

BULLETIN D'INFORMATION

PIERRE INVESTISSEMENT 9

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

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 31/12/2025

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 01/07/20251 101
 Au 31/12/20251 109

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

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	SURFACES TOTALES (M²)	SITUATION AU 31/12/2025
BORDEAUX	3, rue Buhan	307	Entièrement loué
BORDEAUX	41, rue Ausone	529	Entièrement loué
BORDEAUX	73/75/77, rue du Pas Saint-Georges	626	Entièrement loué
COLMAR	4, petite rue des blés	433	Entièrement loué
DIJON	11/15, rue de la Manutention	157	Entièrement loué
LILLE	97/99, rue de Jemmapes	274	Entièrement loué
METZ	26, place Saint-Simplice	292	Entièrement loué
METZ	22, place des Charrons	343	Entièrement loué
METZ	1, en Fournirue	649	Livraison 2T 2027
NANTES	4, rue Vauban	777	1 lot vacant
STRASBOURG	7/7Bis, rue des Lentilles	535	Entièrement loué
TOTAL		4923	

Focus travaux

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

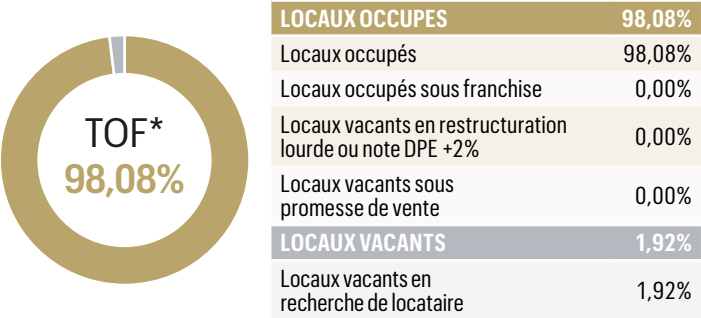
1. **Localisation** : L'immeuble doit être situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).
2. **Nature des travaux** : Les travaux doivent porter sur la restauration 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.
3. **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 31/12/2025, un immeuble reste à livrer : l'actif situé à Metz – 1 en Fournirue.

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

- **Démarrage imminent** :
 - Travaux de curage, échafaudage et couverture commencent fin janvier 2026.
 - Constat des avoisinants prévu fin janvier 2026.
- **Démarches en cours** :
 - Validation du plan d'installation de chantier et du retrait amiante en attente.
 - Occupation de l'espace public : dossier déposé en mairie.
- **Prochaines étapes** :
 - Février 2026 : Investigation structurelle et rapport.
 - Mars 2026 : Début des travaux de maçonnerie et aménagements intérieurs.

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 deuxieme semestre 2025 s'élève à 337 391 €.

	3T 2025	4T 2025	2S 2025
LOYERS ENCAISSÉS 1S	166 123 €	171 268 €	337 391 €

Mouvements locatifs sur le semestre

VILLE	ADRESSE	NOMBRES DE BAUX SIGNÉS	SURFACES LOUÉES (EN M²)
BORDEAUX	3, rue Buhan	0	0
BORDEAUX	41, rue Ausone	1	58,89
BORDEAUX	73/75/77, rue du Pas Saint-Georges	2	104,81
COLMAR	4, petite rue des blés	0	0
DIJON	11/15, rue de la Manutention	0	0
LILLE	97/99, rue de Jemmapes	2	116,62
METZ	26, place Saint-Simplice	1	53,38
METZ	22, place des Charrons	2	57,03
METZ	1, en Fournirue	0	0
NANTES	4, rue Vauban	3	186,67
STRASBOURG	7/7Bis, rue des Lentilles	3	110,99
TOTAL		14	688,39 M²

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 €
2024	8,00 €

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 31/12/2025, deux ordres de vente de parts sont inscrits sur le registre.

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 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 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 00076 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.