

BULLETIN D'INFORMATION

PIERRE INVESTISSEMENT 7

SCPI
MALRAUX2^{ÈME} SEMESTRE 2025 | Validité du 01/01/2026 au 30/06/2026

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire **883 200 €**
 Date d'immatriculation **23/11/2010**
 N° RCS Paris **528 663 552**
 Visa AMF n°10-44 en date du 10/12/2010.

Situation au 31/12/2025

SCPI en liquidation

Nombre de parts émises **3 802**
 Capital social **24 332 800 €**
 Capitalisation* **30 416 000 €**
 *Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 01/07/2025 **889**
 Au 31/12/2025 **892**

VALEUR DE RÉALISATION

6 035,55 € / PART selon expertises
 au 31/12/2024.

VALEUR IFI 2025

5 810,18 € / PART

RÉGIME FISCAL

Les associés bénéficient d'une réduction d'impôt dans le cadre de la loi Malraux conformément aux dispositions de l'article 199 ter du code général des impôts modifié par la loi du 30 décembre 2009 de finances rectificative pour 2009. Elle représente, respectivement environ 23,4% et 19,5% du montant de leur souscription en 2011 et 2012, soit :

1 872,00 €* / PART (*environ pour les souscriptions 2011).

1 560,00 €* / PART (*environ pour les souscriptions 2012).

Éditorial

En baisse de 17% sur 2024, les SCPI résidentielles, fiscales et non fiscales, représentent 1,8% de la collecte nette globale, qui a atteint 4,5 milliards d'euros en 2025.

L'attrait pour les SCPI investies en immobilier locatif – ancien ou neuf – s'est inéluctablement étioilé au rythme des réformes successives ayant conduit à la réduction, puis à la suppression de plusieurs dispositions fiscales favorables qui leur étaient attachées.

Sur la période de référence de septembre 2024 à septembre 2025, le marché de l'ancien affiche toutefois une dynamique contrastée, avec une progression en volume de 11% et un nombre de ventes estimé à 921 000 unités. Après plusieurs années marquées par un ajustement significatif des prix à la baisse, le marché semble désormais entrer dans une phase de stabilisation, voire de légère hausse⁽¹⁾.

Dans ce contexte de recomposition du marché immobilier, il n'est pas exclu que de nouvelles mesures budgétaires soient prises afin de soutenir la production de logements et favoriser l'accession à la propriété. Comme l'a déclaré la présidente de la C.E. PAC⁽²⁾, Christine Fabresse, rappelons que « trois millions de Français sont dans l'attente d'un logement social ».

La Société de gestion

(1) Source : Conseil Supérieur du Notariat.

(2) C.E. PAC : Caisse d'Épargne Provence Alpes Cote d'Azur.

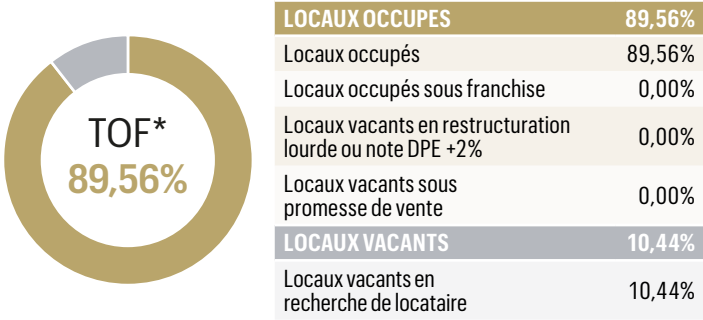
Patrimoine immobilier

VILLES	ADRESSES	NOMBRE DE LOTS À L'ORIGINE	NOMBRE DE LOTS CÉDÉS	NOMBRES DE LOTS RESTANT À CEDER	SITUATION AU 31/12/2025
VANNES ⁽³⁾	26, rue Saint Vincent	8	0	8	1 lot vacant
VANNES ⁽¹⁾⁽²⁾	8, place Maurice Marchais	4	0	4	Immeuble intégralement loué
POITIERS ⁽³⁾	11, rue Saint Hilaire	7	0	7	2 lots vacants
BORDEAUX ⁽³⁾	11/15, quai Bourgeois	6	0	6	3 lots vacants
BLOIS ⁽³⁾	17, rue de Sermon	28	0	28	2 lots vacants
VANNES ⁽³⁾	14, rue Saint Vincent	11	0	11	1 lot vacant
BORDEAUX ⁽³⁾	17, rue Emile Duployé	8	0	8	1 lot vacant
COLMAR ⁽¹⁾	9/11, rue des Clefs	11	0	11	1 lot vacant
BESANÇON ⁽¹⁾	40, rue d'Arènes	13	0	13	5 lots vacants
COLMAR ⁽¹⁾	2, rue du Mouton	6	0	6	1 lot vacant
METZ ⁽¹⁾⁽²⁾	3, rue de la Hache	15	0	15	4 lots vacants
TOTAL		117	0	117	

(1) Actifs détenus en monopropriété faisant l'objet d'une mise en copropriété dans une logique de vente à la découpe. (2) Actifs engagés fiscalement. (3) Actifs en copropriété

La résolution concernant la mise en liquidation du patrimoine de la SCPI a été approuvée par les associés lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 18 juillet 2022. Elle se traduit par la mise en vente des lots libres de tout engagement fiscal.

Taux d'Occupation Financier



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

Loyers encaissés

Le montant des loyers encaissés au titre du second semestre s'élève à 462 543,51 €.

Distribution des dividendes

DISTRIBUTION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE (DIVIDENDE ANNUEL PAR PART)	EN € PAR PART
2015	20
2016	10
2017	100
2018	105
2019	110
2020	115
2021	105
2022	100
2023	85
2024	100

Le dividende annuel 2024 fixé à 100 € par part, a été versé le 30 juin 2025.

Les performances locatives passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les acomptes peuvent varier à la hausse comme à la baisse.



Marché secondaire des parts / conditions de cession des parts

La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts (cession de gré à gré), soit par l'intermédiaire de la Société de gestion (article L.214-93 du Code monétaire et financier).

Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les parties. La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous signature privée. Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public. Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires. Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément préalable du gérant qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. La Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission fixe de 240 € TTI à la charge de l'acquéreur.

Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion

Conformément à l'article L.214-93 du code monétaire et financier, il est tenu au siège de la société et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensées les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Le prix d'exécution est établi le dernier jeudi du trimestre à 16 heures. Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et validés au plus tard la veille, avant 16 heures. La Société de gestion perçoit une commission de 7,20% TTI calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution). Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

La Société de gestion ne garantit pas la cession des parts.

Marché secondaire

Au 31/12/2025, un ordre de vente de parts est inscrit sur le registre.

Rappel sur les modalités de souscription

Prix de la part* :	8 000 €
Nominal :	6 400 €
Prime d'émission :	1 600 €
Minimum :	2 parts
Maximum :	20 parts
Commission de souscription :	14% TTI

*Le prix de la part est un rappel du prix de souscription au lancement de la SCPI. Il convient que chaque associé se réfère à la valeur de reconstitution de la SCPI.

Données associées

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse...) : merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) par mail à l'adresse suivante : contact@inter-gestion.com ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS.

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.

Risque de durabilité

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Inter Gestion REIM estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de quatre grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité.

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.

Pierre Investissement 7

Société civile de placement immobilier • Visa AMF n°10-44 en date du 10/12/2010 • RCS PARIS : 528 663 552 • Siège social : 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Société en liquidation.

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.