

SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 9

Rapport Annuel

2025

Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion
- 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 9

Société civile de placement immobilier fermée à la collecte
38, avenue de l'Opéra – 75002 Paris

Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris : 808 351 787
Visa AMF n° 14-32 du 16 décembre 2014

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 – 14 050 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 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Expert externe en évaluation

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de six années lors de l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2024.

Conformément aux dispositions du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 ce mandat est prorogé d'une durée d'un an et expirera en conséquence à l'issue de l'assemblée générale 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Contrôle Dépositaire

La société CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit Agricole) est nommée comme Dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

Conseil de surveillance

Monsieur Nicolas Fouchère (Président), Monsieur Luc Le Floch, Monsieur Sylvain Garnaud, Monsieur Robert Hernandez, Monsieur Vincent Verlhac, Monsieur Bernard Gardes et Monsieur Didier Vanhamme.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Panorama 2025



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

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

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

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

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



Gilbert Rodriguez
Président-directeur général

Chiffres clés



33,8 M€



Capitalisation⁽¹⁾

4 923 m²



Répartis sur **11** immeubles⁽¹⁾

1 109



Associés de la SCPI⁽¹⁾

738,13 €



Valeur de réalisation⁽¹⁾⁽²⁾

6 €



Dividendes distribués par part⁽²⁾

Rapport de la Société de gestion



Développement de la société

Évolution du capital

Le capital social initial statuaire s'élève à 760 000 € entièrement libéré, divisés en 950 parts sociales de 800 € de valeur nominale, répartis entre 16 associés fondateurs.

Le capital social maximum statuaire a été fixé à 40 000 000 €.

Au 31 décembre 2025, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartit entre 1 109 associés qui détiennent 33 758 parts pour un montant de 27 006 400 €, soit 33 758 000 € prime d'émission incluse.

ANNÉES	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	27 006 400 €	33 758 000 €	33 758	1 093
2022	27 006 400 €	33 758 000 €	33 758	1 100
2023	27 006 400 €	33 758 000 €	33 758	1 101
2024	27 006 400 €	33 758 000 €	33 758	1 101
2025	27 006 400 €	33 758 000 €	33 758	1 109

NB : La variation du nombre des associés se justifie soit par des cessions, 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

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

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.

ANNÉES	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 CESSION	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROROGATION (EN MOIS)	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS RÉALISÉES (EN €)
2021	AUCUNE	-	-	-	-	-	-
2022	AUCUNE	-	-	-	-	-	-
2023	AUCUNE	-	-	-	-	-	-
2024	AUCUNE	-	-	-	-	-	-
2025	AUCUNE	1	12	0,03%	12	770 €	-

Patrimoine immobilier

Politique d'investissement

La SCPI Pierre Investissement 9 a pour objet l'acquisition, la restauration et la gestion d'un patrimoine immobilier résidentiel dans le cadre de la Loi Malraux, conformément aux dispositions de l'article 199 ter du Code général des impôts modifié par la loi de finance pour 2009 (loi 2009-1674 du 30/12/2009).

La SCPI procède à la sélection d'immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé et dont la restauration aura été déclarée d'utilité publique ou prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles sont sélectionnés pour le potentiel de valorisation attaché à leur localisation en centre-ville dans les agglomérations régionales où la demande locative est positive.

Patrimoine immobilier

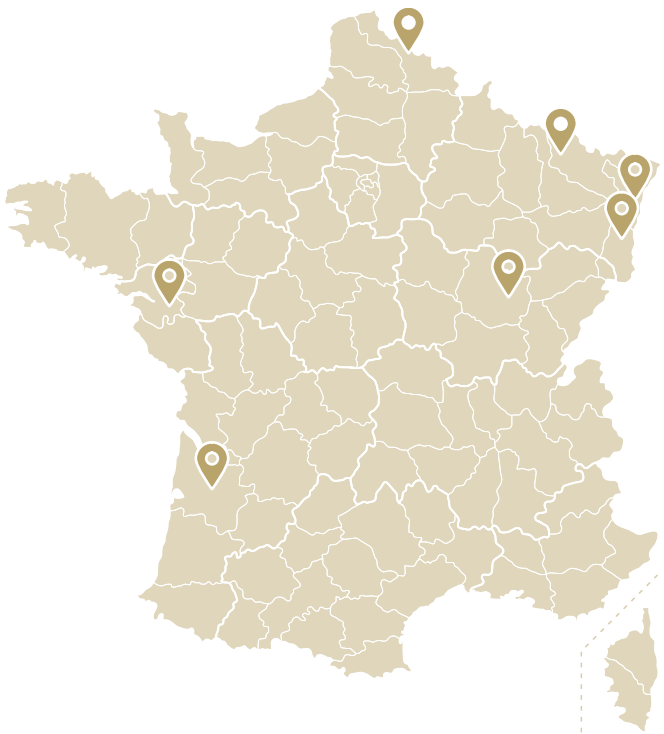
Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la SCPI est composé de 11 immeubles représentant une superficie totale de 4 923m².

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2025

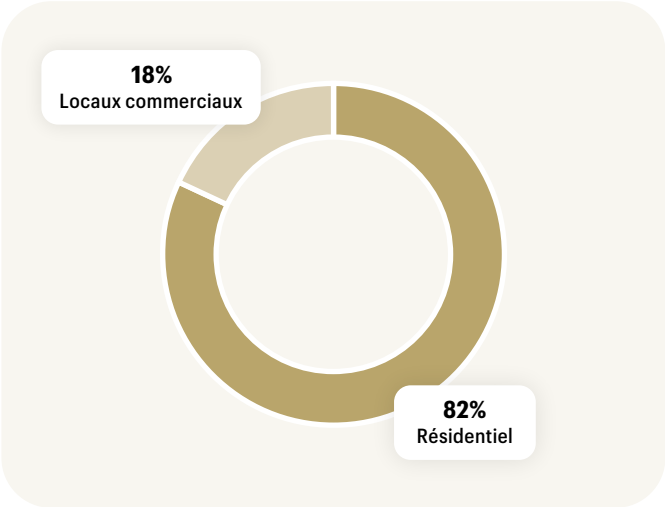
VILLES	DÉPARTEMENT	ADRESSES	ZONE GÉOGRAPHIQUE*
BORDEAUX	Gironde	3, rue Buhan	PR
BORDEAUX	Gironde	41, rue Ausone	PR
BORDEAUX	Gironde	72,75 et 77, rue Pas Saint-Georges	PR
COLMAR	Haut-Rhin	4, Petite rue des Blés	PR
DIJON	Côte d'Or	11, rue de la Manutention	PR
LILLE	Nord	97/99, rue Jemmapes	PR
METZ	Moselle	26, place Saint-Simplice	PR
METZ	Moselle	22, place des Charrons	PR
METZ	Moselle	1, en Fournirue	PR
NANTES	Loire-Atlantique	4, rue Vauban	PR
STRASBOURG	Bas-Rhin	7/7bis, rue des Lentilles	PR

PR : Province.

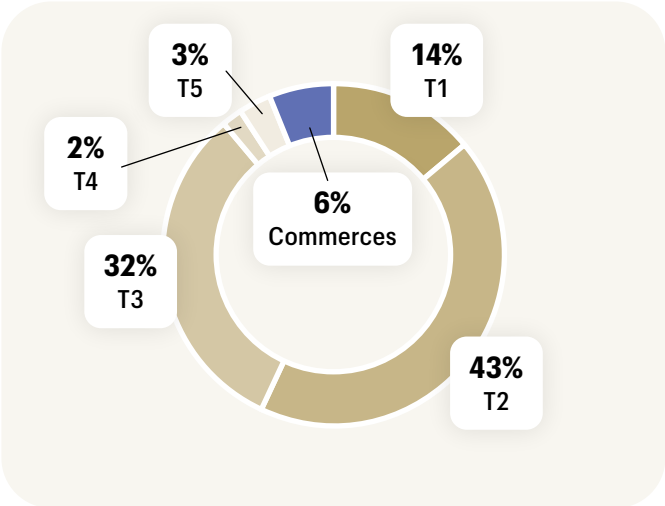
Répartition géographique du patrimoine



Répartition de la valeur vénale du patrimoine en %



Répartition du patrimoine par typologie



Avancement des travaux

Situation des immeubles au 31 décembre 2025

Dix immeubles sur onze sont en exploitation au 31 décembre 2025.

VILLE	ADRESSES	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉCEPTION
BORDEAUX	4, rue Buhan	Réceptionné	13/11/2018
BORDEAUX	41, rue Ausone	Réceptionné	29/05/2019
BORDEAUX	72, 75 et 77, rue Pas Saint-Georges	Réceptionné	22/10/2020
COLMAR	4, Petite rue des Blés	Réceptionné	17/04/2024
DIJON	11, rue de la Manutention	Réceptionné	18/04/2024
LILLE	97 et 99, rue Jemmappes	Réceptionné	10/02/2020
METZ	26, place Saint-Simplice	Réceptionné	18/01/2019
METZ	22, place des Charrons	Réceptionné	23/10/2020
METZ	1, en Fournirue	Phase de conception	Prévue au 2T 2027
NANTES	4, rue Vauban	Réceptionné	09/09/2020
STRASBOURG	46 et 47 Bis, rue des Lentilles	Réceptionné	06/05/2022

Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

Au cours de l’année 2025, la SCPI a appelé 662 138 € au titre des loyers contre 619 206 € sur l’année 2024.

L’évolution de la recette locative s’explique par l’intégration pleine et entière des actifs immobiliers livrés au deuxième trimestre 2024, à savoir les immeubles situés Petite rue des

Blés à Colmar et rue de la Manutention à Dijon. Alors que 2024 n’avait bénéficié que de deux trimestres de revenus locatifs pour ces actifs, 2025 a permis de capitaliser sur une année complète de rentabilité, en plus des performances du patrimoine existant.

Gestion locative

La Société de gestion a donné mandat, pour une durée de 3 ans, au cabinet Valority. Ce mandat fait l’objet de plusieurs missions :

- une mission de commercialisation locative,
- une mission de gestion administrative,
- une mission technique,
- une mission comptable,
- une mission de suivi du contentieux locatif,
- une mission de reporting.

Les honoraires alloués au cabinet Valority au titre de la commercialisation locative s’élèvent 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, puis 2,5% HT du montant de la facture pour la gestion technique.

Au titre de l’année 2025, les honoraires de gestion s’élèvent à 61 942 €, soit :

- 12 714 € d’honoraires de commercialisation ;
- 6 426 € d’honoraires d’états des lieux ;
- 42 802 € au titre de la gestion administrative et technique.

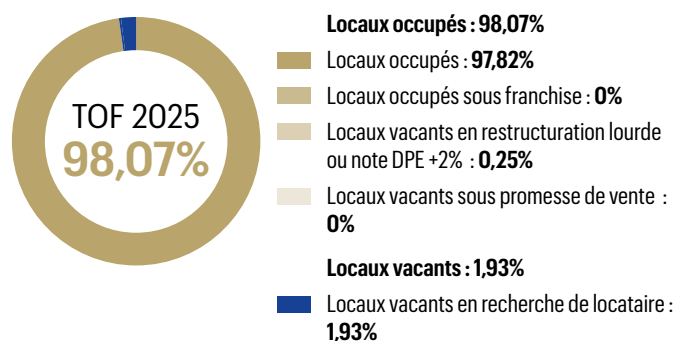
Les indicateurs de performance

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

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

Ainsi les indicateurs de performance sont calculés uniquement sur la base de ces dix immeubles.

Taux d'occupation financier annuel



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

Contentieux en cours

Contentieux locatifs

Les créances des locataires défaillants ont justifié à la clôture de l'exercice 2025 une provision de 55 266 €.

Il est rappelé que les provisions ont été établies selon la règle suivante :

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

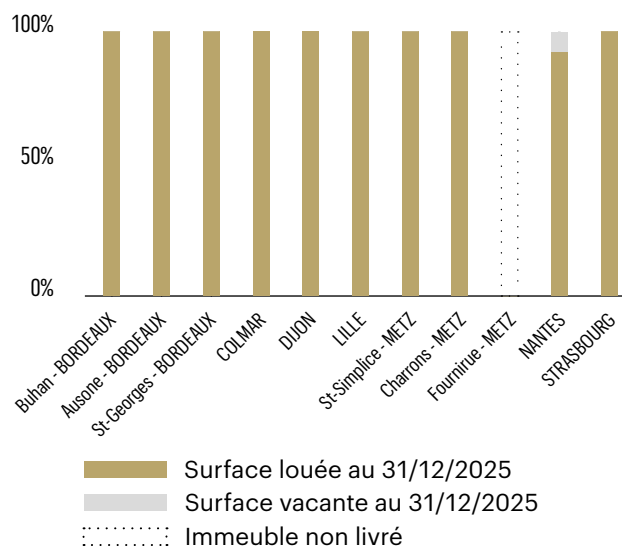
Contentieux entre la scpi et la société techniques et bâtiments

Le 27 novembre 2017, dans le cadre d'une vente d'immeuble en l'état futur de réhabilitation conclu entre Pierre Investissement 9 et la société T&B, cette dernière s'est engagée à réaliser des travaux de rénovation d'un immeuble situé 41, rue Ausone à Bordeaux (33). Les travaux ont été réceptionnés le 26 juin 2019 avec réserves.

Le 3 octobre 2023, Pierre Investissement 9 a été contrainte de déclarer un sinistre auprès de son assureur Albingia à raison de dommages constatés sur l'ouvrage. Dans ce cadre, Albingia a informé Pierre Investissement 9 à titre principal du

État locatif

Le tableau ci-dessous synthétise la situation locative des immeubles au 31 décembre 2025 :



caractère incomplet du dossier « dommages-ouvrage », un certain nombre de documents techniques et administratifs venait à manquer, et à titre subsidiaire du refus du garant sur ce sinistre spécifique compte tenu de l'absence de caractère décennal le concernant.

La société Pierre Investissement 9 enjoignait la société T&B de les lui communiquer à de multiples reprises, directement ou par l'intermédiaire des conseils, en vain.

Certains documents ont été communiqués dans le courant de l'année 2025 par la société T&B. Cette transmission demeure incomplète et n'a pas été de nature à entraîner une nouvelle appréciation de la société Albingia sur sa position au titre de la garantie dommages-ouvrage.

Une assignation en référé aux fins d'obtenir la communication desdits documents à l'encontre de la société T&B va donc être délivrée prochainement à son encontre afin qu'elle compare devant le tribunal judiciaire et soit contrainte de communiquer les documents manquants.

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.

La provision pour gros entretien pour l'exercice 2025 s'élève à 42 037 €.

Placement de la trésorerie

Au cours de l'exercice 2025, la Société de gestion a ouvert, pour le compte de la SCPI Pierre Investissement 9, six comptes à terme auprès de BNP Paribas afin d'y immobiliser les sommes suivantes :

- 1 300 000 €, productifs d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,61%, à compter du 21 janvier 2025 jusqu'au 21 avril 2025.
- 900 000 €, productifs d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,07%, à compter du 18 juin 2025 jusqu'au 18 juin 2026.
- 1 000 000 €, productifs d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,04%, à compter du 10 juillet 2025 jusqu'au 10 juillet 2026.

- 600 000 €, productifs d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,12%, à compter du 10 juillet 2025 jusqu'au 10 janvier 2026.
- 400 000 €, productifs d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,16%, à compter du 10 juillet 2025 jusqu'au 10 octobre 2025.
- 300 000 €, productifs d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,18%, à compter du 1^{er} décembre 2025 jusqu'au 1^{er} juin 2026.

Au 31 décembre 2025, la somme placée a généré des intérêts bruts à hauteur de 70 333 €.

Présentation des comptes – Affectation des résultats – Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2025 fait apparaître une bénéfice de 229 471 €, soit 6,80 € par part.

L'exercice 2025 fait apparaître un résultat comptable de 157 924 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose donc d'affecter le bénéfice comptable au report à nouveau de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025	157 924 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	82 332 €
Résultat à affecter au 31/12/2025	240 256 €
Dividende 2025 (règlement après approbation des comptes en juillet 2026)	202 548 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	37 708 €

Distribution à venir au titre de l'exercice 2025

Après l'approbation des comptes et l'affectation du résultat, la Société de gestion pourra procéder au versement des dividendes au titre de l'exercice 2025 à hauteur de 202 548 € soit 6 € par part.

DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025 /PART
202 548 €	6 €

Information fiscale

Pour les opérations d'ores et déjà engagées sous le dispositif « Malraux » avant le 9 juillet 2016, les dispositions de l'article 199 ter viciés du Code général des impôts (CGI) dans sa rédaction antérieure restent applicables.

Les opérations engagées par la SCPI, qui portent sur des immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé, ouvriront droit à une réduction d'impôt sur le revenu, calculée au taux de 30% sur une base

égale à la fraction du montant de la souscription nette des frais de collecte affecté au financement de la restauration des immeubles dans la limite annuelle de 100 000 €. Elle s'impute en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Cependant, la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et la loi de finances rectificative pour 2016 publiée au JO du 30

décembre 2016, sont venues modifier l'article 199 ter du Code général des impôts et ainsi réformer le dispositif « Malraux » à plusieurs titres afin de lui apporter davantage de souplesse, notamment en :

- remplaçant la référence aux secteurs sauvegardés, aux ZPPAUP, et aux AVAP par la notion de sites patrimoniaux remarquables,
- prorogeant l'application du dispositif jusqu'en 2019 dans les quartiers anciens dégradés ainsi que dans les quartiers présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé,
- élargissant le dispositif aux immeubles affectés à l'habitation après travaux, y compris ceux qui ne l'étaient pas originellement,
- modifiant les modalités d'application de la réduction d'impôt en remplaçant la limite annuelle de dépenses éligibles de 100 000 € par un plafond pluriannuel de

400 000 € sur 4 ans, et en permettant l'imputation de la fraction de la réduction d'impôt non imputée au titre d'une année sur l'impôt sur le revenu dû au titre des 3 années suivantes,

- en supprimant certains cas de remise en cause du dispositif.

Ces modifications sont applicables pour certaines aux opérations de restauration immobilières pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 9 juillet 2016, et aux souscriptions au capital de parts de SCPI dont la date de clôture intervient à compter du 9 juillet 2016, et pour les autres aux opérations de restauration immobilières pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 22 octobre 2018, et aux souscriptions au capital de parts de SCPI dont la date de clôture intervient à compter du 31 décembre 2021.

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 23 770 000 €.

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'arrêté des comptes. L'immeuble sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif : cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. » Selon une recommandation de l'AMF (recommandation n°95-01) il est précisé que toutefois, « en matière d'acquisition d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, l'expert externe en évaluation devra déterminer une valeur vénale de l'immeuble supposé achevé ». Cette même règle est retenue pour la détermination de la valeur des immeubles à rénover de la SCPI.

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	ADRESSES	M² HAB*	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12
BORDEAUX	4, rue Buhan	307 m²	801 342 €	1 073 033 €	1 874 375 €	1 700 000 €
BORDEAUX	41, rue Ausone	529 m²	1 475 000 €	1 978 401 €	3 453 401 €	3 200 000 €
BORDEAUX	72, 75 et 77, rue Pas Saint-Georges	626 m²	2 025 000 €	2 161 943 €	4 186 943 €	3 600 000 €
COLMAR	4, Petite rue des Blés	421 m²	620 000 €	1 266 595 €	1 886 595 €	1 560 000 €
DIJON	11, rue de la Manutention	133 m²	270 000 €	560 000 €	830 000 €	590 000 €
LILLE	97 et 99, rue Jemmappes	274 m²	835 000 €	732 619 €	1 567 619 €	1 420 000 €
METZ	26, place Saint Simplicie	292 m²	500 000 €	712 824 €	1 212 824 €	1 110 000 €
METZ	22, place des Charrons	343 m²	406 750 €	686 531 €	1 093 281 €	1 210 000 €
METZ	1, en Fournirue	649 m²	950 000 €	1 868 153 €	2 818 153 €	2 500 000 €
NANTES	4, rue Vauban	777 m²	2 250 000 €	2 311 324 €	4 561 324 €	3 970 000 €
STRASBOURG	46 et 47 Bis, rue des Lentilles	535 m²	1 980 000 €	1 775 634 €	3 755 634 €	2 910 000 €
TOTAL		4 886 M²	12 113 092 €	15 127 057 €	27 240 149 €	23 770 000 €

*Surface en m² pondérée.

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.

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	28 387 053 €	840,90 €
Valeur de réalisation	24 917 801 €	738,13 €
Valeur de reconstitution	30 222 295 €	895,26 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	33 758		33 758		33 758		33 758		33 758	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	13,97 €	67%	15,02 €	90%	17,41 €	89%	19,53 €	87%	21,40 €	94%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	2,26 €	11%	2,80 €	12%	-	-
Produits divers	6,97 €	33%	0,14 €	10%	-	-	0,21 €	1%	1,42 €	6%
TOTAL REVENUS (A)	20,94 €	100%	15,16 €	100%	19,67 €	100%	22,54 €	100%	22,82 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	5,30 €	25%	7,10 €	82%	6,97 €	35%	7,54 €	33%	11,02 €	48%
Autres frais de gestion	10,28 €	49%	4,61 €	72%	4,02 €	20%	5,05 €	22%	9,20 €	40%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	15,58 €	74%	11,71 €	77%	10,99 €	56%	12,59 €	74%	20,23 €	74%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	(1,11) €	(6%)	0,60 €	3%	1,74 €	8%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	(1,11) €	(6%)	0,60 €	3%	1,74 €	8%
TOTAL CHARGES (B)	15,58 €	74%	11,71 €	77%	9,88 €	50%	13,19 €	59%	21,96 €	96%
RÉSULTAT COURANT (A-B)	5,36 €	26%	3,45 €	23%	9,79 €	50%	9,35 €	26%	0,86 €	26%
Variation report à nouveau	1,25 €	-	5,36 €	-	3,45 €	-	1,34 €	-	1,34 €	-
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.

* % du total des revenus.

Évolution du prix de la part et rentabilité

Le prix de souscription s'élevait à 1 000 € 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	1 000 €	804,51 €	0,10%	0,12%	-	-
2022	1 000 €	788,98 €	1,41%	1,79%	-	-
2023	1 000 €	781,24 €	1,64%	2,09%	0,20%	0,26%
2024	1 000 €	769,89 €	1,83%	2,38%	0,80%	1,04%
2025	1 000 €	738,13 €	1,96%	2,66%	0,60%	0,81%

(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 642,16 € 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 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 se sont élevés à 81 996 € TTI au titre de l'administration de la société.

Les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à 17 224 € TTC.

Ci-dessous, le solde du budget AMO au 31/12/2025 par immeuble :

VILLES	ADRESSES	INTER GESTION M.O.	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
BORDEAUX	4, rue Buhan	18 947 €	18 947 €	-	100%
BORDEAUX	41, rue Ausone	90 614 €	90 614 €	-	100%
BORDEAUX	77, rue du Pas-Saint-Georges	72 900 €	72 900 €	-	100%
COLMAR	4, Petite rue des Blés	120 836 €	120 836 €	-	100%
DIJON	11, rue de la Manutention	42 145 €	42 145 €	-	100%
LILLE	97-99, rue Jemmapes	74 962 €	74 962 €	-	100%
METZ	26, place Saint-Simplice	72 387 €	72 387 €	-	100%
METZ	22, place des Charrons	69 131 €	69 131 €	-	100%
METZ	1, en Fournirue	165 398 €	72 775 €	92 623 €	44%
NANTES	4, rue Vauban	113 334 €	113 334 €	-	100%
STRASBOURG	7, rue des Lentilles	181 843 €	181 843 €	-	100%
TOTAL		1 022 497 €	929 874 €	92 623 €	91%

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 2 182 €. Durant l'année 2025, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 1 605 €.

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 du mandat du Commissaire aux comptes

Le mandat du Commissaire aux comptes Talenz Alteis Audit, domiciliée : Le Trifide – 18, rue Claude Bloch – 14 050 Caen Cedex 4, expirera 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 la nomination du Commissaire aux comptes : Talenz Alteis Audit, domiciliée : Le Trifide – 18, rue Claude Bloch – 14 050 Caen Cedex 4, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2032 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

Modifications statutaires

Modifications statutaires des articles 4, 11, 15, 18, 20, 24, 29 et 31 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 24 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 24 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 29 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 31 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, représentant 36 salariés, s'est élevé à la somme de 1 687 276 € sur l'exercice 2025.

Aucune rémunération n'est liée à la performance.

Le montant total des rémunérations brutes versées par la Société de gestion au personnel identifié (gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques), représentant trois salariés, dont les activités ont une incidence sur la SCPI ne sera pas publié compte tenu du nombre réduit desdites personnes.

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	24 117 872 €	21 913 024 €	24 125 979 €	22 711 276 €
Immobilisations en cours	1 264 405 €	-	1 094 681 €	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(42 037) €	(42 037) €	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	25 340 240 €	21 870 987 €	25 220 660 €	22 711 276 €
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	-	-	-	-
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	85 022 €	85 022 €	64 214 €	64 214 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(55 266) €	(55 266) €	(38 578) €	(38 578) €
Autres créances	-	-	4 116 €	4 116 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	2 826 247 €	2 826 247 €	2 039 184 €	2 039 184 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	412 643 €	412 643 €	1 433 895 €	1 433 895 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	3 268 645 €	3 268 645 €	3 502 831 €	3 502 831 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	136 €	136 €
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions Locataires	65 135 €	65 135 €	62 180 €	62 180 €
Dettes fournisseurs	82 646 €	82 646 €	97 739 €	97 739 €
Dettes fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	3 871 €	3 871 €	2 812 €	2 812 €
Autres dettes	20 407 €	20 407 €	6 942 €	6 942 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	172 059 €	172 059 €	169 810 €	169 810 €
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avances	7 616 €	7 616 €	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	(57 389) €	(57 389) €	(54 487) €	(54 487) €
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	(49 773) €	(49 773) €	(54 487) €	(54 487) €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	28 387 053 €	-	28 499 193 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	24 917 801 €	-	25 989 809 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	27 006 400 €	-	-	27 006 400 €
Capital social de constitution	27 006 400 €	-	-	27 006 400 €
PRIMES D'ÉMISSION	1 140 398 €	-	-	1 140 398 €
Primes d'émission	6 694 600 €	-	-	6 694 600 €
Prélèvements sur primes d'émission	(5 554 203) €	-	-	(5 554 203) €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	-	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIIONS	-	-	-	-
RÉSERVES	-	-	-	-
REPORT À NOUVEAU	37 145 €	45 187 €	-	82 331 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	315 251 €	(315 251) €	157 924 €	157 924 €
DISTRIBUTION	-	270 064 €	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	28 499 192 €	-	157 924 €	28 387 053 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	662 138 €	619 206 €
Charges facturées	60 425 €	40 005 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	-	7 000 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	722 563 €	666 211 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	40 370 €	24 898 €
Travaux de gros entretien	36 943 €	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	21 973 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	42 037 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	252 705 €	207 696 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	372 055 €	254 567 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	350 508 €	411 644 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	9 214 €	7 097 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	38 578 €	11 189 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	47 792 €	18 285 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	81 996 €	-
Charges d'exploitation de la société	173 447 €	170 615 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	55 266 €	38 578 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	310 709 €	209 193 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(262 917) €	(190 907) €
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des VMP	70 333 €	94 515 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	70 333 €	94 515 €
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	-	-
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	70 333 €	94 515 €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	157 924 €	315 251 €

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

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

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.

2. Dérogations

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

3. Changement de méthode comptable

Le changement de réglementation comptable lié à la 1ère 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 ;

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 pour l'exercice 2025 s'élève à : 42 037 €.

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. Pour l'exercice clos, aucune dépréciation n'a été constatée conformément aux dispositions du plan comptable des SCPI.
- 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 55 266 € 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 d'Expert 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 2030 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

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 publié 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.

Au 31 décembre 2025, la valeur d’expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s’élève à 23 770 000 €.

9. Évènements post-clôture

Aucun.

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	25 220 660 €	161 617 €	-	25 382 277 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	24 051 456 €	66 416 €	-	24 117 872 €
Immobilisations en cours	1 169 204 €	95 201 €	-	1 264 405 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
TOTAL	25 220 660 €	161 617 €	-	25 382 277 €

État de l’actif immobilisé

ANNÉES	VILLES	ADRESSES	COÛT D’ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	MOUVEMENTS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
2016	METZ	26, place Saint Simplicie	500 000 €	704 354 €		1 204 354 €	-	1 204 354 €
2016	NANTES	4, rue Vauban	2 250 000 €	2 237 208 €	-	4 487 208 €	-	4 487 208 €
2017	BORDEAUX	41, rue Ausone	1 475 000 €	1 995 892 €	(31 574) €	3 439 318 €	-	3 439 318 €
2017	BORDEAUX	4, rue Buhan	801 342 €	1 065 375 €	(63 178) €	1 803 539 €	-	1 803 539 €
2017	METZ	22, place des Charrons/ rue Mazelle	406 750 €	708 523 €	-	1 115 273 €	-	1 115 273 €
2017	BORDEAUX	72,75 et 77, rue Pas Saint-Georges	2 025 000 €	2 163 120 €	(75 325) €	4 112 795 €	-	4 112 795 €
2017	STRASBOURG	46/47 Bis, rue des Lentilles	1 980 000 €	1 812 494 €	-	3 792 494 €	-	3 792 494 €
2018	LILLE	97/99, rue Jemmapes	835 000 €	733 154 €	-	1 568 154 €	-	1 568 154 €
2018	COLMAR	4, petite rue des Blés	620 000 €	1 184 004 €	-	1 804 004 €	40 819 €	1 844 823 €
2019	DIJON	11, rue de la Manutention	270 000 €	528 839 €	-	798 839 €	25 597 €	824 436 €
ACTIFS IMMOBILISÉS ANTÉRIEURS À L’EXERCICE			11 163 092 €	13 132 964 €	(170 077) €	24 125 979 €	66 416 €	24 192 395 €
2021	METZ	1, rue Fournirue	958 500 €	136 181 €	-	1 094 681 €	95 201 €	1 189 882 €
ACTIF EN COURS DE RÉHABILITATION			958 500 €	136 181 €	-	1 094 681 €	95 201 €	1 189 882 €
TOTAL DE L’ACTIF IMMOBILISÉ			12 121 592 €	13 269 145 €	(170 077) €	25 220 660 €	161 617 €	25 382 277 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENTS DE L’ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	33 701 000 €	-	33 701 000 €
Emprunts	-	-	-
Achats d’immeubles	(25 220 660) €	(161 617) €	(25 382 277) €
Prélèvements sur primes d’émission	(5 554 203) €	-	(5 554 203) €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	2 926 137 €	(161 617) €	2 764 520 €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	28 429 090 €	28 506 329 €	(77 239) €
Actif immobilisé	25 382 277 €	25 220 660 €	161 617 €
FONDS DE ROULEMENT	3 046 813 €	3 285 669 €	(238 856) €
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	29 755 €	25 636 €	4 119 €
Autres créances	7 616 €	4 116 €	3 500 €
BESOINS D'EXPLOITATION	37 371 €	29 752 €	7 619 €
Fournisseurs	82 646 €	97 739 €	(15 093) €
Autres dettes	146 802 €	126 422 €	20 380 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	229 448 €	224 161 €	5 287 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	192 076 €	194 409 €	(2 332) €
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	3 238 890 €	3 480 078 €	(241 188) €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	-	-	-	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	-	-	-	-
Provisions pour gros entretien	-	42 037 €	-	42 037 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	-	42 037 €	-	42 037 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	38 578 €	55 266 €	38 578 €	55 266 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	38 578 €	55 266 €	38 578 €	55 266 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	38 578 €	97 303 €	38 578 €	97 303 €

Provision pour Gros Entretien (PGE)

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)	DOTATIONS			REPRISES		
	MONTANT PROVISION (N-1)	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	MONTANT PROVISION (N)
Dépenses prévisionnelles sur N	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-	-	27 500 €	-	-	27 500 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	7 037 €	-	-	7 037 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	5 100 €	-	-	5 100 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	2 400 €	-	-	2 400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	42 037 €	-	-	42 037 €

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 9,

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

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

Justification des appréciations

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

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

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 de 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 de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction 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.

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 6 mai 2026

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

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société Pierre Investissement 9, En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence

d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes

relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous 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, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion fixée à 12% 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 3,60% 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 81 996 € TTC.

1.2. 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, les honoraires versés au titre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation du patrimoine immobilier s'élèvent à 17 225 € 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 9 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, la Société de gestion Inter Gestion REIM est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 12% 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 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.

Fait à Paris, le 6 mai 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'année 2025, votre conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 18 mars et 18 novembre 2025, en présence des représentants de la Société de gestion et, selon les réunions, du Commissaire aux comptes.

Au cours de la réunion 18 novembre 2025, outre le point d'activité, nous avons pris connaissance du projet d'assemblée générale extraordinaire qui s'est déroulé en janvier 2026 suite à des modifications du Code monétaire et financier, pour mettre à jour nos statuts

Par ailleurs, au cours de la réunion du 18 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 en assemblée générale ordinaire. Le Commissaire aux comptes nous a également certifié que ces comptes annuels sont réguliers et sincères.

Nous avons également eu lors de cette séance les résultats de l'AGO du 22 janvier 2026 sur les modifications des statuts de la SCPI Pierre Investissement 9, qui ont toutes été acceptées.

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes qui nous ont communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaire et ont répondu à toutes nos questions.

Capital et Marché des parts

Nous développerons donc assez brièvement ce paragraphe, notre rapport venant en complément de celui de la Société de gestion qui nous paraît suffisamment détaillé.

Ainsi, au 31 décembre 2025, le capital de la SCPI Pierre Investissement 9 se répartit entre 1 109 associés détenant 33 758 parts pour un montant de capital social de 27 006 400 € ce qui équivaut à une collecte globale de 33 758 000 € (prime d'émission incluse) depuis le démarrage de notre SCPI.

Au 31 décembre 2025, aucune demande de retrait ou ordre de vente de parts n'était inscrite sur les registres de la Société.

Patrimoine immobilier

Le patrimoine de la SCPI Pierre Investissement 9 est définitivement constitué avec la présence de 11 immeubles composant le patrimoine de la SCPI pour une surface totale de l'ordre de 4 923 m² habitables répartis sur 87 lots.

Au cours de l'année 2024, les chantiers de Dijon et Colmar ont été réceptionnés et entièrement loués. L'immeuble de Metz, quant à lui, est actuellement en phase de conception.

Ainsi, au 31 décembre 2025, 10 immeubles se trouvent en exploitation au niveau de notre SCPI.

Enfin, la situation locative relative aux immeubles réceptionnés nous apparaît plutôt satisfaisante et n'appelle pas de notre part de commentaires particuliers. En effet, la Société de gestion nous a communiqué les deux critères essentiels à connaître, à savoir un taux d'occupation physique au 4^{ème} trimestre 2025 à hauteur de 98,66% et un taux d'occupation financier annuel à hauteur de 98,07%. Ces indicateurs de performance sont calculés uniquement sur la base des dix immeubles en exploitation. En période de croisière, votre conseil souhaiterait que les ratios de situation locative se situent aux environs de 99% en termes de taux d'occupation physique et financier.

Valeur des parts

Au cours de notre réunion du 18 mars 2026, nous avons pris connaissance des différentes valeurs de Pierre Investissement 9 pour 2025.

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	28 387 053 €	840,90 €
Valeur de réalisation	24 917 801 €	738,13 €
Valeur de reconstitution	30 222 295 €	895,26 €

Au 31/12/2025, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France s'est élevée à 23 770 000 €. Cette valeur d'expertise, en légère baisse par rapport à l'exercice 2024, est issue de deux approches complémentaires, à savoir la méthode par comparaison directe et la méthode par capitalisation du revenu.

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.

Comptes et résultats de l'exercice 2025

Le résultat de l'exercice se caractérise au 31 décembre 2025 par un bénéfice au résultat comptable de 157 924 €, en baisse par rapport à 2024, dû aux charges supplémentaires.

En effet, notre SCPI est toujours en phase de finalisation avec des programmes de travaux à démarrer sur le dernier immeuble acquis concernant les sites de Metz (1, en Fournirue).

Notre SCPI n'a donc pas encore atteint sa phase de croisière.

Toutefois, nous notons un montant de loyers appelés à hauteur de 662 138 € pour l'exercice 2025 soit en légère progression par rapport à l'exercice 2024 (619 206 €), hausse liée à la montée en puissance du patrimoine loué.

Par ailleurs, au niveau du poste de charges du compte de résultat, votre conseil de surveillance vous fait part des principaux éléments chiffrés suivants : (données fournies par la Société de gestion) :

81 996 € TTI au titre des honoraires alloués statutairement à la Société de gestion pour l'administration de la SCPI,

17 225 € TTC au titre des honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage,

100 497 € TTC au titre des taxes foncières appelées en 2024 sur l'ensemble du patrimoine immobilier

61 941 € au titre des honoraires versés à la Société Valority pour la gestion administrative et technique des immeubles

En accord avec les normes comptables en vigueur, la Société de gestion propose d'affecter intégralement le résultat bénéficiaire à la consolidation du report à nouveau, ramenant

ce dernier au 31 décembre 2025 à la somme en cumulé de 82 331 €. De ce fait, les porteurs de parts percevront de dividende en 2026 de 6€ par part.

À la lecture du compte de résultats 2025, votre conseil de surveillance a fait part de deux suggestions auprès de la Société de gestion :

Le souhait de disposer assez rapidement au niveau de notre SCPI d'un business plan établi sur les cinq prochains exercices afin de mieux apprécier la performance et la rentabilité de notre SCPI en phase de croisière. La Société de gestion s'est montrée favorable et le met en œuvre sur la base des 10 immeubles en location. Il permettra d'éclairer notre vision à moyen terme sur la performance et la rentabilité future de notre SCPI.

Ensuite, votre conseil souhaite que soit continué l'optimisation de la gestion de la trésorerie disponible de notre SCPI sous forme de placement sans risque de type « comptes à terme ». La Société de gestion s'engage à continuer ces placements.

Enfin, concernant le chapitre des litiges et contentieux, votre conseil de surveillance suit avec la plus grande vigilance l'assignation engagée auprès du Tribunal judiciaire de Bordeaux entre notre SCPI et l'entreprise de rénovation : Techniques et Bâtiments. Ce litige concerne notre immeuble situé 4, rue Vauban à Nantes et porte sur une perte locative dont le préjudice est non négligeable pour notre SCPI. Votre conseil est régulièrement informé des évolutions de ce litige par la Société de gestion qui par ailleurs retrace tout l'historique de ce dossier dans son Rapport annuel 2025.

Perspectives 2026

À l'heure où nous rédigeons notre rapport, votre conseil de surveillance reste très attentif aux aléas de notre environnement (économie mondiale à forte instabilité, perturbations monétaires) autant d'éléments qui perturbent le fonctionnement de nos différentes économies.

Néanmoins, pour l'exercice 2026 et les pour les exercices suivants, votre conseil de surveillance renouvelle son entière confiance à la Société de gestion afin qu'elle adapte et ajuste sa politique de gestion immobilière de notre SCPI en fonction de ce nouvel environnement socio-économique dans l'optique d'assurer aux porteurs de parts de Pierre Investissement 9, le meilleur rendement possible de leur épargne.

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

Toutes les conventions statutaires figurent sur le rapport de notre Commissaire aux comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance et 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 18 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.

Les projets de résolutions à caractère ordinaire qui sont soumises à votre approbation lors de l'assemblée générale n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

Les projets de résolutions à caractère extraordinaire présentés par la Société de gestion sont conformes au Code Monétaire et Financier, et nous nous déclarons en conséquence très favorable à leur approbation en soulignant le bien-fondé lié à la modification de l'article 18 des statuts relatifs à la suppression de la commission de cession de parts intervenant hors des disposition de l'article L 214-93.

Votre conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale représente un moment fort de la vie de votre SCPI. C'est pourquoi, nous vous remercions par avance de « remplir votre devoir d'associé. »

Aussi, si vous ne pouvez pas participer physiquement à la réunion du 16 juin 2026 à 10h30 à Paris, vous pouvez voter par correspondance sur chaque résolution ou donner pouvoir au président ou à un membre du conseil de surveillance.

Communication avec les associés

Les membres du conseil de surveillance de votre SCPI dont la liste figure en 1ère page du rapport annuel restent à votre entière disposition pour vous fournir toute précision complémentaire dans le domaine de compétence du conseil.

Ainsi, Monsieur Nicolas Fouchère (06 52 56 21 62), nicolasfouchere2@gmail.com, vous communique bien volontiers ses coordonnées.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

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

Le présent rapport a été achevé de rédiger le 16 avril 2026 et communiqué à la Société de gestion le 16 avril 2026 pour impression et insertion dans le rapport annuel 2025 de la SCPI Pierre Investissement 9.

Fait à Paris le 16 avril 2026,

Le conseil de surveillance représenté par son président
M. Nicolas Fouchère

Projets de résolutions

Assemblée générale 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025



Projets de résolutions agréées par la Société de gestion

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, 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 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, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 157 924 € est affecté de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025	157 924 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau »	82 332 €
Résultat à affecter au 31/12/2025	240 256 €
Dividende 2025 (règlement après approbation des comptes en juillet 2026)	202 548 €
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	37 708 €

Sixième résolution

L'assemblée générale ordinaire approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, et s'élevant au 31 décembre 2025 à :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	28 387 053 €	840,90 €

Septième résolution

L'assemblée générale ordinaire prend acte que le mandat du commissaire aux comptes titulaire, la société Talenz Alteis Audit, expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et décide de renouveler le mandat de Talenz Alteis Audit, domiciliée : Le Trifide – 18, rue Claude Bloch – 14 050 Caen Cedex 4, représentée par Madame Kahina AIT-AOUDIA en qualité de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2032 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

Huitième résolution

L'assemblée générale ordinaire sur proposition de la Société de gestion, 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 3 000 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

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.

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.

Résolutions à caractère extraordinaire

Onzième résolution

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

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

« Article 18

Rémunération de la Société de gestion

(...)

- Une commission de cession de parts :
 - ~~Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 600 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 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 24 des statuts relatifs à l'expert externe en évaluation et sa nomination.

En conséquence, les articles 20 et 24 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« Article 20

Expert externe en évaluation

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation nommé par la Société de gestion ~~après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale ordinaire des associés pour 5-6 ans conformément à l'article R.215-157-1 du Code monétaire et financier.~~ 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 24

Assemblée générale ordinaire

(...)

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, le commissaire aux comptes ~~ainsi que l'expert immobilier.~~ 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 et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 24 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 24 des statuts est modifié de la manière suivante :

« Article 24

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 et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 29 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 29 est désormais rédigé comme suit :

« Article 29

Établissement des comptes sociaux

(...)

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 et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 31 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 31 est désormais rédigé comme suit :

« Article 31

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 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 forcée – faculté de substitution

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

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

(...) »

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 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.

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.