en conformité avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025, en portant la durée du mandat à six ans et en prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale.
- Les articles 22, 23, 24 et 25 relatifs à la suppression de la règle de quorum en assemblée générale.
- L'article 23 des statuts afin de le mettre en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 supprimant l'intervention de l'assemblée générale ou du conseil de surveillance pour la validation des valeurs de réalisation, reconstitution et comptable de la société.
- L'article 28 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et d'y intégrer une référence générale aux dispositions légales, réglementaires et comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.
- L'article 30 des statuts relatif à la dissolution de la société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.
- L'article 11 des statuts relatif au nantissement des parts afin d'actualiser sa rédaction et de l'aligner sur les dispositions légales et réglementaires applicables.
- Et les articles 4 et 15 des statuts afin de tenir compte du transfert du siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38 avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

Fixation du montant des jetons de présence alloués et à allouer aux membres du conseil de surveillance

Les associés réunis en assemblée générale en date du 19 juin 2025 se sont prononcés en faveur d'une rémunération forfaitaire de 350 € par réunion et par participation effective des membres.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur le montant de jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2026.

Rémunération du personnel de la Société de gestion

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

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée 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 euros, pour un effectif de 36 collaborateurs, hors apprentis et membres de la Direction.

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

Aucune rémunération n'est liée à la performance.

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

Réglementation

SFDR / Disclosure

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

Classification SFDR

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

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

Règlement Taxonomie

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

Exposition aux risques

Risque de durabilité

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

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

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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

Les comptes au 31 décembre 2025

Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	21 959 069 €	10 410 000 €	27 117 270 €	12 422 040 €
Immobilisations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(11 369 069) €	-	(14 695 230) €	-
Gros entretiens	(54 500) €	(54 500) €	(91 400) €	(91 400) €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	10 535 500 €	10 355 500 €	12 330 640 €	12 330 640 €
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 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
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	285 226 €	285 226 €	374 984 €	374 984 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(46 168) €	(46 168) €	(142 350) €	(142 350) €
Autres créances	1 956 €	1 956 €	1 019 €	1 019 €
Provision pour dépréciation des autres créances	(101 204) €	(101 204) €	(101 204) €	(101 204) €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	350 572 €	350 572 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	47 459 €	47 459 €	60 008 €	60 008 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	187 270 €	187 270 €	543 030 €	543 030 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 056 014 €	4 056 014 €	4 811 407 €	4 811 407 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions Locataires	31 916 €	31 916 €	39 544 €	39 544 €
Dettes fournisseurs	49 141 €	49 141 €	149 098 €	149 098 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	4 121 €	4 121 €	17 975 €	17 975 €
Autres dettes	5 799 €	5 799 €	5 799 €	5 799 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	4 146 991 €	4 146 991 €	5 023 823 €	5 023 823 €
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	11 058 €	11 058 €	18 758 €	18 758 €
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	11 058 €	11 058 €	18 758 €	18 758 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	6 586 837 €	-	7 868 605 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	6 406 837 €	-	7 868 605 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	25 356 800 €	-	-	25 356 800 €
Capital social de constitution	25 356 800 €	-	-	25 356 800 €
PRIMES D'ÉMISSION	660 277 €	-	-	660 277 €
Primes d'émission	6 149 200 €	-	-	6 149 200 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 488 924) €	-	-	(5 488 924) €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	(14 695 230) €	-	3 326 161 €	(11 369 069) €
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	(14 695 230) €	-	3 326 161 €	(11 369 069) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	(3 284 561) €	-	(4 478 035) €	(7 762 596) €
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	220 780 €	(389 460) €	-	(168 680) €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	(389 460) €	389 460 €	(129 895) €	(129 895) €
DISTRIBUTION	-	-	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	7 868 605 €	-	(1 281 769) €	6 586 837 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	442 855 €	518 597 €
Charges facturées	98 127 €	94 317 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	84 500	25 709 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	625 482 €	638 623 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	75 023 €	73 649 €
Travaux de gros entretien (1)	187 871 €	144 411 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	47 600 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	279 916 €	304 973 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	590 411 €	523 033 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	35 072 €	115 590 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	128 641 €	6 798 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	56 926 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	142 350 €	196 873 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	270 991 €	260 597 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	14 686 €	110 202 €
Charges d'exploitation de la société	178 026 €	216 081 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	7 700 €	7 700 €
Dépréciation des créances douteuses	46 168 €	243 554 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	246 579 €	577 538 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	24 412 €	(316 941) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	4 716 €	4 951 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	4 716 €	4 951 €
Charges d'intérêts des emprunts	194 093 €	274 007 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	194 093 €	274 007 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	(189 378) €	(269 056) €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	80 947 €
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	80 947 €
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	80 947 €
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	(129 895) €	(389 460) €

(1) Total des travaux (PGE ou non)

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Sous réserve des adoptions prévues par ce dernier, les SCPI appliquent les dispositions du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, amendé par le règlement n°2016-07.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices.

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 30 juin 2021 de prononcer la dissolution de la Société, et par conséquent sa mise en liquidation en date du 28 juillet 2021, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2025 sont établis en valeur liquidative.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : aucune.

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.

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 et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et afin 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 à 54 500 € au 31 décembre 2025.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

- Immobilisations locatives : la méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives.
- En conséquence, une dépréciation de 11 369 069 € a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs ».

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1^{er} Janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommée en qualité d'Expert externe en évaluation nommé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire des associés de la SCPI du 10 juin 2014, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des expertises immobilières 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 2025 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 en mars 2017.

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 externe en évaluation 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 2025 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 10 410 000 € HD.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	27 117 270 €	-	5 158 201 €	21 959 069 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	27 117 270 €	-	5 158 201 €	21 959 069 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	27 117 270 €	-	5 158 201 €	21 959 069 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉES	VILLES	ADRESSES	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	CESSIONS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
2006	TOURCOING	21, rue de la Malcense	1 089 449 €	(1 089 449) €	-	-	-
2007	BÉZIERS	36, avenue Gambetta	823 063 €	(823 063) €	-	-	-
2007	ROUBAIX	128, rue Pierre de Roubaix	1 031 103 €	(1 031 103) €	-	-	-
2007	BÉZIERS	9, rue du Puits de la Courte	338 015 €	(338 015) €	-	-	-
2008	VALENCIENNES	13, rue Ferrand	805 945 €	(805 945) €	-	-	-
2006	SEDAN	6, rue Bayle/rue Mesnil	2 881 165 €	(34 971) €	2 846 194 €	(2 846 194) €	-
2007	BÉZIERS	24, rue Général Miquel	792 681 €	-	792 681 €	(792 681) €	-
2007	BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	467 058 €	-	467 058 €	(467 058) €	-
2007	PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	1 052 268 €	-	1 052 268 €	(1 052 268) €	-
ACTIFS CÉDÉS			9 280 747 €	(4 122 546) €	5 158 201 €	(5 158 201) €	-
2006	AVIGNON	36, rue du Portail	975 199 €	-	975 199 €	-	975 199 €
2006	CARCASSONNE	8, rue de Verdun	1 271 657 €	-	1 271 657 €	-	1 271 657 €
2006	CARPENTRAS	77/83, rue Raspail	2 370 673 €	-	2 370 673 €	-	2 370 673 €
2007	TOURCOING	44, rue des Piats	892 918 €	(710 762) €	182 156 €	-	182 156 €
2007	AGDE	16, rue Louis Bages	1 521 732 €	-	1 521 732 €	-	1 521 732 €
2007	SAINTES	41, rue Berthonnière	678 512 €	-	678 512 €	-	678 512 €
2007	BÉZIERS	14, rue Casimir Péret	959 374 €	-	959 374 €	-	959 374 €
2007	PERPIGNAN	3, rue de la Manche	887 356 €	-	887 356 €	-	887 356 €
2007	PERPIGNAN	6, rue de la Manche	353 890 €	(868) €	353 022 €	-	353 022 €
2007	FIGEAC	24, rue Caviale	2 141 855 €	-	2 141 855 €	-	2 141 855 €
2007	SAINTES	37, avenue Victor Hugo	625 203 €	(763) €	624 440 €	-	624 440 €
2007	SAINTES	9, rue Gambetta	1 009 841 €	(1 964) €	1 007 877 €	-	1 007 877 €
2008	SAINTES	3, cours des Apôtres de la Liberté	581 619 €	-	581 619 €	-	581 619 €
2008	PERPIGNAN	32, rue La Grande Réal	1 127 023 €	-	1 127 023 €	-	1 127 023 €
2008	SAINTES	29, rue Berthonnière	776 557 €	(968) €	775 589 €	-	775 589 €
2008	PÉZENAS	10, rue Barbes	1 136 123 €	-	1 136 123 €	-	1 136 123 €
2008	PERPIGNAN	1, rue Fontaine Neuve	641 600 €	-	641 600 €	-	641 600 €
2008	FIGEAC	32, rue Faubourg du Pin	668 187 €	-	668 187 €	-	668 187 €
2011	NANCY	43, rue Sainte-Catherine	1 911 300 €	(2 318) €	1 908 982 €	-	1 908 982 €
2012	AVIGNON	9, rue Victor Hugo	1 154 620 €	-	1 154 620 €	-	1 154 620 €
2012	ROUEN	37, rue de l'Hôpital	991 473 €	-	991 473 €	-	991 473 €
ACTIFS EN LIQUIDATION			22 676 712 €	(717 643) €	21 959 069 €	-	21 959 069 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			31 957 459 €	(4 840 189) €	27 117 270 €	(5 158 201) €	21 959 069 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	31 506 000 €	-	31 506 000 €
Emprunts	4 795 237 €	(749 250) €	4 045 987 €
Achats d'immeubles	(31 957 458) €	-	(31 957 458) €
Coûts d'acquisition	(33 316 571) €	-	(33 316 571) €
Subventions d'investissement	1 359 113 €	-	1 359 113 €
Cessions d'immeubles	4 798 337 €	5 158 201 €	9 956 538 €
Plus ou moins-values réalisées sur cessions	(3 284 561) €	(4 478 035) €	(7 762 596) €
Prélèvements sur prime d'émission	(5 488 924) €	-	(5 488 924) €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	368 631 €	(69 084) €	299 547 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	22 066 420 €	27 466 643 €	(5 400 222) €
Actif immobilisé	21 959 069 €	27 117 270 €	(5 158 201) €
FONDS DE ROULEMENT	107 351 €	349 372 €	(242 021) €
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	239 058 €	232 635 €	6 424 €
Autres créances	(88 190) €	(81 427) €	(6 763) €
BESOINS D'EXPLOITATION	150 869 €	151 208 €	(339) €
Fournisseurs	49 141 €	149 098 €	(99 957) €
Autres dettes	41 836 €	63 318 €	(21 482) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	90 977 €	212 416 €	(121 439) €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	59 892 €	-	59 892 €
ÉCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	61 208 €	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	47 459 €	410 580 €	(363 121) €

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	91 400 €	47 600 €	84 500 €	54 500 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS REGLEMENTÉES	91 400 €	47 600 €	84 500 €	54 500 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	14 695 230 €	-	3 326 161 €	11 369 069 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	142 350 €	46 168 €	142 350 €	46 168 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	101 204 €	-	-	101 204 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	14 938 784 €	46 168 €	3 468 510 €	11 516 441 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	15 030 184 €	93 768 €	3 553 010 €	11 570 941 €

Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	84 500 €	-	-	-	84 500 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	6 000 €	-	48 500 €	-	-	54 500 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	900 €	-	(900) €	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	91 400 €	-	47 600 €	-	84 500 €	54 500 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Pierre Investissement 5

1. 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 5 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.

2. Fondement de l'opinion

2.1. 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.

2.2. 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.

3. Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la continuité d'exploitation décrite dans les notes « 1. Méthode de présentation des comptes annuels », « 12. Emprunt bancaire » et « 13. Evènements post-clôture » de l'annexe des comptes annuels.

4. 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 l'annexe des comptes annuels.

5. 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, outre le point décrit dans la partie « Incertitude significative liée à la continuité d'exploitation », 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 » au point 8 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » 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.

Comme indiqué dans le paragraphe « Informations sur les règles générales d'évaluation » au point 8 de l'annexe relatif à l'établissement des comptes annuels en valeurs liquidatives, la valeur bilantielle du patrimoine immobilier est comparée à la valeur actuelle vénale déterminée par l'expert immobilier indépendant et, le cas échéant, une dépréciation est comptabilisée, par imputation directe sur les capitaux propres, pour ramener la valeur bilantielle nette au montant de la valeur actuelle vénale.

6. 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 établi par le liquidateur et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

7. Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à

l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion, liquidateur.

8. 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.

Paris, le 1^{er} juin 2026

Le Commissaire aux comptes
SEFICO Audit
Jean-Baptiste HERVET
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Pierre Investissement 5.

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article L214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Inter Gestion REIM

Commission de gestion

Votre société verse à la société 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% TTC au titre de la gestion administrative et 1,00% hors taxes, soit 1,20% TTC au titre de la gestion des immeubles.

Commission de cession des immeubles

Votre société verse à la société Inter Gestion REIM, liquidateur, une commission de cession d'immeubles assise sur le prix de vente HT et net vendeur.

Le taux de rémunération est actuellement fixé à 1,00% de la base ci-dessus. Ce taux de rémunération a évolué à l'issue de la décision prise par l'assemblée générale réunie le 25 juin 2024 ; il s'établissait précédemment à 6% TTC du prix de cession des actifs.

A ce titre, votre société a comptabilité en charges pour l'exercice 2025 un montant de -25 975 euros, comprenant :

- Un montant débiteur de 19 745 euros pour rémunération des cessions de l'exercice ;
- Un montant créditeur de 45 720 euros pour régularisation de factures non parvenues d'exercices antérieurs devenues sans objet.

Commission de cession de parts

Votre société verse à la société Inter Gestion REIM, liquidateur, 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 Inter Gestion REIM ;
- D'un montant forfaitaire de 240 € si la cession intervient sans l'intermédiaire de la société Inter Gestion REIM.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2025.

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. Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2025.

Avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

Honoraires d'assistance à la maîtrise d'ouvrage

Votre société verse à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage des honoraires relatifs à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Aucun honoraire n'a été versé à ce titre en 2025.

Paris, le 1^{er} juin 2026

Le Commissaire aux comptes
SEFICO Audit
Jean-Baptiste HERVET
Associé

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2026

Avertissement à l'ensemble des associés par le Conseil de surveillance de Pierre Investissement 5

WARNING

Dans le prolongement de nos avertissements inclus depuis 5 ans dans les rapports annuels de notre SCPI cette note vise à **vous informer concrètement de la dépréciation réelle des actifs gérés par Inter gestion pour le compte de notre SCPI.**

Une dépréciation qui, chaque année, tombe de Charybde en Sylla :

Les 4 immeubles vendus « *en bloc* » en 2025 l'ont été **à un prix inférieur à leur prix d'acquisition d'il y a plus de 15 ans** et cela malgré les nombreux travaux réalisés dans le cadre de la loi Malraux.

DATES	VILLES	ADRESSES	VENTE	SURFACE (M ²)	PRIX NET VENDEUR	EXPERTISE 2024	PRIX D'ACHAT
02/10/2025	BÉZIERS	24, rue du Général Miquel	Bloc	235	168 000 €	300 000 €	236 000 €
08/07/2025	BÉZIERS	25, rue Casimir Péret	Bloc	228	81 500 €	190 000 €	83 200 €
28/10/2025	PERPIGNAN	7, rue de la Main de Fer	Bloc	385	200 000 €	430 000 €	245 000 €
07/11/2025	SEDAN	2-6, rue de Bayle	Bloc	903	253 000 €	850 000 €	440 000 €
ANNÉE 2025				1751	702 500 €		1 004 200 €

Notre patrimoine immobilier composé de 21 immeubles en stock au 31.12.2025 **avait un prix de revient de 22 M€ pour une valeur d'expertise de 10 M€** or, la réalité de ventes depuis 3 ans démontrent **qu'aucune n'a été réalisée au prix d'expertise** (cf. nos avertissements des années antérieures et supra en 2025)

Un résultat négatif :

Pour la seconde année le résultat comptable de notre SCPI est négatif portant le report à nouveau à - 298 574 € résultant :

- D'une baisse des loyers perçus notamment en raison de la mise en vente des biens (442 000 euros contre 518 000 euros en 2024)
- D'une augmentation des charges immobilières (590 000 euros contre 524 000 euros en 2024)
- De notre charge d'emprunt (194 000 euros)

Une épée de Damoclès ;

Notre SCPI devra **rembourser à l'échéance de juin 2027 un crédit in fine de 4 millions d'euros** qui ne pourrait être le fruit que de ventes d'immeubles très hypothétiques pour de tels montants en moins d'un an.

La renégociation de ce crédit tenant compte de la situation économique de notre SCPI et de l'évolution des taux ne pourra nous être que défavorable et génératrice de frais prohibitifs (commissions et garanties)

Ce rapport annuel confirme de nouveau :

- **L'incurie d'Inter gestion** dans le choix initial de la localisation des investissements réalisés.
- **L'empilage de frais générés par le groupe Inter gestion** intervenant dans tous les phases de travaux réalisés.
- **L'absence de suivi et de contrôle d'Inter gestion** dans les mandats successivement confiés à Ammonitia puis Foncia.
- **La dissimulation de la réalité sur la valorisation de nos actifs** dans la présentation du présent rapport annuel ou ce qui précède n'est pas clairement énoncé.

Face à cette situation nous ne pouvons que vous inciter à **ne pas approuver le quitus (résolution N°2)** à inter gestion lors de l'Assemblée générale de juin.

Concernant les autres résolutions, et particulièrement celles à caractère exceptionnelle, après analyse, **nous voterons contre la N°11 et la N°12.**

Bien cordialement,

Yann Coudé du Foresto

Président du Conseil de Surveillance

Alquezar79@gmail.com

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, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 129 895 € est affectée de la manière suivante :

PERTE DE L'ANNÉE 2025	(129 895) €
Résultat à affecter au 31/12/2025	(129 895) €
Poste "Report à nouveau"	(168 680) €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	(129 895) €
Poste "Report à nouveau" après affectation	(298 574) €

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 au 31 décembre 2025 à :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	6 586 837 €	1 662,50 €

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 €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur de réalisation	6 406 837 €	1 617,07 €
Valeur de reconstitution	8 000 895 €	2 019,41 €

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026, un montant forfaitaire de 350 € par réunion et par participation effective au titre des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance.

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2027, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 680 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026.

Dixième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Onzième 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, et du conseil de surveillance, approuve la modification des articles 16 et 23 des statuts relative à la suppression de l'approbation de l'assemblée générale pour la vente des biens de la société ainsi que les conditions de prix, pour un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

En conséquence, les articles 16 et 23 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« ARTICLE 16

ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
(...)

~~Elle soumet à l'assemblée générale la vente et des biens immobiliers de la société ainsi que les conditions de prix après approbation du Conseil de Surveillance.~~

(...)

La Société de gestion ne contracte, en sa qualité de gérant et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de son mandat. ~~Toutefois, la faculté pour la Société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale pour deux exercices.~~

~~Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.~~

~~La Société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

« ARTICLE 23

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

(...)

~~Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.~~

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Douzième 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, et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 23 des statuts dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs qui supprime le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance pour la validation des valeurs de reconstitution, de réalisation et comptable de la société.

En conséquence, l'article 23 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 23

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

(...)

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Treizième 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, et du conseil de surveillance, approuve, dans le cadre de la mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, la modification de l'article 19 des statuts afin d'abaisser à trois (3) le nombre minimum de membres du conseil de surveillance, emportant modification corrélative du règlement du conseil de surveillance.

En conséquence, l'article 19 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 19

CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

19.2 : Nomination du conseil de surveillance

~~Les Conseils de surveillance formés à compter du 1^{er} janvier 2017 sont composés de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.~~

Le conseil de surveillance est composé d'un minimum de trois (3) membres et d'un maximum de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

(...)

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le conseil de surveillance devra se compléter **dans les limites prévues ci-dessus** au chiffre de sept (7).

(...)

Lorsque le Conseil de surveillance en fonction au 1^{er} janvier 2017 est formé de plus de sept (7) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à sept (7) des membres du Conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du Conseil inférieur à sept (7).»

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Quatorzième 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, et du conseil de surveillance, approuve la modification des articles 20 et 23 statuts dans le cadre de leur mise en conformité avec les dispositions des articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers prévoyant notamment que la dénomination « expert immobilier » est remplacée par celle d'« expert externe en évaluation » et du décret n° 2025-762 du 4 août 2025, en portant la durée du mandat à six ans et en prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale.

En conséquence, les articles 20 et 23 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« ARTICLE 20

EXPERT **EXTERNE EN ÉVALUATION** IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert **externe en évaluation** immobilier nommé par l'Assemblée Générale Ordinaire **la Société de gestion** pour 5 **6** ans. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de gestion. **L'expert est sélectionné conformément à la réglementation en vigueur applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.** L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination. »

« ARTICLE 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, le Commissaire aux comptes ainsi que l'expert immobilier.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Quinzième 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, et du conseil de surveillance, approuve la modification des articles 22, 23, 24 et 25 des statuts dans le cadre de leur mise en conformité avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif qui prévoit que l'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

En conséquence, les articles 22, 23, 24 et 25 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« ARTICLE 22

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

~~Pour le calcul du quorum, s~~ Seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« ARTICLE 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. **L'assemblée générale ordinaire délibère valablement sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance.** ~~Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

~~Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.»~~

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

« ARTICLE 24

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins six jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum. Ses décisions sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés, ou ayant voté par correspondance. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« ARTICLE 25

CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

(...)

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives prises par voie de consultation écrite sont réputées valablement adoptées dès lors qu'elles réunissent la majorité des voix exprimées des associés ayant répondu.

Aucun quorum n'est requis.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance approuve la modification de l'article 18 des statuts relative à la suppression des frais de cession de parts

perçus par la Société de gestion lorsque la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

En conséquence, l'article 18 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 18

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

- Une commission de cession de parts :

« Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240 euros TTC ;

(...)

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs ou des donataires.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 28 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et de prévoir une référence générale aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier en vigueur.

En conséquence, l'article 28 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 28

ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

(...)

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis **conformément aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier édictées par l'Autorité des normes comptables ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux SCPI.** suivant les règles et principes comptables définis par le règlement de l'Autorité des normes comptables n°2016-03 du 15 avril 2016, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels.

(...)

Le reste de l'article demeure inchangé

Dix-huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 30 des

statuts relatif à la dissolution de la Société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'article 30 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 30
DISSOLUTION

(...)

A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal **judiciaire de Grande Instance** du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 11 des statuts relatif au nantissement des parts afin d'actualiser sa rédaction avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En conséquence, l'article 11 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 11
NANTISSEMENT DES PARTS – VENTE DES PARTS – FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement **constaté dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Le nantissement est rendu opposable à la Société, soit par acte authentique soit par acte sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.**

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingtième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, prend acte du nouveau siège social de la Société de gestion sis 38, Avenue de l'Opéra 75002, Paris et de l'autorisation pour la Société de gestion de modifier les statuts de la SCPI en conséquence, afin que le siège social de celle-ci soit également fixé au 38, Avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

En conséquence, les articles 4 et 15 des statuts sont désormais rédigés comme suit, l'assemblée générale extraordinaire ratifiant le transfert de siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38, Avenue de l'Opéra, 75002 Paris :

« ARTICLE 4
SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75002 – ~~2 rue de la Paix~~ **38, Avenue de l'Opéra**. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de gestion, et partout ailleurs en France par décision collective des associés. Lors d'un transfert décidé par la Société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence. »

« ARTICLE 15

NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société est administrée par un gérant, dénommé "la Société de gestion". La société Inter Gestion REIM, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille Euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS 2° ~~33~~ **38** avenue de l'Opéra, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingt et unième 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.

Projets de résolutions non agréées par la Société de gestion, Liquidateur

Résolutions à caractère ordinaire

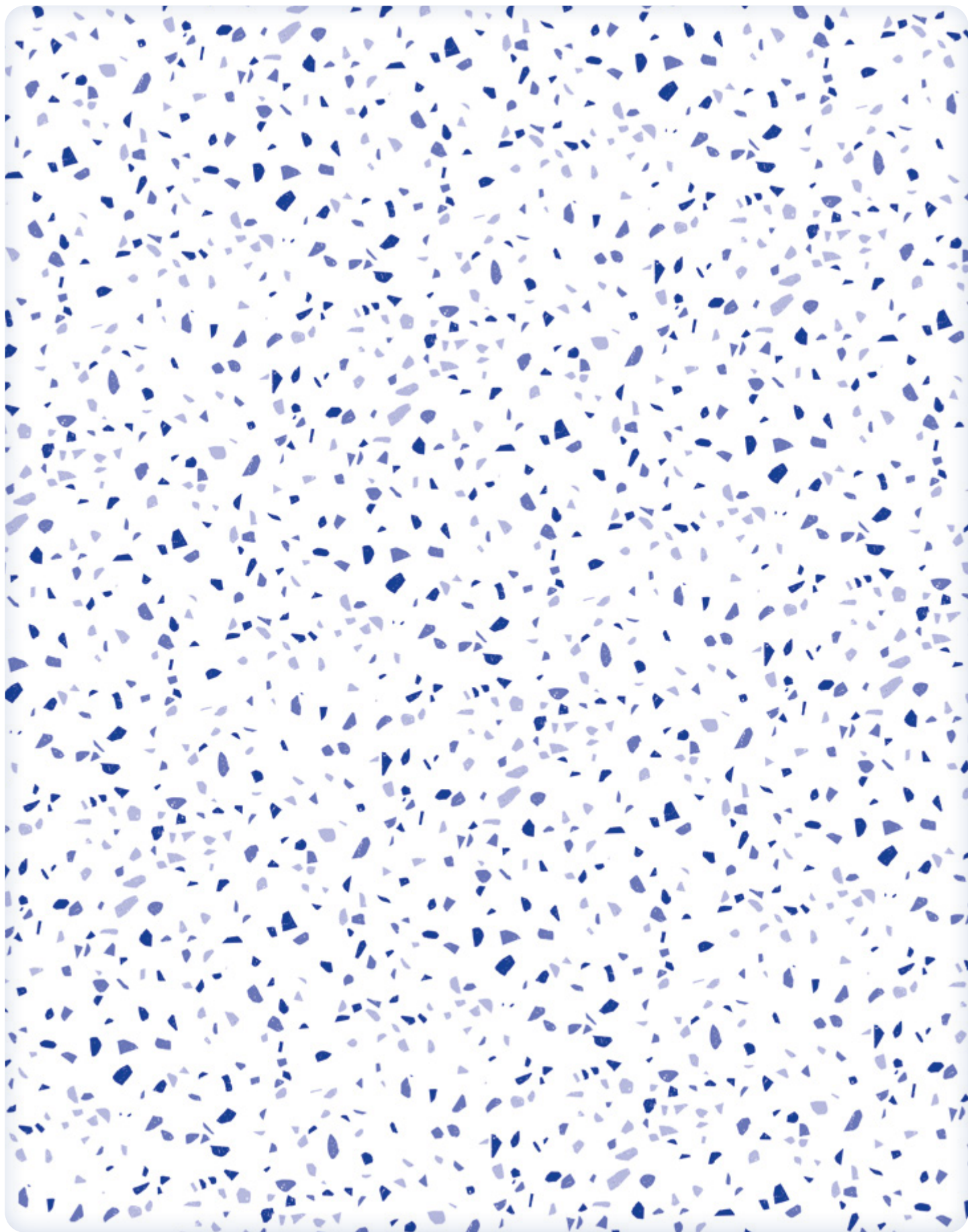
ingt-deuxième résolution

Exposé des motifs : La SCPI doit faire face à plusieurs contentieux complexes sur le plan juridique et avec des enjeux financiers importants pour la SCPI.

Pour remplir pleinement sa mission, le Conseil de Surveillance considère qu'il va devoir engager des frais de conseil et d'expertise en vue d'initier les démarches de défense des intérêts des associés, frais qui pourraient être supportés pour partie par la SCPI.

Texte de la résolution : L'assemblée générale décide qu'une somme de 75.000 euros sera inscrite au budget de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5 pour permettre au conseil de surveillance de solliciter toute consultation juridique, réaliser tout audit et/ou expertise portant sur la gestion juridique, comptable, économique, financière et immobilière de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 5, et ce dans l'intérêt de la société et afin de permettre au conseil de surveillance d'exécuter sa mission d'assistance et de contrôle de la Société de gestion.

Dans le respect de l'objet de l'affectation précisée ci-dessus, le conseil de surveillance pourra user de cette somme à sa convenance, et selon les règles prévues en matière de prise de décision au sein de cet organe.



**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.