

BULLETIN D'INFORMATION

PIERRE INVESTISSEMENT 8

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Rappel

Capital initial statutaire800 000 €
 Date d'immatriculation18/06/2013
 N° RCS Paris793 728 130
 Visa AMF n°13-37 en date du 20/12/2013.

Situation au 31/12/2025

SCPI fermée à la collecte

Nombre de parts émises38 112
 Capital social30 489 600 €
 Capitalisation*38 012 000 €
 *Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 01/07/20251 248
 Au 31/12/20251 254

VALEUR DE RÉALISATION

767,65 € / PART selon expertises
 au 31/12/2024.

VALEUR IFI 2025

713,32 € / 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 viciés 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
 (*environ)

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

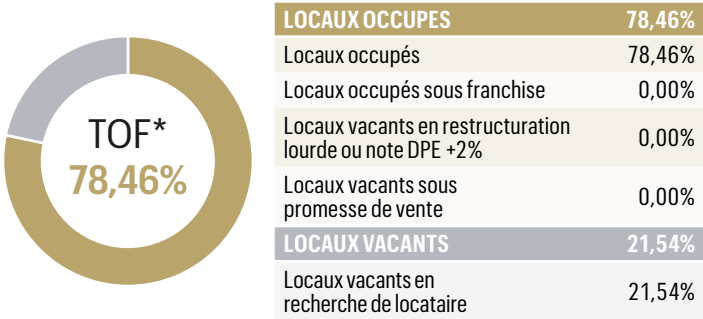
(1) Source : Conseil Supérieur du Notariat.

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

Patrimoine immobilier

VILLES	ADRESSES	SURFACES TOTALES (M²)	SITUATION AU 31/12/2025
BLOIS	17, rue du Sermon	1 268	1 lot vacant
BORDEAUX	58, rue des Faures	398	4 lots vacants
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	541	1 lot vacant
LILLE	118, rue Royale	381	3 lots vacants
ROUEN	58, rue Jeanne d’Arc	576	1 lot vacant
DIJON	45 et 47, rue Berlier	708	Entièrement loué
BORDEAUX	14, cours d’Alsace Lorraine	365	2 lots vacants
CHARTRES	13/19, rue des Lisses 2, rue des Lisses/ rue Sainte Thérèse	762	3 lots vacants
LILLE	104, rue Royale	545	3 lots vacants
BESANÇON	22, rue de la Préfecture	1 220	3 lots vacants
COLMAR	4, rue Turenne	231	4 lots vacants
TOTAL		6 995	

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 409 497,17 €.

Mouvements locatifs sur le semestre

Le tableau ci-dessous résume le nombre de baux signés au cours du premier semestre et les surfaces qu’ils représentent.

VILLE	NOMBRES DE BAUX SIGNÉS	SURFACES LOUÉES (EN M2)
BLOIS – Rue du Sermon	2	136,05
BORDEAUX – Rue des Faures	0	0,00
POITIERS – Rue Arthur Ranc	1	70,94
LILLE – 118 Royale	0	0,00
ROUEN – Jeanne d’Arc	2	59,00
DIJON – Rue Berlier	3	97,02
BORDEAUX – Cours Alsace Lorraine	0	0,00
CHARTRES – Rue des Lisses/Sainte Thérèse	1	58,74
Lille – 104 rue Royale	0	0,00
BESANÇON – Rue de la Préfecture	2	98,47
COLMAR – Rue Turenne	0	0,00
TOTAL	11	520,22

Distribution des dividendes

Un dividende de 8,60 € 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
2017	4,00 €
2018	7,00 €
2019	8,00 €
2020	5,50 €
2021	7,50 €
2022	10,00 €
2023	10,50 €
2024*	8,60 €

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

*La variation du dividende s’explique par le financement des travaux de l’immeuble situé au 58 rue des Faures à Bordeaux.

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. Si la cession de parts est réalisée de gré à gré, la Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier un forfait de 600 euros TTI.

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.

Cette commission est à la charge de l'acquéreur ou des donataires.

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

Marché secondaire

Au 31/12/2025 deux ordres de vente de parts étaient inscrits sur le registre.

Placements financiers

La Société de gestion a souscrit pour le compte de la SCPI PIERREINVESTISSEMENT 8 et dans le but de placer sa trésorerie disponible, 7 000 parts de la SCPI CRISTAL Life au prix de 1 400 000 € frais de souscription inclus. La souscription a été enregistré le 1 décembre 2022, fixant le point de départ du délai de jouissance desdites parts au 1^{er} juin 2023.

Au second semestre 2025, la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8 a perçu un total de 47 187,38 € de dividendes.

Rappel sur les modalités de souscription

Prix de la part* :	1 000 €
Nominal :	800 €
Prime d'émission :	200 €
Minimum :	10 parts
Maximum :	67 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 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 8

Société civile de placement immobilier • Visa AMF n°13-37 en date du 20/12/2013 • RCS PARIS : 793 728 130 • 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° GP12000008 et réglementée par l'AMF.