

BULLETIN D'INFORMATION

PIERRE INVESTISSEMENT 9

SCPI
MALRAUX1^{ER} SEMESTRE 2025 | Validité du 01/07/2025 au 31/12/2025

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire760 000 €
 Date d'immatriculation11/12/2014
 N° RCS Paris808 351 787
 Visa AMF n°14-32 en date du 16/12/2014.

Situation au 30/06/2025

SCPI fermée à la collecte

Nombre de parts émises33 758
 Capital social27 006 400 €
 Capitalisation*33 758 000 €
 *Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 01/01/20251 101
 Au 30/06/20251 101

VALEUR DE RÉALISATION

769,89 € / PART selon expertises
 au 31/12/2024.

VALEUR IFI 2025

667,01 € / 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 sexdecies du code général des impôts modifié par la loi de finances pour 2009. Elle représente environ 18% du montant de leur souscription, soit :

180,00 €* / PART
 *Montant estimé

Éditorial

Une lente reprise du marché de l'ancien semble se dessiner au premier semestre 2025 après deux trimestres de stagnation et trois années de chute ininterrompue.

Les transactions enregistrées sur douze mois à fin février 2025 s'élèvent à 803 000 unités, un niveau proche de celui d'avril 2024, après le point bas d'octobre 2024 à 777 000 unités. Elles portent sur des volumes qui demeurent encore faibles.

Un début de stabilisation des prix est également observé du fait d'un ralentissement sensibles des baisses (-2,4% à octobre 2024 France entière) dans un marché du logement, rappelons-le, extrêmement contrasté.

Selon Notaires de France le début de l'année 2025 marque une stabilisation générale tant sur les volumes que sur les prix, avec une capacité d'emprunt des acquéreurs potentiels qui s'améliore. Cependant avec une prudence mesurée du fait des incertitudes économiques et politiques qui demeurent malgré un processus de désinflation bien engagé et la poursuite de la baisse des taux directeurs de la BCE.

Le marché du neuf, dans l'impasse depuis plusieurs années, pourrait encore pâtir d'une nouvelle hausse des coûts de construction liée aux négociations internationales sur les droits de douanes.

La Société de gestion

Patrimoine immobilier

VILLES	ADRESSES	SURFACES TOTALES (M²)	SITUATION AU 30/06/2025
BORDEAUX	3, rue Buhan	307	Immeuble intégralement loué
BORDEAUX	41, rue Ausone	529	Immeuble intégralement loué
BORDEAUX	73/75/77, rue du Pas Saint-Georges	626	1 lot vacant
COLMAR	4 petite rue des blés	433	Immeuble intégralement loué
DIJON	11/15, rue de la Manutention	157	Immeuble intégralement loué
LILLE	97/99, rue de Jemmapes	274	Immeuble intégralement loué
METZ	26, place Saint-Simplice	292	Immeuble intégralement loué
METZ	22, place des Charrons	343	Immeuble intégralement loué
METZ	1, en Fournirue	649	Lancement des travaux au 3T 2025
NANTES	4, rue Vauban	777	1 lot vacant
STRASBOURG	7/7Bis, rue des Lentilles	535	1 lot vacant
TOTAL		4 923	

Focus travaux

La réhabilitation d'immeuble sous le dispositif Malraux doit respecter plusieurs règles spécifiques pour bénéficier des avantages fiscaux, les principales étant :

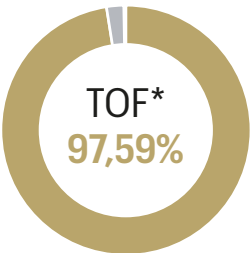
- Localisation** : L'immeuble doit être situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).
- Nature des travaux** : Les travaux doivent porter sur la restauration complète de l'immeuble. Ils doivent être réalisés sous le contrôle d'un Architecte des Bâtiments de France (ABF) et respecter les prescriptions des autorités compétentes pour la conservation du patrimoine.
- Mise en location** : Une fois les travaux achevés, l'immeuble doit être mis en location non meublée, à usage d'habitation principale, pendant une durée minimale de neuf ans.

Au 30/06/2025, un immeuble reste à livrer : l'actif situé à Metz – 1 en Fournirue.

Ci-dessous les principaux points d'avancement à date :

- Autorisation administrative** : La Déclaration Préalable a été obtenue ; son affichage interviendra en même temps que celui du Permis de Construire.
- Travaux sur bâtiment classé (Monuments Historiques)** : L'autorisation est en cours d'instruction. Plusieurs accords ont déjà été obtenus, en attente de l'arrêté municipal.
- Consultation des entreprises** : En cours. Une première réunion d'analyse des offres est programmée pour le 14 août 2025.
- Planning prévisionnel** :
 - Démarrage de la phase de préparation du chantier en septembre 2025 (sous réserve de validation par la copropriété)
 - Réception des travaux envisagée au au 4^e trimestre 2027

Taux d'Occupation Financier



LOCAUX OCCUPÉS	97,59%
Locaux occupés sous franchise	0,00%
VACANCE LOCATIVE	2,42%
TOF vacants sous promesse de vente	0,00%
TOF locaux vacants en restructuration lourde ou notre DPE +2%	0,50%
TOF vacants en recherche de locataire	1,92%

* **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 premier semestre 2025 s'élève à 345 910 €.

Mouvements locatifs sur le semestre

ADRESSE	NOMBRES DE BAUX SIGNÉS	SURFACES LOUÉES (EN M²)
BORDEAUX 41, rue Ausone	1	129,30
BORDEAUX 73/75/77, rue du Pas Saint-Georges	2	132,61
COLMAR 4 petite rue des blés	1	54,58
DIJON 11/15, rue de la Manutention	1	39,00
LILLE 97/99, rue de Jemmapes	2	102,54
METZ 22, place des Charrons	3	80,60
NANTES 4, rue Vauban	1	34,87
STRASBOURG 7/7Bis, rue des Lentilles	4	149,93
TOTAL	15	723,43

Distribution des dividendes

Un dividende de 8 € par part, relatif à l'année 2024, a été versé en juillet 2025.

DISTRIBUTION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE (DIVIDENDE ANNUEL PAR PART)	EN € PAR PART
2023	2,00 €

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 cédant ou son mandataire et par le cessionnaire. 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, le tout aux frais de l'acheteur. Les parts sont librement cessibles entre associés. 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 600 euros 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 recensés 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 jour ouvré du trimestre à 12 heures. Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre au plus tard deux jours avant la fixation du prix d'exécution à 16h00. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. La Société de gestion perçoit une commission calculée comme suit :

- 4,80% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la cinquième année de détention ;
- 2,40% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la cinquième année de détention à la dixième ;
- 1,20% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au-delà de la dixième année de détention.

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

Marché secondaire

Au 30/06/2025, un ordre de vente de parts est inscrit sur le registre.

Vie sociale

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 17 juin 2025. Toutes les résolutions ont été adoptées.

Rappel sur les modalités de souscription

Prix de la part* :	1 000 €
Nominal :	800 €
Prime d'émission :	200 €
Minimum :	5 parts
Maximum :	167 parts
Commission de souscription :	12% 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 associés

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 9

Société civile de placement immobilier • Visa AMF n°14-32 en date du 16/12/2014 • RCS PARIS : 808 351 787 • Siège social : 38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS.

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 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP12000008 et réglementée par l'AMF.