

SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 6

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
- 32** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 36** | Rapport du conseil de surveillance
- 40** | Projets de résolutions

Informations



Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 6

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

RCS Paris : 500 632 138
Visa AMF n° 07-31 du 27 novembre 2007

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 2031 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION a été nommé en qualité d'Expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années lors de l'assemblée générale des associés du 10 octobre 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 2029.

Conseil de surveillance

Monsieur Alain Graftieaux, Monsieur Olivier Bernez, Madame Catherine Berthol, Madame Marie-Laure Pellotier, Monsieur Marc Outtier, Monsieur Jean-Louis Michard et Monsieur Patrick Hans.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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



27,5 M€



Capital⁽¹⁾

5 514 m²



Répartis sur 13 immeubles⁽¹⁾

266



Associés de la SCPI⁽¹⁾

833,90 €



Valeur de réalisation⁽¹⁾

Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



Développement de la société

Évolution du capital

Au 31 décembre 2025, le capital de la SCPI se répartit entre 266 associés détenant 3 438 parts, pour un capital social de 22 003 200 €, soit 27 369 200 € prime d'émission incluse.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES SOUSCRIPTIONS (PRIME INCLUSE)	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽¹⁾
2021	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	8 000 €
2022	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	8 000 €
2023	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	263	8 000 €
2024	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	265	8 000 €
2025	22 003 200 €	27 369 200 €	3 438	266	8 000 €

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur

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

Marché des parts

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

À titre d'information

Le marché des parts est un marché libre au terme de l'article 10 des statuts de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation entre l'offre et la demande. Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion, liquidateur, qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

Emprunt de la société

La SCPI a mis en place le 25 juin 2021 un nouvel emprunt moyen terme à taux révisable EURIBOR 3 mois pour un montant de 8 000 000 € auprès de la Banque Palatine. Conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI, l'emprunt in fine a été souscrit pour une durée de 60 mois, et a été entièrement débloqué depuis le 25 juin 2021. Le remboursement du capital aura lieu le 25 juin 2026.

La Société de gestion, liquidateur, est actuellement en discussion avec la Banque Palatine en vue de la prorogation du prêt.

Au 31 décembre 2025, les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Taux variable EURIBOR 3 MOIS + 1,3% ;
- Capital restant dû : 3 979 037 € ;

Evolution des conditions de cession

Il est précisé qu'aucune demande de cession de part n'a été enregistrée sur le registre de la société au cours des 5 dernières années.

- Échéance annuelle : 396 237 €
- Le 15 juillet 2021, un CAP de taux a été souscrit sur un montant nominal de 6 000 000 € auprès de la banque PALATINE.

Le CAP permet de fixer le plafond des intérêts à un taux de 1,3%.

Jusqu'à complet remboursement de toutes les sommes en principal, intérêts, commission, frais et accessoires dues au titre des présentes, la SCPI devra maintenir, le ratio suivant à la valeur indiquée dans l'acte d'emprunt :

LOAN TO VALUE (LTV) : désigne le rapport de l'endettement sur la valeur d'expertise hors droits. Sa valeur doit être inférieure ou égale à 60% maximum.

Au 31/12/2025, la LTV de la SCPI est de 57%.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSÉ	CAPITAL RESTANT DÛ	TAUX INITIAL	DATE DE REMBOURSEMENT
25/06/2021	PALATINE	IN FINE	8 000 000 €	5 ans	Refinancement de l'ancien crédit + besoins généraux de l'emprunteur	4 020 964 €	3 979 037 €	EURIBOR 3 MOIS + 1,30%	25/06/2026
TOTAL DES EMPRUNTS			8 000 000 €			4 020 964 €	3 979 037 €		

Patrimoine immobilier

Immeubles

Conformément à son objet social de SCPI Malraux, la société a constitué un patrimoine immobilier en privilégiant l'acquisition et la réhabilitation complète d'immeubles d'habitation ou parties d'immeubles anciens situés dans les centres villes historiques, en « secteurs sauvegardés » et dans les « zones de protection du patrimoine architectural et urbain ».

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine a été acquis entre 2007 et 2011, sur la base d'un prix moyen qui ressort à 1 120 € par m² habitable.

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2025 :

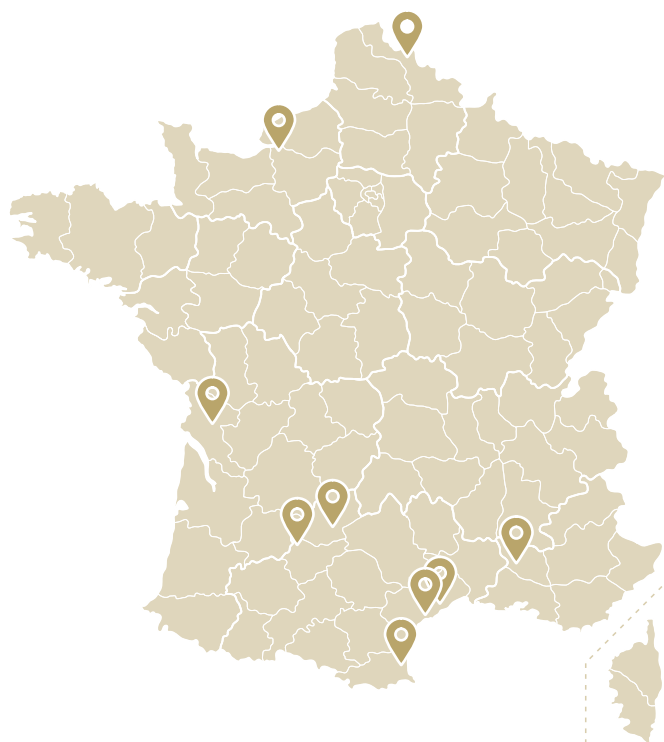
VILLE	ADRESSE	PRIX D'ACQUISITION HORS DROITS ET TAXES	SURFACES HABITABLES (M ²)	NOMBRE DE LOTS
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000 €	418	6
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279 €	469	6
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000 €	356	4
BÉZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000 €	300	3
CAHORS	40, rue Jean Vidal / 125, rue Fondue Haute	1 480 000 €	1 634	15
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500 €	381	5
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500 €	331	4
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745 €	218	3
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	75 000 €	184	3
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000 €	327	6
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000 €	185	4
SÈTE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000 €	713	10
TOTAUX		5 648 024 €	5 514	69

Liquidation du patrimoine

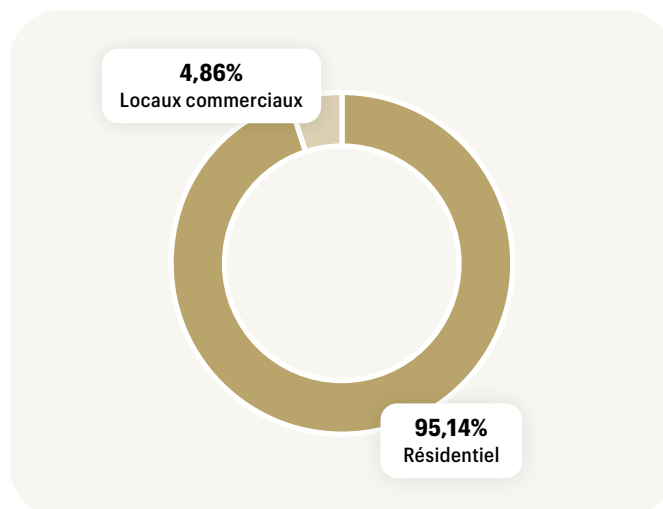
DATE	VILLE	ADRESSE	LOT	SURFACE (M2)	PRIX NET VENDEUR
19/04/2021	TOURCOING	52, rue de Guisnes	Bloc	152	190 000 €
TOTAL 2021				152	190 000 €
02/05/2024	SARLAT-LA-CANEDA	2, rue Rousset	Bloc	132	185 000 €
30/10/2024	SARLAT-LA-CANEDA	8, rue Magnanat	Bloc	542	680 000 €
31/12/2024	CAHORS	41, rue des Soubirous	Bloc	283	205 000 €
TOTAL 2024				957	1 070 000 €
22/04/2025	NANTES	9, rue de Strasbourg	Bloc	1 147	2 600 000 €
21/11/2025	LIMOGES	16, rue Elie Berthet	Bloc	829	810 000 €
30/12/2025	PUY-EN-VELAY	9, rue Chenebouterie	Bloc	393	330 000 €
TOTAL 2025				2 369	3 740 000 €

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

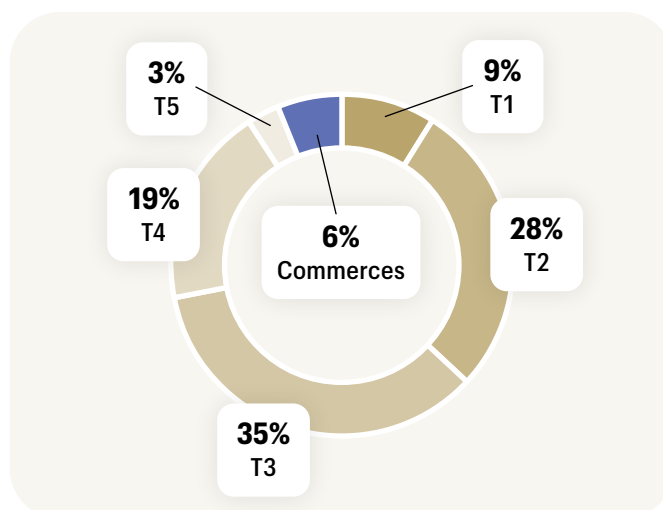
Répartition géographique du patrimoine



Répartition de la valeur vénale du patrimoine en %



Répartition du patrimoine par typologie de lots



Subventions

Le montant total cumulé des subventions perçues par la SCPI au 31/12/2025 s'élève à 851 561 €.

VILLES	IMMEUBLES	ACQUISITION HD	TRAVAUX	SUBVENTIONS
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000 €	900 223 €	132 461 €
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279 €	1 530 122 €	56 111 €
BEZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000 €	641 031 €	17 057 €
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000 €	746 438 €	100 578 €
CAHORS	40, rue Jean Vidal / 125, rue Fondue Haute	1 480 000 €	3 076 274 €	-
CAHORS*	41, rue des Soubirous	-	-	-
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500 €	887 337 €	-
LIMOGES*	16, rue Elie Berthet	935 000 €	1 621 980 €	66 032 €
NANTES*	9, rue de Strasbourg	2 200 000 €	1 676 592 €	-
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500 €	747 009 €	55 238 €
LE PUY EN VELAY*	9, rue Chênebouterie	150 000 €	1 213 258 €	152 168 €
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745 €	577 855 €	837 €
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	60 000 €	406 148 €	-
ROUBAIX	Parkings	15 000 €	-	-
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000 €	662 080 €	88 569 €
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000 €	379 856 €	-
SARLAT LA CANEDA*	8, rue Magnanat	-	-	-
SARLAT LA CANEDA*	2, rue Rousset	-	-	-
SETE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000 €	1 654 062 €	182 510 €
TOURCOING*	52, rue de Guisnes	-	-	-
TOTAL		8 933 024 €	16 720 265 €	851 561 €

* Actif cédé.

Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à 335 079 €. En comparaison, les loyers appelés au titre de l'exercice 2024 s'élevaient à 429 226 €.

Cette baisse s'explique par la poursuite de la liquidation du patrimoine.

Gestion locative

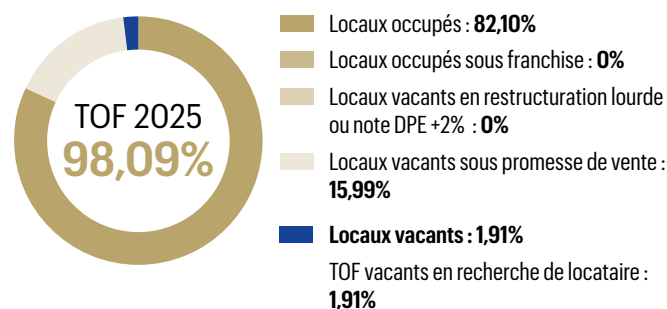
Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à la Société d'administration de biens, la somme de 22 013 € au titre de l'exercice 2025. En comparaison, au titre de l'exercice 2024, les honoraires s'élevaient à 32 093 €.

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.

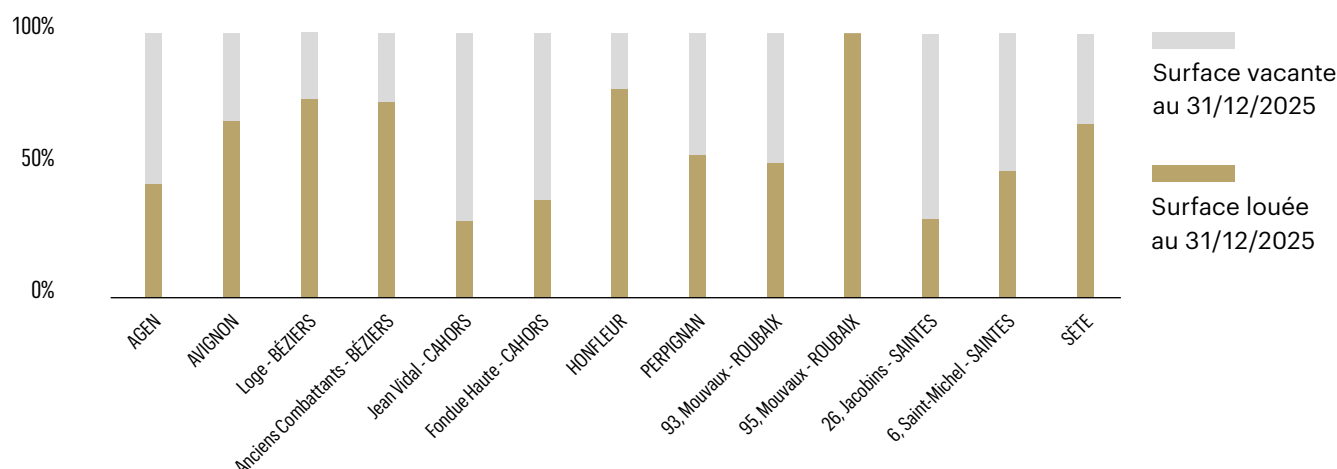
Taux d'occupation financier : Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers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

Taux d'occupation financier annuel



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

État locatif



Contentieux en cours

Contentieux locatifs

Le solde de la provision passée à la clôture de l'exercice 2025 s'élève à 177 980 €.

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 supérieures à 2 ans : provision de 100%.

Une analyse plus fine peut être réalisée au cas par cas selon les locataires.

Contentieux Gérard COURVOISIER / SCPI Pierre Investissement 6

Par assignation en date du 26 mai 2015, la société Pierre Investissement 6 a été assignée conjointement avec la société ACTIGERE par M. COURVOISIER, gérant de la société LES COMPAGNONS DE LA VIENNE, ainsi que par la société « DE NONNES », devant le Tribunal de grande instance de Paris.

Aux termes de cette assignation, les requérants sollicitent, en premier lieu, un sursis à statuer dans l'attente du prononcé d'un arrêt de la Cour d'appel de Paris, ainsi que d'un jugement devant être rendu par le Tribunal de grande instance de Paris dans une procédure ne concernant pas directement la société Pierre Investissement 6.

En second lieu, les requérants sollicitent la condamnation de la société Pierre Investissement 6 ainsi que de la société ACTIGERE à leur verser notamment les sommes suivantes :

- 108 000 € au titre de la perte de salaire de M. Courvoisier ;
- 106 927 € au titre de son engagement de caution ;
- 85 954 € au titre de son compte courant d'associé ;

- 124 680 € au titre du capital social de l'EURL LES COMPAGNONS DE LA VIENNE ;
- 2 000 € au titre du capital social de l'EURL LES PAVILLONS DE DOMINE ;
- 40 000 € au titre du préjudice moral ;
- 73 326 € en faveur de l'EURL DE NONNES au titre de la perte de loyers versés par l'EURL LES COMPAGNONS DE LA VIENNE.

Cette affaire a fait l'objet d'une ordonnance de sursis à statuer rendue le 8 avril 2016 dans l'attente de la décision à intervenir par la Cour d'appel dans le dossier cité ci-avant.

Compte tenu de l'arrêt avant dire droit du 25 mai 2016 et de la procédure d'expertise judiciaire devant désormais être diligentée, M. Courvoisier et la EURL DE NONNES ont formé un nouvel incident devant le juge de la mise en état afin de solliciter le retrait du rôle dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise. Par ordonnance du 16 décembre 2016, le Tribunal a ordonné un retrait du rôle de cette affaire dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

Par conclusions du 10 février 2023, M. Courvoisier a sollicité la réinscription de cette affaire au rôle de la juridiction et réitéré ses demandes indemnitaires en actualisant la somme au titre de son préjudice moral à 50 000 € et la somme de 120 000 € au titre de son engagement de caution. La demande indemnitaire en faveur de l'EURL DE NONNES, au titre de la perte de loyers versés par l'EURL LES COMPAGNONS DE LA VIENNE, n'a pas été maintenue dans les dernières écritures du conseil de M. Courvoisier.

Par conclusions d'incident en date du 5 avril 2023, la SCPI Pierre Investissement 6 a soulevé la péremption de l'instance et, ce faisant, l'irrecevabilité à agir de M. Courvoisier. Par acte du 29 janvier 2024, le conseil de M. Courvoisier a assigné en intervention forcée la société Inter Gestion REIM, en sa qualité de gérant et en sa qualité de liquidateur amiable de

la SCPI. L'audience de plaidoirie sur incident afin de statuer sur la péremption d'instance, fixée au 11 janvier 2024, a été renvoyée au 7 mars 2024.

À la requête de M. Courvoisier, suivant acte en date du 29 janvier 2024, la société Inter Gestion REIM (en qualité de gérant et en qualité de liquidateur de la SCPI Pierre Investissement 6) a été assignée en intervention forcée devant le Tribunal judiciaire de Paris. Cette partie du contentieux a été appelée à une première audience le 7 mars 2024, puis, par mention au dossier, en date du 15 mars 2024, la procédure en intervention forcée a été jointe à la procédure initiale.

L'affaire, prise dans sa globalité, a été appelée pour plaidoiries sur incident le 28 novembre 2024 et renvoyée au 30 janvier 2025 pour régularisation de la procédure.

Par ordonnance du juge de la mise en état rendue le 21 mars 2025, la demande de péremption a été rejetée. Le juge a condamné la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage, venant aux droits de la société Actigère, ainsi que la société Inter Gestion REIM, en sa qualité de gérante et de liquidateur amiable de la société Pierre Investissement 6, à verser à M. Courvoisier la somme de 800 €, outre les dépens de l'incident.

L'affaire a été appelée à l'audience de mise en état du 22 janvier 2026 et a été renvoyée à celle du 9 avril 2026 afin de permettre la notification des conclusions actualisées des demandeurs.

Contentieux SCPI Pierre Investissement 6 et Inter Gestion REIM

Par requête adressée au Tribunal de grande instance de Paris au mois de février 2019, la société Inter Gestion REIM a sollicité la désignation d'un mandataire ad litem, avec pour mission et pouvoir de représenter la SCPI Pierre Investissement 6 dans le cadre de l'instance à naître de l'assignation par laquelle la société Inter Gestion REIM entend demander au Tribunal de grande instance de Paris de dire et juger inopposable à son égard l'ajout apporté aux articles 18 et 31 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 6 par décision de l'assemblée générale mixte du 27 juin 2018.

Par ordonnance rendue en date du 11 mars 2019, le Tribunal de grande instance de Paris a désigné Maître Michèle Lebossé ès-qualité d'administrateur judiciaire pour représenter la SCPI Pierre Investissement 6.

Par jugement rendu en date du 1^{er} mars 2021, le tribunal judiciaire de Paris a :

- Déclaré inopposable à la société Inter Gestion REIM la modification apportée aux articles 18 et 31 des statuts de la SCPI Pierre Investissement 6 par l'assemblée générale mixte du 27 juin 2018 ;
- Dit en conséquence que la société Inter Gestion REIM ne sera pas tenue d'appliquer ces dispositions statutaires pour procéder au calcul de sa rémunération et à son paiement ;

- Condamné la SCPI Pierre Investissement 6 à payer à la société Inter Gestion REIM la somme de 3 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- Condamné la SCPI Pierre Investissement 6 aux dépens ;
- Ordonné l'exécution provisoire.

À la requête de 5 membres du conseil de surveillance sur 8 et de 3 associés, le Tribunal judiciaire de Paris a rendu une ordonnance en date du 5 mai 2021 :

- Désignant Michèle Lebossé en qualité de mandataire ad hoc de la SCPI Pierre Investissement 6, avec pour mission de relever appel du jugement au nom et pour le compte de la SCPI Pierre Investissement 6, puis de la représenter devant la Cour d'appel de Paris et dans toute instance et procédure en lien avec ledit contentieux qui l'oppose à la société Inter Gestion REIM, et ce jusqu'à l'issue définitive du litige ;
- Disant que la rémunération du mandataire ad hoc sera intégralement prise en charge par la SCPI Pierre Investissement 6 ;
- Fixant la provision à verser au mandataire ad hoc à la somme de 4 000 €, soit 500 € pour chaque requérant, dans les plus brefs délais, à peine de caducité de la mesure.

La SCPI Pierre Investissement 6 a interjeté appel en date du 12 mai 2021.

La Cour d'appel de Paris a rendu un arrêt le 8 janvier 2024, infirmant le jugement rendu en première instance et déboutant la société Inter Gestion REIM de ses demandes.

La société Inter Gestion REIM a formé un pourvoi en cassation.

Par arrêt du 17 septembre 2025, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé par la société Inter Gestion REIM contre l'arrêt de la cour d'appel de Paris.

Elle a confirmé l'arrêt d'appel et condamné la société Inter Gestion REIM aux dépens ainsi qu'au paiement d'une somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La procédure est clôturée.

Contentieux relatif à l'immeuble de Nantes, 9, Rue de Strasbourg

L'immeuble situé 9, Rue de Strasbourg à Nantes a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité d'urgence en date du 16 décembre 2022, portant sur les lots 501 et 502 situés au 5^e étage de l'immeuble, entraînant le relogement des occupants de cet étage ainsi que la cessation du paiement des loyers de l'ensemble des locataires de l'immeuble.

Par requêtes en date du 17 février 2023, la SCPI a intenté devant le Tribunal administratif de Nantes :

- Une procédure en référé aux fins de suspension de cet arrêté. Une ordonnance a été rendue en date du 28 mars 2023 rejetant la requête ;
- Une procédure au fond aux fins d'annulation de cet arrêté. L'affaire n'a toujours pas été audenciée à ce jour.

Les mesures conservatoires ont par ailleurs été prises par la SCPI et l'immeuble a également fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire en date du 2 mars 2023.

L'affaire a enfin été audenciée devant le Tribunal administratif de Nantes au 11 mars 2026.

Contentieux LIMOGES Métropole – Procédure de référé préventif – Travaux urbains

Dans le cadre de travaux urbains engagés pour le compte de la Ville de Limoges, la SCPI Pierre Investissement 6, en sa qualité de propriétaire d'un ensemble immobilier sis 16 rue Élie Berthet à Limoges, a été assignée par la communauté urbaine dans le cadre d'une procédure de référé préventif.

Par ordonnance du 26 novembre 2024, le Tribunal administratif de Limoges a désigné Monsieur Jean-Louis Marty en qualité d'expert judiciaire, avec pour mission de procéder aux constats préalables aux travaux au droit des immeubles avoisinants, incluant l'actif détenu par la SCPI.

Une réunion d'expertise s'est tenue sur site le 19 mars 2025. À cette occasion, l'expert a procédé à des constatations limitées, portant exclusivement sur la façade côté rue et le hall d'accès de l'immeuble. Aucun appartement, sous-sol ou autre partie commune n'a été visité. L'expert relève notamment l'absence du propriétaire lors de cette réunion, ce qui aurait restreint l'étendue des constatations.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

Selon le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2016-03 du 15 avril 2016, le provisionnement pour gros entretien est réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle. Les travaux sont donc individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

À ce stade, au regard des éléments disponibles, les travaux de voirie entrepris par la Ville ne devraient pas être de nature à impacter l'ensemble immobilier. Des constats complémentaires seront réalisés à l'issue des travaux afin de vérifier l'absence de désordres imputables à ces derniers.

Contentieux contre la société REBUILD relatif à une commission d'intermédiation

Dans le cadre de la cession d'un actif immobilier situé 9, rue de Strasbourg à Nantes, la SCPI Pierre Investissement 6 avait confié, en date du 12 septembre 2023, un mandat de vente à la société CABINET BERTRAND (enseigne ORPI), prévoyant une commission de négociation à la charge de l'acquéreur en cas de réalisation de l'opération.

À la suite de la mise en liquidation judiciaire de la société CABINET BERTRAND le 6 mars 2024, la SELARL DELAERE ET ASSOCIÉS, en qualité de liquidateur, a revendiqué le paiement d'une commission de 100 000 € TTC à l'occasion de la vente intervenue le 24 avril 2025 au profit de la société REBUILD.

Par assignation en date du 13 octobre 2025, le liquidateur a saisi le Tribunal des Activités Économiques de Paris en référé, sollicitant notamment la condamnation solidaire de la SCPI Pierre Investissement 6 et de la société REBUILD au paiement de cette somme.

La SCPI Pierre Investissement 6 conteste fermement ces demandes, en soutenant notamment que :

- La commission était contractuellement mise à la charge exclusive de l'acquéreur ;
- Aucune stipulation contractuelle ne prévoit de solidarité entre le vendeur et l'acquéreur ;
- L'existence même de l'obligation alléguée est sérieusement contestable, excluant la compétence du juge des référés.

Une audience s'est tenue le 8 janvier 2026.

La partie demanderesse ne s'étant pas présentée, l'affaire a été radiée.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2025 s'élève à 88 250 €.

Présentation des comptes – Affectation des résultats – Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Affectation du résultat

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2025 s'élève à -474 854 €, soit -138,12 € par part.
L'exercice 2025 fait apparaître une perte de 349 259 €.

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter la perte comptable 2025 au report à nouveau, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 408 151 € :

PERTE DE L'ANNÉE	(349 259) €
Résultat à affecter au 31/12/2025	(349 259) €
Poste "Report à nouveau" au 31/12/2025	(2 058 892) €
Affectation du solde au report à nouveau	(2 408 151) €

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par CBRE VALUATION s'est élevée à 6 970 000 € 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'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	IMMEUBLES	ACQUISITION HD	TRAVAUX SUBVENTIONS NOTIFIÉES DÉDUITES	PRIX DE REVIENT HD	EXPERTISES HD AU 31/12/2024	EXPERTISES HD AU 31/12/2025
AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	340 000 €	767 762 €	1 107 762 €	480 000 €	480 000 €
AVIGNON	34 et 38, rue des Lices	556 279 €	1 474 011 €	2 030 290 €	1 130 000 €	1 180 000 €
BEZIERS	23bis, rue Anciens Combattants	290 000 €	623 974 €	913 974 €	450 000 €	420 000 €
BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	232 000 €	645 860 €	877 860 €	310 000 €	280 000 €
CAHORS	40, rue Jean Vidal / 125, rue Fondue Haute	1 480 000 €	3 076 275 €	4 556 275 €	1 010 000 €	920 000 €
HONFLEUR	105, boulevard Charles V	562 500 €	887 337 €	1 449 837 €	980 000 €	980 000 €
PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	369 500 €	691 771 €	1 061 271 €	170 000 €	160 000 €
ROUBAIX	93, rue Mouvaux	122 745 €	577 018 €	699 763 €		
ROUBAIX	95, rue Mouvaux	60 000 €	406 148 €	466 148 €	320 000 €	320 000 €
ROUBAIX	Parkings	15 000 €	-	15 000 €		
SAINTES	26, rue des Jacobins	370 000 €	573 511 €	943 511 €	390 000 €	390 000 €
SAINTES	6, rue Saint-Michel	205 000 €	379 856 €	584 856 €	290 000 €	300 000 €
SÈTE	7 et 9, rue Fondère	1 045 000 €	(131 026) €	913 974 €	1 540 000 €	1 540 000 €
TOTAL ACTIFS DETENUS		5 648 024 €	9 972 496 €	15 620 520 €	7 070 000 €	6 970 000 €

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	2 866 961 €	833,90 €
Valeur de réalisation	2 866 961 €	833,90 €
Valeur de reconstitution	3 580 277 €	1 041,38 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	3 438		3 438		3 438		3 438		3 438	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	218,60 €	85%	209,92 €	99%	185,80 €	83%	168,93 €	59%	122,41 €	77%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits divers	37,45 €	15%	2,32 €	1%	37,69 €	17%	117,75 €	41%	36,77 €	23%
TOTAL REVENUS (A)	256,04 €	100%	212,24 €	100%	223,49 €	100%	286,68 €	100%	159,18 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	143,80 €	56%	38,91 €	18%	34,85 €	16%	29,85 €	10%	28,32 €	18%
Autres frais de gestion	55,39 €	22%	31,88 €	15%	73,14 €	33%	38,17 €	13%	36,32 €	23%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	62,38 €	24%	20,75 €	10%	20,31 €	9%	129,27 €	45%	63,94 €	40%
Charges locatives non récupérées	3,50 €	1%	74,94 €	35%	105,29 €	47%	77,49 €	27%	87,68 €	55%
Charges financières	63,03 €	25%	37,45 €	18%	47,38 €	21%	49,79 €	17%	28,84 €	18%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	328,09 €	128%	203,93 €	96%	280,98 €	126%	324,57 €	113%	245,10 €	154%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	52,57 €	25%	131,19 €	25%	(202,82) €	(71%)	0,52 €	0%
Créances douteuses	19,18 €		14,50 €	7%	(12,59) €	7%	11,90 €	4%	18,78 €	12%
Autres	5,31 €	2%	6,08 €	3%	-	3%	(1,45) €	-	(16,40) €	(10%)
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	24,49 €	2%	73,15 €	34%	118,60 €	34%	(192,38) €	(67%)	2,91 €	2%
TOTAL CHARGES (B)	352,58 €	130%	277,08 €	131%	399,58 €	160%	132,20 €	47%	248,01 €	156%
RESULTAT COURANT (A-B)	(96,53) €		(64,84) €		(176,09) €		154,48 €		(88,84) €	
Variation report à nouveau	-	-	-	-	(176,09) €	-	-	-	(101,59) €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultats en attente d'affectation	(199,67) €	-	(264,51) €	-	(264,51) €	-	(440,60) €	-	-	-
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 €	2 007,15 €	2,29%	9,14%	-	-
2022	8 000 €	1 837,42 €	2,46%	10,72%	-	-
2023	8 000 €	1 575,94 €	1,84%	9,33%	-	-
2024	8 000 €	1 021,38 €	1,56%	12,22%	-	-
2025	8 000 €	833,90 €	1,21%	11,65%	-	-

(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 la somme de 801,37 € 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

Au titre de l'exercice 2025, la société Inter Gestion REIM, liquidateur, a perçu 22 440 € de commission dans le cadre de la cession d'immeubles.

De plus, pour ce même exercice 2025, la commission de gestion perçue par la Société de gestion, liquidateur, s'est élevée à 31 795,85 €.

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

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance. La Société de gestion, liquidateur, propose de fixer le montant annuel et global des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance pour les exercices restant à courir jusqu'à la fin de leur mandat à la somme de 3 600 €.

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2025 pour un montant de 2 465 € TTC.

Modifications statutaires

Modifications statutaires des articles 4, 15, 16, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 28 et 30 des statuts.

La Société de gestion, liquidateur, propose de modifier :

- Les articles 16 et 23 des statuts relative à la suppression de l'approbation préalable de l'assemblée générale pour la cession des actifs immobiliers, dans le cadre de la mise en conformité avec l'ordonnance du 25 juillet 2013 ;
- 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 19 des statuts visant à abaisser à trois le nombre minimum de membres du conseil de surveillance ;
- L'article 20 des statuts avec la réglementation applicable à l'expert externe en évaluation, notamment la durée du mandat portée à six ans et sa désignation par la Société de gestion, liquidateur ;
- Les articles 22, 23, 24 et 25 des statuts afin de prévoir la possibilité pour les assemblées générales de délibérer sans condition de quorum ;
- 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 ;
- Et les articles 4 et 15 des statuts afin de tenir compte du transfert du siège social de la Société de gestion, liquidateur, et de la SCPI au 38 avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

Mise en conformité des statuts avec l'article L.214-99 du Code Monétaire et Financier

L'Ordonnance n° 2024-662 du 03 juillet 2024 a supprimé l'alinéa 2 de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier qui disposait que : « Les statuts peuvent subordonner à son autorisation préalable [celle du conseil de surveillance] la conclusion des opérations qu'ils énumèrent ».

La Société de gestion, liquidateur, propose de mettre les statuts en conformité avec cette nouvelle rédaction et propose donc la suppression de toute autorisation préalable du conseil de surveillance aux opérations énumérées par les statuts.

Rémunération du personnel de la Société de gestion, liquidateur

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

Dans le cadre de sa politique salariale, la Société de gestion s'est dotée d'une politique de rémunération de l'ensemble de son personnel 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 €, 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 5 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	17 223 096 €	6 970 000 €	24 801 728 €	10 980 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	(10 253 096) €	-	(13 821 728) €	-
Gros entretiens	(88 250) €	(88 250) €	(86 452) €	(86 452) €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	6 881 751 €	6 881 751 €	10 893 548 €	10 893 548 €
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)	0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	293 109 €	293 109 €	275 051 €	275 051 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(177 980) €	(177 980) €	(113 402) €	(113 402) €
Autres créances	75 385 €	75 385 €	66 120 €	66 120 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	88 861 €	88 861 €	150 811 €	150 811 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	279 375 €	279 375 €	378 580 €	378 580 €
Provisions pour risques et charges	2 000 €	2 000 €	66 633 €	66 633 €
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 020 771 €	4 020 771 €	7 030 999 €	7 030 999 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	30 370 €	30 370 €	49 429 €	49 429 €
Dettes fournisseurs	171 473 €	171 473 €	255 363 €	255 363 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	47 717 €	47 717 €	135 153 €	135 153 €
Autres dettes	31 920 €	31 920 €	151 567 €	151 567 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	4 304 252 €	4 304 252 €	7 689 143 €	7 689 143 €
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	10 087 €	10 087 €	51 924 €	51 924 €
Produits constatés d'avance	-	-	(123 400) €	(123 400) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	10 087 €	10 087 €	(71 476) €	(71 476) €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	2 866 961 €	-	3 511 509 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	2 866 961 €	-	3 511 509 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	22 003 200 €	0 €	0 €	22 003 200 €
Capital social de constitution	22 003 200 €	0 €	0 €	22 003 200 €
PRIMES D'ÉMISSION	185 312 €	0 €	0 €	185 312 €
Prime d'émission	5 366 000 €	-	-	5 366 000 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 180 688) €	-	-	(5 180 688) €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	(13 821 728) €	0 €	3 568 632 €	(10 253 096) €
Écarts de réévaluation	0 €	-	-	0 €
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	(13 821 728) €	-	3 568 632 €	(10 253 096) €
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0 €	0 €	0 €	0 €
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	(2 796 383) €	0 €	(3 863 921) €	(6 660 304) €
RÉSERVES	0 €	0 €	0 €	0 €
REPORT À NOUVEAU	(1 018 857) €	(1 040 035) €	0 €	(2 058 892) €
RÉSULTATS EN ATTENTE D'AFFECTATION	(1 514 779) €	1 514 779 €	0 €	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	474 744 €	(474 744) €	(349 259) €	(349 259) €
DISTRIBUTION	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 511 509 €	-	(644 548) €	2 866 961 €

(1) La sixième résolution mise au vote lors de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2024 est affectée d'erreurs matérielles en tant qu'elle indique que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 65 538 € est affecté au poste report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affectation de -1 928 233 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 1 862 695 €. Afin de rectifier ces erreurs matérielles, l'assemblée générale 2025, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la modification de la sixième résolution du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2024 : la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 605 403 € est affectée au poste report à nouveau, ainsi que le résultat en attente d'affectation de -909 376 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 533 637 €.

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	335 079 €	429 226 €
Charges facturées	85 769 €	151 562 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	24 400 €	697 300 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	445 248 €	1 278 088 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	97 348 €	102 607 €
Travaux de gros entretien	219 825 €	384 865 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	59 581 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	26 198 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	301 448 €	266 427 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	644 820 €	813 481 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	(199 572) €	464 608 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	126 400 €	11 737 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	66 633 €	5 000 €
Transferts de charges d'exploitation	-	393 079 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	113 402 €	72 500 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	306 435 €	482 316 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	31 796 €	41 588 €
Charges d'exploitation de la société	93 082 €	89 634 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	10 260 €	-
Dépréciation des créances douteuses	177 980 €	113 402 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	313 118 €	244 623 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(6 683) €	237 693 €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	-	-
Charges d'intérêts des emprunts	99 167 €	171 183 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	43 837 €	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	143 004 €	171 183 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	(143 004) €	(171 183) €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	56 373 €
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	56 373 €
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	(56 373) €
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	(349 259) €	474 744 €

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Garanties apportées pour l'emprunt

- Hypothèque de 1^{er} rang sur l'ensemble des biens immobiliers composant le patrimoine ;
- Cession conditionnelle des loyers sur les immeubles donnés en garantie.

2. Méthodes de présentation des comptes annuels

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

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence et d'indépendance des exercices. Compte tenu de la décision de l'assemblée générale mixte du 20 juin 2023 de ne pas proroger la durée de vie de la société, et par conséquent sa mise en liquidation, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2025 sont établis en valeur liquidative.

La structure des états financiers annuels des SCPI est constituée d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui forme un tout indissociable.

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

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

3. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : aucune.

4. 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.

5. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Selon le règlement comptable n°2016-03 du 15 avril 2016, la Provision pour Gros Entretien (PGE) est constituée suite au plan pluriannuel de travaux, prévus pour les 5 prochaines années. Les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La PGE pour l'exercice 2025 s'élève à 88 250 €.

6. 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.

7. 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 diminution des charges pour imputation sur la prime d'émission.

8. Dépréciation des créances locataires

Pour l'exercice clos, une dépréciation des comptes clients a été constatée pour un montant de 117 980 € conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.

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

Une analyse plus fine peut être réalisée au cas par cas selon les locataires.

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

Immeubles locatifs : la méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. Les valeurs des offres d'achat acceptées des immeubles commercialisés ont été retenues. En conséquence, une dépréciation de 10 253 096 € a été imputée directement sur les capitaux propres dans le poste « Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs ».

10. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, la deuxième colonne dite « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret N° 71524 du 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CBRE nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 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 le 3 février 2000. Le patrimoine locatif fait l'objet d'une expertise quinquennale et d'une actualisation des valeurs sans visite systématique les autres années.

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

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

Valeur d'expertise au 31 décembre 2025 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 6 970 000 €.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de Sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique.

11. Subvention

L'état des subventions à « recevoir » est renseigné des montants de subventions notifiées par les différents organismes ou institutions territoriales (ANAH, région, département, communauté d'agglomération, commune etc), lesquels les ont calculés sur la base des projets de travaux initiaux communiqués par la Société de gestion. Ils ne préjugent pas des sommes qui seront effectivement réglées à l'issue des opérations de réhabilitation.

Les mouvements affectant l'état des subventions restant à « recevoir » en cours d'exercice, correspondent aux montants des subventions réglées, ou aux montants des subventions définitivement non réglées (« recalage » de la subvention en fonction du montant de l'assiette de travaux réellement payé, ou « abandon » de la subvention).

12. Emprunt bancaire

La SCPI a mis en place le 25 juin 2021 un nouvel emprunt moyen terme à taux révisable EURIBOR 3 mois pour un montant de 8 000 000 € auprès de la Banque Palatine. Conformément au principe de financement du patrimoine de la SCPI, l'emprunt in fine a été souscrit pour une durée de 60 mois, et a été entièrement débloqué depuis le 25 juin 2021. Le remboursement du capital aura lieu le 25 juin 2026.

Au 31 décembre 2025, les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

- Taux variable EURIBOR 3 MOIS + 1,3 % ;
- Capital restant dû : 3 979 037 € ;
- Échéance annuelle : 396 237 € ;
- Le 15 juillet 2021, un CAP de taux a été souscrit sur un montant nominal de 6 000 000 € auprès de la banque PALATINE.

Le CAP permet de fixer le plafond des intérêts à un taux de 1,3%.

Jusqu'à complet remboursement de toutes les sommes en principal, intérêts, commission, frais et accessoires dues au titre des présentes, la SCPI devra maintenir, le ratio suivant à la valeur indiquée dans l'acte d'emprunt :

LOAN TO VALUE (LTV) : désigne le rapport de l'endettement sur la valeur d'expertise hors droits. Sa valeur doit être inférieure ou égale à 60 % maximum.

Au 31 décembre 2025, la LTV de la SCPI est de 57%.

13. Evénements post-clôture Continuité d'exploitation

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

Une offre d'achat, révisée à 2 600 000 € net vendeur, portant sur l'immeuble situé au 9, rue de Strasbourg à Nantes, avait été validée par Inter Gestion REIM au cours de l'année 2024. La cession de l'actif de Nantes, intervenue le 24 avril 2025, a contribué à assurer la continuité de la SCPI. Cette opération a permis d'amortir 90 % de l'emprunt à hauteur du prix net vendeur.

Des discussions avec la banque PALATINE sont en cours afin d'obtenir le refinancement de l'emprunt de 3 979 036 € pour une échéance de 2 ans.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	24 801 728 €	-	7 578 631 €	17 223 096 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	24 801 728 €	-	7 578 631 €	17 223 096 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	24 801 728 €	-	7 578 631 €	17 223 096 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	PRIX DE REVIENT	CESSIONS ANTÉRIEURES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	CESSIONS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
2008	TOURCOING	52, rue de Guisnes	373 291 €	(373 291) €	-	-	-
2008	SARLAT-LA-CANEDA	8, rue Magnanat	2 143 641 €	(2 143 641) €	-	-	-
2008	SARLAT-LA-CANEDA	2, rue Rousset	652 217 €	(652 217) €	-	-	-
2008	CAHORS	41, rue des Soubirons	823 739 €	(823 739) €	-	-	-
2008	LIMOGES	16, rue Elie Berthet	2 493 982 €	(3 034) €	2 490 948 €	(2 490 948) €	-
2008	LE PUY-EN-VELAY	9, rue Chênebouterie	1 211 090 €	-	1 211 090 €	(1 211 090) €	-
2009	NANTES	9, rue de Strasbourg	3 876 592 €	-	3 876 592 €	(3 876 592) €	-
ACTIFS CÉDÉS			11 574 552 €	(3 995 922) €	7 578 630 €	(7 578 630) €	-
2007	BÉZIERS	2 et 4, rue de la Loge	877 860 €	-	877 860 €	-	877 860 €
2007	BÉZIERS	23bis, rue des Anciens Combattants	913 974 €	-	913 974 €	-	913 974 €
2007	ROUBAIX	93, rue Mouvaux	699 763 €	-	699 763 €	-	699 763 €
2007	SAINTES	26, rue des Jacobins	944 211 €	(700) €	943 511 €	-	943 511 €
2007	SAINTES	6, rue Saint-Michel	586 077 €	(1 221) €	584 856 €	-	584 856 €
2007	SÈTE	7 et 9, rue Fondère	2 516 552 €	-	2 516 552 €	-	2 516 552 €
2008	AGEN	20, rue des Colonels Lacuée	1 107 762 €	-	1 107 762 €	-	1 107 762 €
2008	CAHORS	125, rue Fondue Haute	4 556 275 €	-	4 556 275 €	-	4 556 275 €
2008	PERPIGNAN	62 et 64, rue Dugommier	1 061 271 €	-	1 061 271 €	-	1 061 271 €
2010	AVIGNON	34, 36 et 38, rue des Lices	2 030 290 €	-	2 030 290 €	-	2 030 290 €
2010	HONFLEUR	105, boulevard Charles V	1 461 964 €	(12 127) €	1 449 837 €	-	1 449 837 €
2011	ROUBAIX	95, rue Mouvaux	466 148 €	-	466 148 €	-	466 148 €
2012	ROUBAIX	93, rue Mouvaux (Parkings)	15 000 €	-	15 000 €	-	15 000 €
ACTIFS EN COURS DE LIQUIDATION			17 237 146 €	(14 048) €	17 223 097 €	-	17 223 098 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			28 811 698 €	(4 009 970) €	24 801 727 €	(7 578 629) €	17 223 098 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DURANT L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	27 369 200 €	-	27 369 200 €
Emprunts	7 025 382 €	(3 046 346) €	3 979 037 €
Achats d'immeubles	(28 811 698) €	-	(28 811 698) €
Cessions d'immeubles	4 009 970 €	7 578 629 €	11 588 599 €
Plus ou moins-values de cessions	(2 796 383) €	(3 863 921) €	(6 660 304) €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 180 688) €	-	(5 180 688) €
RAN débiteur	(1 018 857) €	(1 040 035) €	(2 058 892) €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	596 925 €	(371 673) €	225 253 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	17 231 078 €	24 517 321 €	-7 286 243 €
Actif immobilisé	17 223 096 €	24 801 728 €	-
FONDS DE ROULEMENT	7 981 €	-284 406 €	292 388 €
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	115 129 €	161 649 €	-46 520 €
Autres créances	85 471 €	118 044 €	-32 573 €
BESOINS D'EXPLOITATION	200 601 €	279 693 €	-79 092 €
Fournisseurs	171 473 €	255 363 €	-83 890 €
Autres dettes	110 008 €	459 548 €	-349 540 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	281 481 €	714 911 €	-433 430 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	80 880 €	435 218 €	-354 338 €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	88 861 €	150 812 €	-61 951 €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais d'établissement et de développement	-	-	-	-
Charges à répartir sur emprunts	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	86 452 €	26 198 €	24 400 €	88 250 €
Provisions pour risques et charges	66 633 €	2 000 €	66 633 €	2 000 €
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	799 012 €	56 373 €	702 300 €	153 085 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	113 402 €	177 980 €	113 402 €	177 980 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	113 402 €	177 980 €	113 402 €	177 980 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	912 414 €	234 353 €	815 702 €	331 065 €

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	53 642 €		(29 242) €		24 400 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	21 560 €		49 690 €		-	71 250 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	11 250 €		5 750 €		-	17 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-		-		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-		-		-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-		-		-	-
TOTAL	86 452 €		26 198 €		24 400 €	88 250 €

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 6

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 6 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 « 12. Emprunt bancaire » et « 13. Evénements 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 10 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 10 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 2 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 6

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.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la société a comptabilisé une charge d'un montant de 31 795,85 € TTC au titre de cette commission.

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 0,60 % TTC de la base ci-dessus.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges pour l'exercice 2025 un montant de 22 440 € TTC.

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.

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

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

Commission de souscription

Votre société verse à la société Inter Gestion REIM, liquidateur, une commission de souscription couvrant les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public et les frais de recherche foncière et d'investissement.

Le taux de rémunération est fixé à 14,40 % TTC du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse.

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

Commission de gestion de trésorerie

Votre société verse à la société Inter Gestion REIM, liquidateur, une commission de gestion de trésorerie pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente des investissements et des fonds destinés au financement des travaux.

Le taux de rémunération est fixé à 14,40 % TTC des produits financiers nets de frais de gestion.

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, la prestation ayant été confiée à un cabinet d'expertise comptable.

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

Rapport annuel du Conseil de Surveillance de la SCPI PI6

Exercice 2025

Chères associées, chers associés,

L'assemblée générale du 25 juin 2025 a procédé à l'élection de sept membres au conseil de surveillance de la SCPI, conformément aux dispositions statutaires.

Ce nombre ayant été atteint, le conseil a pu être régulièrement constitué à l'issue de ce scrutin.

À l'exception du remplacement de Monsieur Daniel LE DOUJET par Monsieur Alain GRAFTIEAUX, la composition du Conseil est restée inchangée.

Le présent rapport couvre l'intégralité de l'exercice 2025.

Le lundi 30 mars dernier, la Société de gestion a réuni le conseil de surveillance afin de présenter son projet de rapport annuel de gestion pour l'exercice 2025.

Nous aurions souhaité pouvoir vous faire part d'éléments positifs. Malheureusement, la situation de notre SCPI continue de se dégrader de manière préoccupante, tant sur le plan financier que sur le plan opérationnel.

Les constats suivants s'imposent à nouveau cette année :

- Une nouvelle baisse significative de la valeur de la part en 2025.
- Une liquidation du patrimoine beaucoup trop lente.
- Une multiplication des contentieux et des sinistres.
- Des cessions d'immeubles à des prix très inférieurs à leur prix de revient, voire aux dernières valeurs d'expertise.
- Un emprunt bancaire qui ne pourra pas être remboursé à son échéance contractuelle.

À ces difficultés structurelles s'ajoutent désormais des relations de plus en plus tendues entre les membres du conseil de surveillance et leurs interlocuteurs au sein d'Inter Gestion.

1. Une baisse continue de la valeur de réalisation des parts

S'il ne fallait retenir qu'un indicateur révélateur de la situation actuelle, la valeur de réalisation est sans conteste le plus significatif.

Elle représente en effet le montant qui reviendrait à chaque associé par part si la SCPI était totalement liquidée.

Au 31 décembre 2025, cette valeur s'établit à **833,90 € par part**.

Pour mémoire :

- Elle s'élevait à **1 021,38 €** à fin 2024.
- Soit une nouvelle baisse de près de **20%** en une seule année après un recul de **35%** en 2024.

Il convient également de rappeler que nous, associés, avons investi **8 000 € pour acquérir une part**.

Le constat est donc sans appel : la SCPI n'a manifestement pas été gérée avec la rigueur et la prudence qu'exigeaient les enjeux financiers et patrimoniaux d'une telle structure.

2. Un rythme de liquidation du patrimoine très insuffisant

En 2025, seuls trois immeubles ont été vendus par la Société de gestion liquidatrice.

À ce rythme, la liquidation du patrimoine pourrait encore s'étendre sur au moins quatre années, alors qu'il reste douze immeubles à céder.

En principe, la liquidation d'une SCPI ne devrait pas excéder trois années.

Depuis le début de celle-ci, seulement sept biens ont été effectivement vendus.

Cette lenteur pénalise lourdement la SCPI :

- Les immeubles se dégradent avec le temps et perdent de leur valeur.
- La SCPI demeure structurellement déficitaire.
- Chaque exercice supplémentaire génère de nouvelles pertes.

Pour l'année 2025 :

- La perte s'élève à environ **350 000 €**.
- Entraînant une consommation de trésorerie de l'ordre de 80 000 €.

3. Contentieux et sinistres : une situation persistante et préoccupante

Notre SCPI a été marquée par un nombre anormalement élevé de sinistres liés à des malfaçons lors de la rénovation du patrimoine, notamment à Tourcoing, Nantes..., et plus récemment à Sète.

Cependant, le contentieux le plus emblématique d'une gestion défailante des opérations de rénovation demeure celui opposant la SCPI à l'entreprise « Les Compagnons de la Vienne ».

Il s'agit également, très probablement, du dossier le plus coûteux.

Cette procédure, engagée depuis plus de dix ans, connaît de multiples rebondissements et pourrait encore se prolonger pendant plusieurs années.

La Société de gestion en expose l'essentiel des éléments dans son rapport annuel.

Dès l'origine, le conseil de surveillance a alerté Inter Gestion sur les risques d'un contentieux aventureux et interminable, alors même que le rapport d'expertise judiciaire mettait clairement en évidence de graves dysfonctionnements dans la conduite du chantier, conduite assurée par Actigère, assistant à maîtrise d'ouvrage désigné par Inter Gestion sous son entière responsabilité.

Le conseil a formellement demandé à la Société de gestion de produire un bilan exhaustif de l'ensemble des frais de justice supportés par la SCPI dans ce dossier.

À ce jour, nous sommes toujours en attente de ces précieuses informations.

Il est en effet évident que la SCPI n'a pas vocation à supporter des charges indues, dès lors qu'elle n'est nullement responsable des causes de ce contentieux.

4. Des bilans d'opération désastreux

La phase de liquidation permet désormais de tirer un bilan définitif des opérations réalisées par Inter Gestion pour le compte de la SCPI.

Pour les sept immeubles déjà vendus, aucun n'affiche un résultat positif au regard de son prix de revient.

Plus préoccupant encore, plusieurs cessions ont été réalisées à des niveaux très inférieurs aux dernières valeurs d'expertise.

À titre d'illustration, le bilan de l'immeuble situé à **Cahors** est particulièrement révélateur :

- Prix d'achat : **1 480 000 €** ;
- Prix de revient après travaux : **4 556 000 €** ;
- (Dont **3 076 000 €** de travaux de rénovation) ;
- Dernière valeur d'expertise (décembre 2023) : **1 780 000 €** ;
- Compromis de vente signé : **1 100 000 € net vendeur**.

Soit une perte nette de 3 456 000 € pour la SCPI sur cette seule opération.

Un tel résultat rend difficilement défendable l'argument selon lequel ce dossier aurait été géré dans le strict respect de l'intérêt des investisseurs.

5. Un emprunt bancaire impossible à rembourser à l'échéance

Afin de financer les travaux de rénovation, Inter Gestion a contracté en 2021 un emprunt bancaire d'un montant de **8 000 000 €**, devant être intégralement remboursé avant le **25 juin 2026**.

Il est désormais acquis que la SCPI ne disposera pas des capacités financières nécessaires pour honorer cet engagement à l'échéance.

Contrairement aux principes qui nous avaient été présentés lors de la souscription, cet emprunt n'est pas remboursé par les revenus locatifs, mais essentiellement par la vente du patrimoine.

À ce jour, les cessions réalisées n'ont permis de rembourser que 4 020 964 €.

Ne pouvant honorer sa signature, la Société de gestion se trouvera donc dans l'obligation de renégocier cet emprunt avec la banque, afin d'éviter une situation de cessation de paiement.

Compte tenu de la hausse des taux, le coût du financement renégocié pourrait se situer entre 4% et 5%, générant ainsi des charges financières supplémentaires. Il sera de toute façon supérieur au coût actuel (rappelons qu'actuellement, sur les 8 000 000€, 6 000 000€ sont capés à un taux fixe de 1,3%, le reste étant à taux variable). Soit 2 à 3% de coût supplémentaire ce qui pour 4 millions d'euros représente 80 à 120 000 euros de frais financiers supplémentaires. Les valeurs indiquées par Inter-Gestion ne sont d'ailleurs pas exprimées de la même façon entre les rapports 2024 et 2025.

Dans ces conditions, il n'est pas exclu que le Commissaire aux comptes soit amené à mentionner à nouveau, dans son rapport, « l'existence d'une incertitude significative susceptible de mettre en cause la continuité d'exploitation de la SCPI ».

6. Des relations compliquées avec la Société de gestion

Le contexte général décrit ci-dessus ne favorise évidemment pas des relations sereines entre la Société de gestion et les représentants élus des associés.

La stabilité de la composition du conseil de surveillance au cours des dernières mandatures constitue néanmoins un atout, notamment pour le suivi attentif des expertises judiciaires susceptibles d'intervenir prochainement. Les compétences individuelles, variées et complémentaires, de ses membres constituent également une force précieuse.

Du côté d'Inter Gestion, la rotation fréquente de nos interlocuteurs et, par voie de conséquence, leur degré variable de connaissance des éléments de notre SCPI, compliquent fortement le suivi des dossiers :

- Perte d'historique.
- Manque de continuité.
- Complexité accrue des procédures juridiques en cours.

7. L'importance d'un vote exprimé en Assemblée Générale

Les expériences récentes démontrent qu'une gouvernance équilibrée de la SCPI repose sur la participation active des associés aux assemblées générales.

Un vote dispersé, blanc ou non exprimé affaiblit mécaniquement la capacité des associés à exercer un contrôle effectif sur la Société de gestion.

Lors de la prochaine assemblée générale, de nombreuses résolutions seront proposées par Inter Gestion. Leur pertinence et leur intérêt réel pour la SCPI méritent une analyse attentive.

De son côté, le conseil va également proposer des résolutions non agréées par Inter Gestion.

Pour le conseil de surveillance, la priorité demeure claire : mener à bien la liquidation du patrimoine dans les meilleurs délais et les meilleures conditions possibles. Le reste n'est que procrastination.

Cette assemblée générale devra donc constituer un véritable moment de clarification.

Nous vous invitons en conséquence à préparer avec attention votre vote et à retourner votre bulletin complété à l'adresse suivante :

ag-pierre6@inter-gestion.com

Pour toute question relative au présent rapport, vous pouvez nous contacter à l'adresse suivante :

patrick.hans@poste.net

Pour le conseil de surveillance

La Présidente

Marie-Laure PELLOTIER

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, prend acte que la sixième résolution mise au vote lors de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2025 est affectée d'erreurs matérielles en tant qu'elle indique que : « L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le bénéfice de l'exercice 2024 s'élevant à la somme de 474 744 € est affecté au poste report à nouveau, ainsi que le résultat déficitaire en attente d'affectation de 1 514 779 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 533 636 €. »

Afin de rectifier ces erreurs matérielles, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la modification de la sixième résolution du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2025 (telle qu'elle figurait dans le rapport annuel 2025 portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2024), rédigée comme suit : « L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 474 744 € est affectée au poste report à nouveau, ainsi que les résultats en attente d'affectation de - 1 514 779 € des années antérieures, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 058 892 €.

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE	474 744 €
Résultats antérieurs en attente d'affectation	-909 376 €
Résultats 2023 en attente d'affectation	-605 403 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	-1 040 035 €
Poste "Report à nouveau" au 31/12/2024	-1 018 857 €
Affectation du solde au report à nouveau	-2 058 892 €

Il est rappelé à l'assemblée générale que cette sixième résolution avait été adoptée.

Deuxième 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.

Troisième 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.

Quatrième 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.

Cinquième 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.

Sixième 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 349 259 € est affecté au poste report à nouveau, ramenant ainsi ce poste au montant déficitaire de 2 408 151 €⁽¹⁾.

PERTE DE L'ANNÉE	(349 259) €
Résultat à affecter au 31/12/2025	(349 259) €
Poste "Report à nouveau" au 31/12/2025	(2 058 892) €
Affectation du solde au report à nouveau	(2 408 151) €

(1) Sous réserve d'approbation de la première résolution

Septième 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	2 866 961 €	833,90 €

Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution 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	2 866 961 €	833,90 €
Valeur de reconstitution	3 580 277 €	1 041,38 €

Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026 à 3 600 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Dixième 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.

Onzième 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**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 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, 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

(...)

b) ADMINISTRATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SCPI

(...)

~~Il 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.~~

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

« ARTICLE 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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.

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 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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 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.

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, 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

(...)

Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de ~~sept membres~~ **trois membres** au moins, et douze membres au plus pris parmi les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

(...).

Le reste de l'article demeure inchangé.

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 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, ainsi qu'avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025, prévoyant notamment que la dénomination « expert immobilier » est remplacée par celle d'« expert externe en évaluation », que la durée de son mandat est portée à six (6) ans et que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'Assemblée générale.

En conséquence, l'article 20 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 20

EXPERT **EXTERN EN EVALUATION** IMMOBILIER

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert ~~immobilier~~ **externe en évaluation** nommé par **la Société de gestion** ~~l'Assemblée Générale Ordinaire~~ pour ~~4~~ **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. »

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, 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 toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. ~~Pour le calcul du quorum,~~ **S**euils 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. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

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 une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés 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

(...)

L'assemblée peut déléguer à la Société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

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.

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. »

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.

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, liquidateur et du Conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 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

ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

(...)

Les comptes annuels sont établis **conformément** suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n°99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels. **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.**

(...). »

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, liquidateur 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, liquidateur 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 – 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, Société Anonyme au capital de deux cent quarante mille Euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS 2ème, 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.

Vingtième 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

Vingt-et-unième résolution

EXPOSÉ DES MOTIFS :

Le patrimoine subit une dépréciation fulgurante

Les associés constatent depuis quelques années l'érosion continue et massive de la valeur de leur investissement. La part, qui demandait un investissement de 8000€ en 2007, voit sa valeur réduite à 833,90 € au 31-12-2025. Notamment depuis la désignation d'Inter Gestion REIM en qualité de Société de gestion liquidatrice, la valeur a chuté de plus de 50%.

Une inertie opérationnelle préjudiciable

L'efficacité d'une liquidation repose sur sa célérité. Or, en quatre ans, seuls 7 actifs sur 20 ont été cédés. Cette lenteur contredit les usages professionnels d'une liquidation efficiente, qui ne devrait normalement pas excéder trois ans.

Une structure financièrement insoutenable

Le maintien de la SCPI sous perfusion génère un cercle financier vicieux décrit dans le rapport du Conseil de Surveillance : dégradation des actifs, déficit structurel, hémorragie de trésorerie.

Malgré les alertes répétées du Conseil de Surveillance année après année, la Société de gestion n'a pas accéléré le processus de vente.

Face à cette passivité, les associés soussignés entendent contraindre la liquidation à une obligation de résultats.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir pris connaissance de l'exposé des motifs :

1. Constate la carence de la Société de gestion Liquidatrice dans la célérité du processus de cession des actifs et le préjudice financier direct qui en découle pour les associés.

2. Enjoint formellement la Société de gestion, Inter Gestion REIM, de mettre en œuvre un « Plan de Liquidation d'Urgence » visant la cession de l'intégralité du patrimoine restant avant le 31 décembre 2027.
3. Exige que la Société de gestion mobilise sans délai les moyens humains et techniques nécessaires pour atteindre cet objectif.
4. Décide que, si cet objectif est atteint au 31 décembre 2027 et si les immeubles cédés entre la date de la présente Assemblée Générale et le 31 décembre 2027 l'ont été à une valeur égale ou supérieure à 80 % de leur dernière valeur d'expertise, Inter Gestion REIM se verra attribuer par la SCPI une prime de 100 000 euros.
5. Décide qu'en revanche, si la cession du patrimoine n'est pas complète au 31 décembre 2027, les honoraires de liquidation de la Société de gestion seront réduits de 0,2% pour les immeubles non vendus.

Vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale décide que la Société de gestion présentera aux associés une information détaillée, actualisée et documentée relative aux dispositifs susceptibles de contribuer à l'indemnisation des préjudices subis par la SCPI. Cette information devra être effective avant le 16 septembre 2026 à minuit.

Cette présentation portera notamment sur :

- les contrats d'assurance applicables, en particulier ceux relevant de la responsabilité civile professionnelle (RCP), en précisant leur période de validité,
- les plafonds de garantie, franchises et exclusions significatives,
- les autres sources potentielles d'indemnisation (fonds propres, garanties, dispositifs internes ou externes),
- l'état des démarches engagées pour leur mobilisation.

- Cette présentation devra permettre aux associés d'apprécier concrètement :
- les capacités d'indemnisation effectivement mobilisables,
- un ordre de grandeur des montants susceptibles d'être recouvrés,
- ainsi que les délais prévisibles associés.

Vingt-troisième résolution

L'assemblée générale décide qu'une somme de 75.000 euros sera inscrite au budget 2026 de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 6, 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 PI6 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. Cette somme vient compléter les montants votés par les AG des années précédentes pour le même objet, qui n'auraient pas encore été utilisées.

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.

Vingt-quatrième résolution

EXPOSÉ DES MOTIFS :

La phase de liquidation de la Société permet désormais de dresser un bilan des opérations menées par la Société de gestion Inter Gestion pour le compte de la SCPI. La situation de l'immeuble situé à Cahors suscite de sérieuses interrogations. Au regard des éléments portés à la connaissance des membres du Conseil de Surveillance lors de sa réunion du lundi 30 mars 2026, l'immeuble de Cahors va être vendu pour un montant de 24,15% de son prix de revient, ce qui occasionne une perte nette prévisible de 3 456 000 € sur cette seule opération.

Un tel écart entre le coût global de l'opération et le prix de cession finalement retenu ne peut rester sans explications circonstanciées de la part de la Société de gestion.

Les associés de la SCPI Pierre Investissement 6 mettent en demeure Inter Gestion REIM de formaliser par écrit et de transmettre à chacun des associés avant le 16 septembre 2026 à minuit, les réponses précises et documentées aux sept questions suivantes :

1. Étude de marché préalable à l'acquisition

La Société de gestion a-t-elle réalisé une étude de marché immobilier local avant de procéder à l'acquisition de ce bien pour le compte de la SCPI ?

Si oui, les associés demandent que leur soient communiqués les principaux éléments de cette étude, notamment la comparaison du prix d'achat au m² avec les prix moyens constatés sur la cession de biens comparables.

2. Choix et mission de l'Assistant Maître d'Ouvrage

Selon quels critères l'Assistant Maître d'Ouvrage a-t-il été sélectionné ? Quels ont été le montant de sa rémunération, la nature exacte de sa mission, ainsi que les objectifs qui lui étaient assignés ?

3. Analyse de la valeur post-travaux

Pour quelles raisons ce bien n'a-t-il pas vu sa valeur augmenter malgré un niveau de travaux atteignant près de 2 000 € par m², montant correspondant à une rénovation de standing élevé ?

4. Dépréciation lors de la cession

Quelles sont les causes de l'importante perte de valeur constatée lors de la vente ?

Les états des lieux de sortie des derniers locataires font-ils état de dégradations anormales ?

Si tel est le cas, des recours ont-ils été engagés contre les responsables et/ou leurs assureurs ?

5. Suivi et contrôles sur site

Des visites sur site par la Société de gestion ont-elles été réalisées afin de s'assurer du bon accomplissement de la mission confiée au gestionnaire local ?

En cas de manquements constatés, quelles procédures ou diligences ont été engagées par la Société de gestion ?

6. Dégradations et occupations illicites

La Société de gestion a-t-elle constaté des dégradations anormales du bien ou des occupations illicites récentes susceptibles d'avoir un impact significatif sur les conditions de cession et, par conséquent, sur la valeur liquidative finale revenant aux associés ?

7. Étude de marché préalable à la cession

Une étude du marché immobilier local a-t-elle été réalisée avant la signature du compromis de vente et quels en sont les principaux résultats ?

Si oui, les associés demandent que leur soient communiqués les principaux éléments de comparaison entre le prix de vente retenu et les prix du marché pour des biens comparables. »

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.