



Inter Gestion
REIM

SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 7

Rapport Annuel

2025

Sommaire

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

Informations



Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 7

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

RCS Paris : 528 663 552
Visa AMF n° 10-44 du 10 décembre 2010

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

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

Direction de la Société

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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : Talenz Alteis Audit, domiciliée : Le Trifide – 18, rue Claude Bloch – 14050 Caen Cedex 4, représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia – Société inscrite à la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Expert externe en évaluation

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années par l'assemblée générale des associés du 6 juin 2024. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Conseil de surveillance

Monsieur Laurent BOREL (président), Monsieur Joël MOUTIER, Monsieur Vincent LACOURLIE-SCHNEIDER, Monsieur Eric LIEURE, Monsieur Julien RENAUD-PERRET, Madame Maryvonne LE LIBOUX, Monsieur Raphaël DUCOTTET.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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



30,4 M€



Capitalisation⁽¹⁾

6 541 m²



Répartis sur **11** immeubles⁽¹⁾

892



Associés de la SCPI⁽¹⁾

5 830,62 €



Valeur de réalisation⁽¹⁾⁽²⁾

35 €



Dividendes distribués par part ⁽²⁾

Rapport de la Société de gestion, Liquidateur



Développement de la société

Évolution du capital

Au 31 décembre 2025, le capital de la SCPI Pierre Investissement 7 se répartit entre 892 associés qui détiennent 3 802 parts pour un montant de 24 332 800 €, soit 30 416 000 € 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
2021	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	886
2022	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	886
2023	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	889
2024	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	889
2025	24 332 800 €	30 416 000 €	3 802	892

Marché des parts

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 qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

Au 31 décembre 2025, un ordre de vente de parts était inscrit sur le registre.

Évolution des conditions de cession

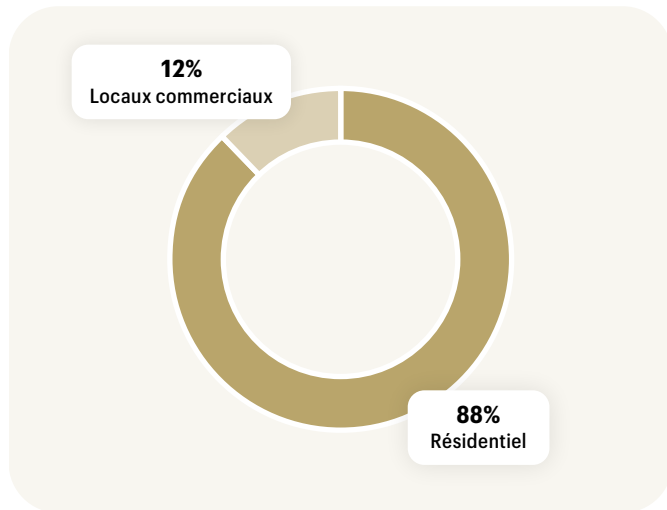
ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	NOMBRE D'ORDRES DE VENTE DE PARTS INSCRITS SUR LE REGISTRE AU 31/12	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA DEMANDE DE CESSIION	PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROROGATION (EN MOIS)	PRIX DE CESSIION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS RÉALISÉES (€)
2020	Aucune	1	3	0,07%	12	6 400	-
2021	Aucune	-	-	-	-	-	-
2022	Aucune	1	5	0,13%	12	5 200	-
2023	Aucune	-	-	-	-	-	-
2024	Aucune	-	-	-	-	-	-
2025	AUCUNE	1	2	0,05%	12	6 100	-

Emprunt bancaire

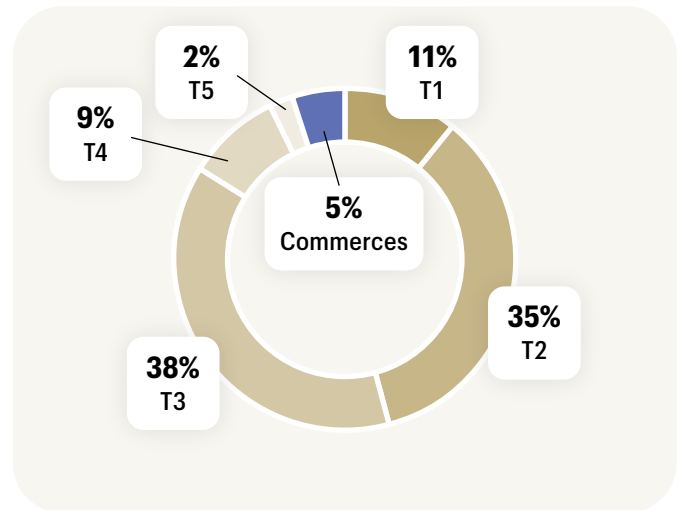
En 2020, la SCPI Pierre Investissement 7 a souscrit un prêt in fine afin de financer la rénovation des menuiseries de l'immeuble situé 17/23 rue du Sermon à Blois. Cet unique emprunt bancaire a été intégralement remboursé le 22 novembre 2025.

DATE DE DÉPART	BANQUE	TYPE DE REMBOURSEMENT	MONTANT	DURÉE	UTILISATION	MONTANT REMBOURSE	CAPITAL RESTANT DÙ	TAUX INITIAL	TAUX FIXE	DATE DE REMBOURSEMENT
16/12/2020	BANQUE PALATINE	IN FINE	300 000 €	5	TRAVAUX DE MENUISERIE	300 000 €	-		1,70%	22/11/2025
TOTAL EMPRUNT			300 000 €			300 000 €	-			

Répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie d'actifs



Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives – Évolution des loyers

Au cours de l'année 2025, la SCPI a appelé 848 367 € au titre des loyers contre 842 950 € en 2024.

Gestion locative

Les honoraires alloués au cabinet VALORITY au titre de la commercialisation locative s'élevaient à 6% HT du loyer annuel hors charges. Pour les missions administratives le cabinet est rémunéré à hauteur de 5% HT sur le montant des encaissements. Au titre de la gestion technique, la rémunération s'élève à 2,5% du montant de chaque facture relative aux prestations techniques, incluant notamment les travaux, interventions et opérations de maintenance.

Au titre de l'année 2025, les honoraires de gestion s'élevaient à 72 990 €.

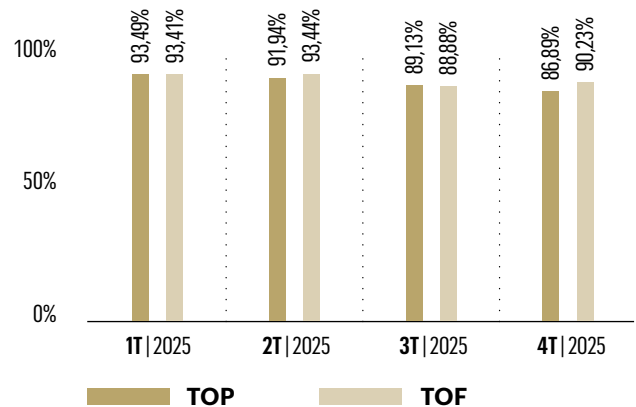
Les indicateurs de performance

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

Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (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.

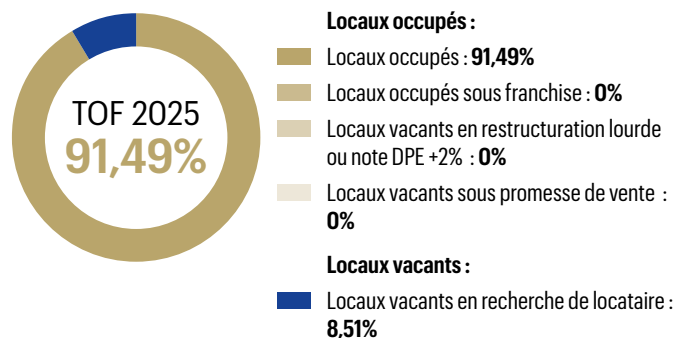
Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2025



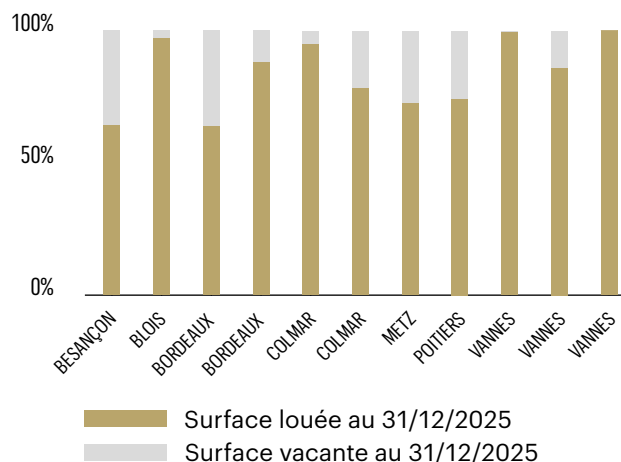
Les variations constatées au cours de l'année s'expliquent par un turn-over usuel des locataires.

Taux d'occupation financier annuels



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

État locatif



Contentieux en cours

Contentieux locatifs

Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation des créances locataires s'élevait à 97 903 €. Elle s'établit à 71 108 € au 31 décembre 2025, soit une diminution sur l'exercice.

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

Procédure de référé préventif (Immeuble : 26, rue Saint-Vincent à Vannes)

Le 25/07/2022, la ville de Vannes a déposé une requête en référé préventif contre la SCPI et 20 autres propriétaires avoisinants devant le Président du Tribunal Administratif de Rennes dans le cadre du déplacement du musée des beaux-arts de Vannes au Château de l'Hermine.

Le référé préventif a pour objet la désignation d'un expert judiciaire dont la mission consiste à relever l'état actuel des immeubles voisins d'une opération immobilière ou de travaux de construction avant tout commencement de ceux-ci. Ces constats réalisés de manière contradictoire permettent d'apporter la preuve que certaines dégradations ou désordres existaient avant les travaux et qu'ils ne sont pas causés par les opérations de construction ou de démolition du futur projet.

La mission confiée aux archéologues ainsi que les opérations de démolition sont terminées à ce jour.

L'expert s'est rendu sur site en octobre et novembre 2025 et a finalisé ses constats.

Aucun désordre majeur n'a été constaté, excepté quelques microfissures résiduelles.

Les locataires ont été sensibilisés afin que tout éventuel désordre lié aux travaux soit identifié, et ce, afin que l'expert puisse en être informé.

Les travaux sont prévus jusqu'à fin 2027.

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 la base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle. Les travaux sont donc individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2025 s'élève à 43 600 €, contre 47 100 € en 2024.

Placements de la trésorerie

Afin de maximiser la rentabilité du fonds tout en préservant la sécurité et la liquidité des actifs de la SCPI, la Société de gestion, liquidateur, a pris des mesures stratégiques pour optimiser la gestion financière au cours de l'exercice 2025.

Une partie de la trésorerie disponible a été placée sur des comptes à terme, générant des intérêts au bénéfice de la SCPI au titre de l'exercice 2025.

DATE	MONTANT PLACÉ	ÉTABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	MONTANT BLOQUÉ	STATUT	INTÉRÊTS
09/12/2024	180 000 €	BNP	6	2,71%	09/06/2025	-	Fermé	2 432 €
21/01/2025	160 000 €	BNP	3	2,87%	21/04/2025	-	Fermé	1 132 €
08/08/2025	50 000 €	BNP	3	2,16%	10/11/2025	-	Fermé	278 €
17/10/2025	100 000 €	BNP	3	2,15%	19/01/2026	100 000 €	Ouvert	554 €

Présentation des comptes – Affectation des résultats – Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice de 310 494 €, soit 81,67 € par part.

L'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice comptable de 366 053 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion, liquidateur, propose d'affecter le résultat comptable de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025	366 053 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	143 812 €
Résultat à affecter au 31 décembre 2025	509 865 €
Dividende 2025 (règlement après approbation des comptes en juillet 2026)	133 070 €
Affectation du solde au report à nouveau (*)	376 795 €

(*) Remboursement de l'emprunt contracté auprès de la banque Palatine de 300 000 € sur l'exercice 2025

Distribution à venir au titre de l'exercice 2025

La Société de gestion, en sa qualité de liquidateur, procédera au versement des dividendes à hauteur de 35 € par part en juillet 2026, après approbation des comptes. Cette diminution exceptionnelle du dividende s'explique par le remboursement de l'unique emprunt in fine, intervenu en 2025, d'un montant de 300 000 €.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 / PART
133 070 €	35 €

Montant des réductions d'impôts

La réduction d'impôt est calculée sur l'assiette constituée par les dépenses liées aux travaux de rénovation qui représentent 65% de la souscription et ce dans la limite annuelle de 100 000 € par associé.

Les modifications successives des lois de finances ont impacté le taux de la réduction d'impôt. En fonction de l'année de souscription, le taux de réduction est différent.

Ainsi, pour les souscriptions réalisées en 2010, la réduction d'impôt a été calculée au taux de 40% et s'impute en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Pour les souscriptions réalisées en 2011, la réduction d'impôt est calculée au taux de 36% et s'impute en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription. L'excédent de réduction d'impôt non imputé sur le montant de l'impôt ne donne pas droit à restitution.

Pour les souscriptions réalisées en 2012, la réduction d'impôt est calculée au taux de 30%. L'excédent de réduction d'impôt non imputé sur le montant de l'impôt ne donne pas droit à restitution.

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 21 890 000 €.

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

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

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

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

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSE	M ² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/25
VANNES	26, rue Saint-Vincent	612	1 140 000 €	1 154 674 €	2 294 674 €	2 410 000 €
VANNES	8, place Maurice Marchais	346	830 000 €	1 251 606 €	2 081 606 €	1 150 000 €
BORDEAUX	13 et 15, rue du Quai Bourgeois	349	807 000 €	499 239 €	1 306 239 €	1 600 000 €
BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	401	1 103 250 €	756 246 €	1 859 496 €	1 910 000 €
COLMAR	9 et 11, rue des Clés	757	2 180 000 €	1 779 680 €	3 959 680 €	3 140 000 €
VANNES	14, rue Saint-Vincent	373	1 090 810 €	199 357 €	1 290 167 €	1 360 000 €
BLOIS	17, rue de Sermon	1 541	1 198 000 €	3 942 685 €	5 140 685 €	3 490 000 €
POITIERS	11, rue Saint-Hilaire	437	420 764 €	630 819 €	1 051 583 €	1 060 000 €
BESANÇON	40, rue d'Arènes	542	500 000 €	1 673 636 €	2 173 636 €	1 770 000 €
COLMAR	2, rue du Mouton	346	535 000 €	862 381 €	1 397 381 €	1 140 000 €
METZ	3, rue de la Hache	837	620 000 €	2 159 014 €	2 779 014 €	2 860 000 €
TOTAL		6 541	10 424 824 €	14 909 338 €	25 334 162 €	21 890 000 €

Valeur comptable, valeurs 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 6,77%.

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	25 612 191 €	6 736,50 €
Valeur de réalisation	22 168 028 €	5 830,62 €
Valeur de reconstitution	27 649 896 €	7 272,46 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-	3 802	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	228,45 €	97%	214,30 €	100%	228,45 €	97%	226,88 €	93%	260,14 €	91%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,05 €	0%
Produits divers	6,95 €	3%	0,53 €	-	6,95 €	3%	16,91 €	7%	25,75 €	9%
TOTAL REVENUS (A)	235,40 €	100%	214,83 €	100%	235,40 €	100%	243,79 €	100%	286,94 €	100%
CHARGES⁽¹⁾										
Charges immobilières	76,82 €	33%	70,41 €	33%	76,82 €	33%	73,06 €	30%	123,49 €	43%
Autres frais de gestion	43,64 €	19%	45,15 €	21%	43,64 €	19%	54,12 €	22%	67,17 €	23%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	1,36 €	1%	0,13 €	-	1,36 €	1%	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	121,82 €	52%	115,69 €	54%	121,82 €	52%	127,18 €	52%	190,66 €	66%
Provisions nettes⁽²⁾										
Pour travaux	7,89 €	3%	7,77 €	3%	7,89 €	3%	-	-	(0,92) €	(0,32%)
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	7,89 €	3%	7,77 €	3%	7,89 €	3%	-	-	(0,92) €	(0%)
TOTAL CHARGES (B)	129,71 €	55%	123,45 €	57%	129,71 €	55%	127,18 €	52%	189,74 €	66%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	105,69 €	-	91,38 €	-	105,69 €	-	116,61 €	-	97,20 €	-
Variation report à nouveau	29,92 €	-	0,69 €	-	29,92 €	-	25,80 €	-	37,83 €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Évolution du prix de la part et rentabilité

Rappel : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 1^{er} janvier 2013.

Le prix de souscription s'élevait à 8 000 € prime d'émission incluse.

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 €	6 295,44 €	2,86%	3,63%	1,31%	1,67%
2022	8 000 €	6 272,32 €	2,86%	3,64%	1,25%	1,59%
2023	8 000 €	6 115,05 €	2,61%	3,41%	1,06%	1,39%
2024	8 000 €	6 035,55 €	2,77%	3,67%	1,25%	1,66%
2025	8 000 €	5 830,62 €	2,79%	3,83%	0,44%	0,60%

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

Valeur IFI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La valeur IFI 2026 s'élève à 5 703,01 € par part.

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

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

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion, liquidateur, étant considérés par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2025 à 89 396 € TTI au titre de l'administration de la société.

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2025 s'est élevé à 4 800 €.

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

Renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

Modifications statutaires

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

La Société de gestion propose de modifier :

- l'article 18 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion afin de supprimer les frais de mutation de parts perçus à cette occasion.
- les articles 20 et 23 des statuts relatifs à l'expert externe en évaluation afin de les mettre en conformité avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025, en portant la durée du mandat à six ans et en prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale.
- 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 de la valeur comptable de la Société.
- l'article 28 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et d'y intégrer une référence générale aux dispositions légales, réglementaires et comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.
- l'article 30 des statuts relatif à la dissolution de la Société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.
- l'article 11 des statuts relatif au nantissement des parts afin d'actualiser sa rédaction et de l'aligner sur les dispositions légales et réglementaires applicables.
- Et les articles 4 et 15 des statuts afin de tenir compte du transfert du siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38, avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

Rémunération du personnel de la Société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

Réglementation

SFDR / Disclosure

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

Classification SFDR

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

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

Règlement Taxonomie

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

Exposition aux risques

Risque de durabilité

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

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

Informations extra-financières (Règlement SFDR et Taxonomie)

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

Les comptes au 31 décembre 2025

Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (usufruits, baux emphytéotiques, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	25 334 163 €	21 890 000 €	25 334 163 €	22 655 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(43 600) €	(43 600) €	(43 600) €	(47 100) €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	25 290 563 €	21 846 400 €	25 290 563 €	22 607 900 €
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	18 080 €	18 080 €	28 950 €	28 950 €
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations.	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	249 238 €	249 238 €	250 570 €	250 570 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(71 108) €	(71 108) €	(97 903) €	(97 903) €
Autres créances	288 €	288 €	768 €	768 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	100 432 €	100 432 €	180 294 €	180 294 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	191 885 €	191 885 €	517 253 €	517 253 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	488 815 €	488 815 €	879 933 €	879 933 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	60 €	60 €	300 000 €	300 000 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	67 282 €	67 282 €	72 203 €	72 203 €
Dettes fournisseurs	35 862 €	35 862 €	92 845 €	92 845 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	11 263 €	11 263 €	8 809 €	8 809 €
Autres dettes	52 720 €	52 720 €	67 765 €	67 765 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	167 187 €	167 187 €	541 621 €	541 621 €
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	963 €	963 €
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-	-	963 €	963 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	25 612 191 €	-	25 629 838 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	22 168 028 €	-	22 947 175 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	24 332 800 €	-	-	24 332 800 €
Capital social de constitution	24 332 800 €	-	-	24 332 800 €
PRIMES D'ÉMISSION	769 527 €	-	-	769 527 €
Primes d'émission	5 820 681 €	-	-	5 820 681 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 051 155) €	-	-	(5 051 155) €
ÉCART DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS	-	-	-	-
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	98 081 €	45 731 €	-	143 812 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	425 931 €	(425 931) €	366 053 €	366 053 €
DISTRIBUTION	-	380 200 €	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	25 626 338 €	-	366 053 €	25 612 191 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	848 367 €	842 950 €
Charges facturées	137 188 €	108 308 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	3 500 €	83 226 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	989 055 €	1 034 485 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	108 186 €	91 067 €
Travaux de gros entretien	90 461 €	46 988 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	17 655 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	6 780 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	270 877 €	238 140 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	469 524 €	400 631 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	519 531 €	633 855 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	-	6 074 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	104 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	97 903 €	66 185 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	97 903 €	72 364 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	-	-
Charges d'exploitation de la société	167 887 €	165 604 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	11 833 €	11 890 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	71 108 €	97 903 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	250 829 €	275 397 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(152 926) €	(203 033) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	3 981 €	294 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	3 981 €	294 €
Charges d'intérêts des emprunts	4 533 €	5 185 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	4 533 €	5 185 €
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	(552) €	(4 891) €
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	366 053 €	425 931 €

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

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

La 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.

2. Dérogations

Présentation des comptes annuels à la méthode du coût historique :

Compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2022 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 devraient être établis en valeurs liquidatives. Toutefois, à la demande des associés, le début de la liquidation a été reporté et aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice. Les éléments inscrits en comptabilité pour l'exercice clos, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine, sont les valeurs historiques.

3. Changement de méthode comptable

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

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

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

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

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs

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 s'élève à 43 600 € au 31 décembre 2025.

5. Valeurs des terrains

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

6. Frais d'acquisition des immeubles

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

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

- Immeubles locatifs : ils sont inscrits à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition augmenté s'il y a lieu, du montant des gros travaux de réhabilitation et diminué des subventions accordées.
- Créances clients : les créances de plus de 6 mois ont fait l'objet de dépréciations selon la règle comptable suivante : entre 6 mois et 1 an, les créances sont dépréciées à 25%, entre 1 et 2 ans à 50% et au-delà de 2 ans à 100%. Pour l'exercice clos, une dépréciation de 71 108 € a été constatée conformément aux règles de dépréciations de la SCPI.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

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

Valuation France nommé en qualité externe en évaluation, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la Charte professionnelle des expertises immobilières et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité (CNC) d'octobre 1995. La mission d'expertise et d'actualisation pour l'exercice clos au 31 décembre 2025 a été menée dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée 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 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 : 21 890 000 €.

9. Prêt

En 2020, un prêt in fine a été souscrit par la SCPI Pierre Investissement 7 dans le cadre du remplacement des menuiseries de l'immeuble sis au 17/23 rue du Sermon à Blois. Cet emprunt est désormais arrivé à échéance et a été intégralement remboursé.

Les conditions initiales de ce prêt étaient les suivantes :

- Le montant du prêt s'élevait à 300 000 € ;
- Le taux d'intérêt fixe s'élevait à 1,70% par an ;
- Les intérêts étaient payables trimestriellement à compter du 16 mars 2021 ;
- La date d'échéance de ce prêt à long terme était fixée au 22 novembre 2025.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	25 334 163 €	-	-	25 334 163 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	25 334 163 €	-	-	25 334 163 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	25 334 163 €	-	-	25 334 163 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE RÉCEPTION	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX		VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024		VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
2011	VANNES	26, rue Saint-Vincent	1 140 000 €	1 256 327 €	(101 653) €	2 294 674 €	-	2 294 674 €
2011	VANNES	8, Place Maurice Marchais	830 000 €	1 276 730 €	(25 124) €	2 081 606 €	-	2 081 606 €
2013	VANNES	14, rue Saint-Vincent	1 090 810 €	199 357 €	-	1 290 167 €	-	1 290 167 €
2013	BORDEAUX	Quai Bourgeois	807 000 €	499 239 €	-	1 306 239 €	-	1 306 239 €
2013	BORDEAUX	17, rue Emile Duployé	1 103 250 €	756 246 €	-	1 859 496 €	-	1 859 496 €
2013	BLOIS	17, rue du Sermon	1 198 000 €	3 942 685 €	-	5 140 685 €	-	5 140 685 €
2012	POITIERS	11, rue Saint-Hilaire	420 764 €	630 819 €	-	1 051 583 €	-	1 051 583 €
2013	COLMAR	9 et 11, rue des Clés	2 180 000 €	1 779 680 €	-	3 959 680 €	-	3 959 680 €
2013	BESANCON	40, rue d'Arènes	500 000 €	1 673 636 €	-	2 173 636 €	-	2 173 636 €
2013	COLMAR	2, rue du Mouton	535 000 €	862 381 €	-	1 397 381 €	-	1 397 381 €
2013	METZ	Rue de la Hache	620 000 €	2 159 014 €	-	2 779 014 €	-	2 779 014 €
ACTIFS IMMOBILISÉS			10 424 824 €	15 036 115 €	(126 777) €	25 334 163 €	-	25 334 163 €
2013	VANNES	14, rue Saint-Vincent	75 049 €	-	-	75 049 €	-	75 049 €
2013	BORDEAUX	Quai Bourgeois	88 000 €	-	-	88 000 €	-	88 000 €
Amortissements			(123 228) €	-	-	(134 099) €	(10 870) €	(144 969) €
AMMODIATIONS PARKINGS			39 821 €	-	-	28 950 €	(10 870) €	18 080 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			10 464 645 €		(126 777) €	25 363 112 €	(10 870) €	25 352 242 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	30 153 481 €	-	30 153 481 €
Emprunts	300 000 €	(300 000) €	-
Achats d'immeubles	(25 363 112) €	10 870 €	(25 352 242) €
Prélèvements sur prime d'émission	(5 051 155) €	-	(5 051 155) €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	39 214 €	(289 130) €	(249 916) €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	25 655 851 €	25 973 438 €	(317 587) €
Actif immobilisé	25 352 243 €	25 363 113 €	(10 870) €
FONDS DE ROULEMENT	303 608 €	610 325 €	(306 717) €
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	178 130 €	152 667 €	25 462 €
Autres créances	288 €	1 731 €	(1 443) €
BESOINS D'EXPLOITATION	178 418 €	154 398 €	24 019 €
Fournisseurs	35 862 €	92 845 €	(56 983) €
Autres dettes	131 265 €	148 777 €	(17 511) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	167 127 €	241 621 €	(74 494) €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	11 291 €	-	11 291 €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	87 223 €	(87 223) €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	292 317 €	697 548 €	(405 231) €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	-	-	-	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	134 099 €	10 870 €	-	144 969 €
AMORTISSEMENTS	134 099 €	10 870 €	-	144 969 €
Provision pour gros entretien	47 100 €	-	3 500 €	43 600 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	47 100 €	-	3 500 €	43 600 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	97 903 €	71 108 €	97 903 €	71 108 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	97 903 €	71 108 €	97 903 €	71 108 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	279 102 €	81 978 €	101 403 €	259 677 €

Provision pour Gros Entretien (PGE)

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)	MONTANT PROVISION (N-1)	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01.01.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01.01.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	41 500 €	-	-	-	41 500 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	5 600 €	-	-	-	(28 400) €	34 000 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	(9 600) €	9 600 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	47 100 €	-	-	-	3 500 €	43 600 €

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 Pierre Investissement 7,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Pierre Investissement 7 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- Le point exposé dans la note « 2. Dérogations » de l'annexe des comptes annuels concernant la comptabilisation des placements immobiliers à la valeur historique et non pas à la valeur liquidative.
- Les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « 3. Changement de méthode comptable » de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux ont notamment :

- Consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent l'évaluation de la provision pour gros entretien et à revoir les calculs effectués par la société ;
- Porté sur la vérification de la concordance du calcul des valeurs estimées, issues du rapport de l'expert indépendant, tel que décrit dans la note 8 « valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe avec les valeurs présentées dans l'état du patrimoine.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du liquidateur (la Société de gestion) et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

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

En application de la loi, nous vous signalons que le commissaire aux comptes doit être convoqué à toutes les assemblées générales, quelles qu'elles soient. Nous vous informons que nous n'avons pas été convoqués aux assemblées générales en date du 6 janvier 2026 et du 22 janvier 2026, entraînant une irrégularité au regard des dispositions légales.

Responsabilités du liquidateur relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au liquidateur (la Société de gestion) d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité, ce qui est le cas de votre SCPI.

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative

provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 21 avril 2026,

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux Comptes
 Associée

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

À l'assemblée générale de la société Pierre Investissement 7, En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous 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.

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

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

Conformément à l'article 18 des statuts, modifié par l'assemblée générale mixte du 11 juillet 2016, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion fixée à 9,6% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine. Cette commission est répartie comme suit : 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société et 1,20% TTC au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

Au cours de l'exercice 2025, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 89 396 € TTC.

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

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

La société Inter Gestion Groupe assure la révision comptable de la SCPI Pierre Investissement 7 et perçoit des honoraires facturés sur une base forfaitaire.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, modifié par l'assemblée générale mixte du 11 juillet 2016, la Société de gestion Inter Gestion REIM est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 14,40% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI à la Société de gestion qui couvre : 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.
- Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6% TTI du prix de cession des actifs.
- Une commission de cession de parts.

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

2.3. Honoraires alloués à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

Votre société a conclu avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage (anciennement ACTIGERE) une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation du patrimoine immobilier.

Fait à Paris, le 21 avril 2026,

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux Comptes
 Associée

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2026

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, de l'article 422-199 du Règlement général de l'AMF et conformément aux statuts, nous vous présentons le rapport du conseil de surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Durant l'exercice 2025, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 12 mars et 13 novembre 2025, en présence des représentants de la Société de gestion et, selon les réunions, du Commissaire aux comptes.

Au cours de la réunion du 12 mars 2026, la Société de gestion a présenté au conseil de surveillance son rapport annuel, les comptes et le bilan de l'exercice 2025, ainsi que le marché des parts, leur valeur, la situation et la valeur du patrimoine. Cette séance a donc été plus particulièrement consacrée à l'examen du projet des comptes sociaux sur lesquels les associés sont appelés à statuer lors de la prochaine assemblée générale. Le Commissaire aux comptes nous a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Lors de ces réunions nous avons particulièrement attiré l'attention de la Société de gestion sur la gestion des loyers et la valorisation du patrimoine de la SCPI qui ont suscité de la part de votre conseil de surveillance de très nombreuses interrogations. Nous avons demandé, en sus des informations fournies lors de nos réunions, des documents complémentaires que nous estimons utiles à l'accomplissement de notre mission de contrôle. A la date où nous rédigeons ce rapport, et malgré nos nombreuses relances, nous sommes toujours en attente de ces documents.

Capital et marché des parts

Notre SCPI est fermée à la souscription et nous n'avons constaté aucune variation du capital social, le marché des parts étant resté inactif. Au 31 décembre 2025, aucune demande de cession de parts n'a été enregistrée sur le registre de la société. Le rapport de la Société de gestion sur ce point nous paraît suffisamment détaillé.

Nous vous rappelons que le patrimoine de la SCPI est composé de 11 immeubles, tous situés en secteur sauvegardé et représentant une surface totale de l'ordre de 6500 m². Le prix de revient final de ces 11 immeubles incluant les acquisitions et les travaux s'élève à 25 334 162 € (prix de revient final hors droits)

Au 31 décembre 2025, le capital se répartissait en 3 802 parts détenues par 892 associés pour une capitalisation de 30 416 000 euros calculée sur le dernier prix d'émission de 8 000 € par part.

Le capital social de la SCPI s'élève à 24 332 800 €.

Valeur de la part et marché secondaire

Au cours de notre réunion du 12 mars 2026, votre conseil de surveillance a pris connaissance des différentes valeurs communiquées par la Société de gestion pour l'exercice 2025 :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	25 612 191 €	6 736,50 €
Valeur de réalisation	22 168 028 €	5 830,62 €
Valeur de reconstitution	27 649 896 €	7 272,46 €

Pour ce qui relève du marché secondaire de notre SCPI, au 31 décembre 2025, aucune demande de cession de parts n'a été enregistrée sur le registre de la société. Enfin, la Société de gestion a informé le conseil de surveillance que la valeur IFI 2026 de notre SCPI est disponible en ligne sur le site de la Société : www.inter-gestion.com.

Patrimoine immobilier

Nous avons pris connaissance de l'évaluation du patrimoine au 31 décembre 2025 réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation France laquelle s'élève à 21 890 000 € hors droits, enregistrant une baisse de 3,4% par rapport à 2024 et de 9% (- 2,2 M€) depuis 2015.

Cette valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2025 est inférieure de 13,6% à son prix de revient (25 334 162 €).

Votre conseil de surveillance a demandé à la Société de gestion des estimations des valeurs de revente de vos biens, réalisées par des professionnels locaux de l'immobilier. Ces valeurs sont utiles à la Société de gestion pour enclencher la liquidation de votre patrimoine dans des conditions optimales. Le conseil de surveillance reste encore en attente de leur réception.

Au 31 décembre 2025 tous les immeubles sont en exploitation.

Activité locative et revenus de la SCPI

À chacune de nos réunions, nous procédons avec la Société de gestion à l'examen de la situation locative.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) annuel se situe à 91,49%.

9 lots (sur 110) sont vacants au 31 décembre 2025, en attente de location ou de commercialisation.

Au cours de l'année 2025 la SCPI a appelé 848 367 € au titre des loyers (versus 842 950 € en 2024)

Votre conseil de surveillance a demandé un état détaillé de l'évolution des loyers pour chaque immeuble / lot, ainsi qu'une information précise de la situation locative de chaque lot, afin de contrôler la bonne adéquation entre les possibilités de vente de lots et leur vacance locative. La Société de gestion doit les fournir avant l'assemblée générale de votre SCPI.

Le conseil de surveillance est attentif à la rubrique contentieux. La provision à la clôture de l'exercice 2025 s'établit à 71 108 €, en diminution par rapport à 2024 (97 903 €).

Les charges afférentes à la SCPI s'élevèrent à 167 887 € au titre de l'exercice 2025 (+1,4% par rapport à 2024)

Enfin, votre conseil de surveillance a pris bonne note que la provision pour gros entretiens (PGE) s'est élevée à 43 600 € au 31 décembre 2025 (versus 47 100 € au 31 décembre 2024).

Ainsi, le résultat net de l'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice comptable de 366 053 €, soit 96,28 €/part.

Distribution de dividende

La Société de gestion nous a informés qu'elle procèdera en juillet 2026 à la distribution en un seul versement d'un dividende à hauteur de 35 € par part. La diminution significative du dividende au titre de l'exercice 2025 est essentiellement due au remboursement en novembre 2025 de l'emprunt in fine de 300 000 € contracté en 2020.

Cette distribution représente une rentabilité nette de 0,44% par rapport au prix d'acquisition de vos parts.

Perspective 2026

Le ralentissement du marché des transactions immobilières impacte négativement la liquidation de notre patrimoine ; ainsi aucune cession de biens n'a été concrétisée à ce jour.

La stratégie établie par la Société de gestion est de prioriser la vente à la découpe pour tirer les prix de vente au plus haut, même si cela complexifie le processus de liquidation par rapport à une vente en bloc (mise en copropriété, résiliation des baux pour privilégier la vente de locaux libres).

A partir de juillet 2026 tous les biens seront libres de tout engagement fiscal. La Société de gestion espère la réalisation de premières ventes à Blois, Vannes, Bordeaux, Poitiers ou Colmar, ce qui permettrait aux associés de percevoir en 2027 les premiers acomptes de liquidation.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

Toutes les conventions statutaires figurent dans le rapport de notre Commissaire aux comptes, dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance, lequel n'a suscité de notre part aucune remarque particulière.

Aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice 2025.

Projets de résolutions

Lors de notre réunion du 12 mars 2026 préparatoire à la présente assemblée, le conseil de surveillance a débattu sur les projets de rapport et de résolutions présentés par la Société de gestion.

Concernant les résolutions à caractère ordinaire soumises à votre approbation, le conseil de surveillance a émis une réserve quant à l'adoption par l'assemblée générale de la deuxième résolution donnant quitus entier à la Société de gestion ; en effet celle-ci n'ayant pas fourni les informations demandées par le conseil, celui-ci n'a pu s'acquitter pleinement de sa mission de contrôle.

L'ensemble des autres résolutions à caractère ordinaire n'appellent pas d'observations particulières de notre part ; nous vous invitons à les approuver.

Les résolutions à caractère extraordinaire n'appellent pas d'observations particulières de notre part dans la mesure où elles découlent principalement de dispositions légales et réglementaires ; nous vous invitons à les approuver.

Votre conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale représente un moment fort de la vie de votre S.C.P.I. C'est pourquoi nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé », soit en participant en présentiel à l'assemblée générale du 4 juin 2026 à Paris, soit en votant par correspondance sur chaque résolution, ou en donnant pouvoir au Président du conseil ou à son représentant.

Communication avec les associés

Les membres du conseil de surveillance de votre SCPI, dont la liste figure en première page du rapport annuel, restent à votre entière disposition pour vous fournir toute précision complémentaire dans le domaine de compétence du conseil.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance en remerciant la Société de gestion et le Commissaire aux comptes pour leur disponibilité.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance accordée à votre conseil.

Le présent rapport a été achevé de rédiger et communiqué à la Société de gestion le 07 avril 2026 pour impression et insertion dans le rapport annuel 2025 de la SCPI Pierre Investissement 7.

Fait à Paris, le 07 Avril 2026

Le conseil de surveillance représenté par son président
Laurent Borel

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 ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, liquidateur, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Troisième résolution

L'assemblée générale ordinaire donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

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

Cinquième résolution

L'assemblée générale ordinaire, sur proposition de la Société de gestion, liquidateur, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 366 053 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025	366 053 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	143 812 €
Résultat à affecter au 31 décembre 2025	509 865 €
Dividende 2025 (règlement après approbation des comptes en juillet 2026)	133 070 €
Affectation du solde au report à nouveau (*)	376 795 €

(*) Remboursement de l'emprunt contracté auprès de la banque Palatine de 300 000€ sur l'exercice 2025

Sixième résolution

L'assemblée générale ordinaire 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	25 612 191 €	6 736,50 €

Septième résolution

L'assemblée générale ordinaire, 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 4 800 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale ordinaire prend acte que les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

- Monsieur Laurent BOREL (président),
- Monsieur Joël MOUTIER,
- Monsieur Vincent LACOURLIE-SCHNEIDER,
- Monsieur Éric LIEURE,
- Monsieur Julien RENAUD-PERRET,
- Madame Maryvonne LE LIBOUX,
- Monsieur Raphaël DUCOTTET.

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément à l'article 19.2 des statuts de la SCPI, il doit être composé de 3 membres minimum et de 7 membres maximum choisis parmi les associés.

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 12 février 2026.

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

- Monsieur Laurent BOREL,
- Monsieur Éric LIEURE,
- Société JOSLUD, représentée par Monsieur BRAYDA Philippe,
- Monsieur Éric SCHWARTZ,
- Monsieur Joël MOUTIER,
- Monsieur Raphaël DUCOTTET.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

Neuvième résolution

L'assemblée générale ordinaire 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 1 575 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026.

Résolutions à caractère extraordinaire

Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 18 des statuts relative à la suppression des frais de cession de parts perçus par la Société de gestion lorsque la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

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

« Article 18

Rémunération de la Société de gestion

(...)

- Une commission de cession de parts :
 - ~~Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 240 euros TTC;~~

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, liquidateur, et du conseil de surveillance, et afin de mettre les statuts en conformité avec les évolutions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1^{er} janvier 2026, portant la durée du mandat de l'expert externe en évaluation à six (6) ans et prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale, approuve la modification des articles 20 et 23 des statuts relatifs à l'expert externe en évaluation et sa nomination.

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

« Article 20

Expert externe en évaluation

Dixième résolution

L'assemblée générale ordinaire 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.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation nommé par ~~l'assemblée générale ordinaire~~ **la Société de gestion** pour ~~5-6~~ **ans**. L'expert est sélectionné conformément à la réglementation en vigueur applicable aux sociétés civiles de placement immobilier. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination. »

« Article 23

Assemblée générale ordinaire

(...)

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, le commissaire aux comptes, ~~l'expert externe en évaluation~~ ainsi que le dépositaire. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 15 des présents statuts.

(...) »

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

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

« Article 28

Établissement des comptes sociaux

(...)

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

Les comptes annuels sont établis **conformément** suivant ~~les règles et principes comptables définis par le règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels.~~ **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.

Quinzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, 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.

Seizième résolution

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

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

« Article 11

(...)

Nantissement des parts – vente des parts – faculté de substitution

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

~~L'acte de nantissement doit être publié au Registre du commerce et des sociétés à la diligence du créancier nanti.~~

Tout projet de nantissement doit recevoir l'accord préalable de la Société de gestion dans les conditions prévues pour l'agrément des cessionnaires.

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, 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

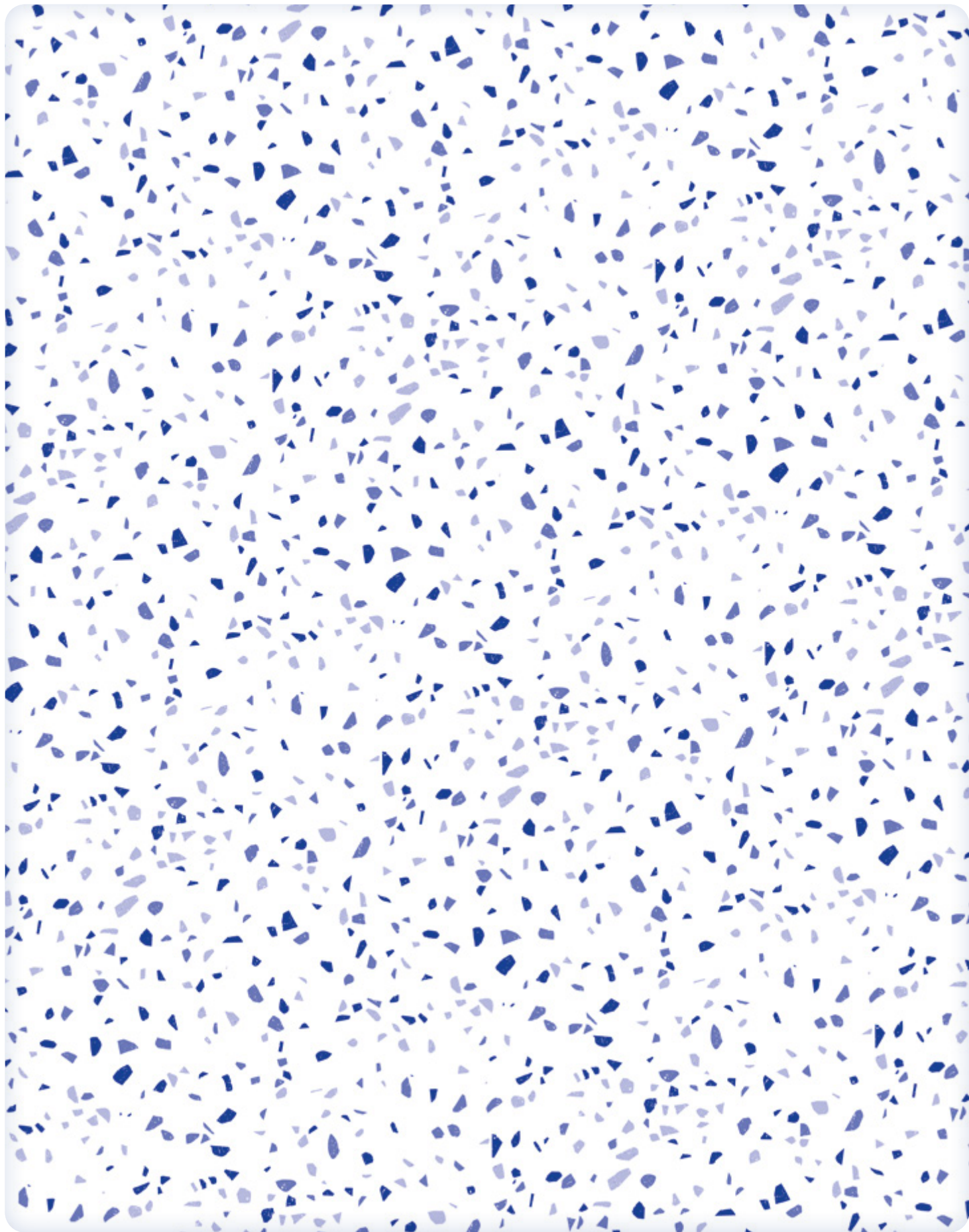
La société est administrée par la Société de gestion, dénommée "la Société de gestion". La société Inter Gestion REIM, société anonyme au capital de deux cent quarante mille Euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS 2°, 38 Avenue de l'Opéra, immatriculée au registre du commerce et des sociétés 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.

Dix-huitième résolution

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



**CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE**

Inter Gestion REIM

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