



RAPPORT ANNUEL 2022

Pierre Investissement 8



Sommaire

4 Présentation

5 Informations

6 Panorama

7 Chiffres clés

8 Rapport de la Société de gestion

20 Les comptes au 31 décembre 2022

24 Annexes financières

28 Rapport du Commissaire aux comptes

32 Rapport du conseil de surveillance

34 Projets de résolutions

38 Glossaire





Informations

Pierre Investissement 8

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 8

Société civile faisant offre au public
2, rue de la Paix - 75002 Paris
Tel : 01.43.12.52.52
RCS Paris 793 728 130
Visa AMF n°13-37 en date du 20 décembre 2013.

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion REIM

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 2, rue de la Paix - 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 : FIDORG Audit Ile-de-France, domicilié 62 rue de la Chaussée d'Antin, 75009 Paris représentée par Madame Kahina Ait-Aoudia – Société inscrite à la compagnie nationale des Commissaires aux comptes.

Suppléant : Monsieur Manuel Leroux – domicilié Le Trifide 18, rue Claude Bloch - 14050 Caen cedex 4.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Expert Immobilier

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Dépositaire

La Société CACEIS Bank France (groupe Crédit Agricole) est nommée comme Dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

Conseil de surveillance

Monsieur Florent Amo, Monsieur Marco Cesarini, Monsieur Florian Lallier, Madame Maryvonne Le Liboux (Présidente), Monsieur Daniel Leroy, Monsieur Xavier Leynaud et Monsieur Louis Madeleine.

Les membres du conseil de surveillance ont été nommés par l'assemblée générale du 28 juillet 2020. Le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité au cours de l'assemblée générale de 2023 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Panorama

| 2023



L'année 2023 s'est ouverte dans un climat d'incertitudes. La crise géopolitique survenue en Europe provoque une réorganisation contrainte des marchés de l'énergie et de fortes tensions inflationnistes corrélées à la montée des taux d'intérêt.

Dans ce contexte, les prévisions de croissance s'avèrent décevantes et il est certain que la hausse des taux d'intérêt limitera la capacité des épargnants comme celle des fonds d'investissement à recourir au crédit pour investir.

Si l'année 2022 a permis aux SCPI de rendement d'établir un record en franchissant, toutes catégories confondues, la barre des dix milliards d'euros de collecte, la part des SCPI fiscales s'est considérablement réduite et ne représente plus que 0,5% du marché, sur lequel seule une Société de gestion est demeurée active.

Les SCPI fiscales sont dans leur grande majorité des sociétés fermées qui ont constitué leur patrimoine il y a 15 ans et plus. La valeur de leurs actifs résidentiels a donc évolué sur le long terme de façon différenciée. Elle a connu des hausses ou des baisses plus ou moins sensibles sur des marchés où la demande de logements locatifs a été dynamisée ou pénalisée par le phénomène de métropolisation du territoire et la proximité ou l'éloignement des grands pôles économiques régionaux.

Parmi les seize SCPI fiscales dont Inter Gestion REIM s'est vu confier la gérance, huit ont engagé la liquidation de leur patrimoine. Pour celles-ci, les opérations de préparation et de cession des immeubles par lots ou en bloc se poursuivent à un rythme soutenu. Les valeurs de marché obtenues sont directement liées aux mutations de l'économie locale.

Inter Gestion REIM



Chiffres clés

Pierre Investissement 8

[m²]

6 995 m²

répartis sur 12 immeubles.



786 €

de valeur de réalisation.



1 242

associés au 31 décembre 2022.



10 €

de dividendes distribués par part.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2022, le capital de Pierre Investissement 8 se répartissait entre 1 242 associés détenant 38 112 parts pour un capital social de 30 489 600 €, soit 38 012 000 € prime d'émission incluse.

La capitalisation calculée au dernier prix de souscription est de 38 012 000 €.

Votre SCPI a clôturé sa collecte le 31 décembre 2014.

| ANNÉE | MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12 | NOMBRE DE PARTS AU 31/12 | NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12 |
|-------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 2018 | 30 489 600 € | 38 112 | 1 219 |
| 2019 | 30 489 600 € | 38 112 | 1 225 |
| 2020 | 30 489 600 € | 38 112 | 1 233 |
| 2021 | 30 489 600 € | 38 112 | 1 242 |
| 2022 | 30 489 600 € | 38 112 | 1 242 |

Marché des parts

Au 31 décembre 2022, une demande de cession de parts a été inscrite sur le registre de la société.

| ANNÉE | NOMBRE DE PARTS CÉDÉES | % PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER | DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION (EN MOIS) ⁽¹⁾ | DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS | NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CESSION | PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €) | RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN €) |
|-------|------------------------|--|--|--------------------------------|---|---|--|
| 2018 | NÉANT | - | - | - | - | - | - |
| 2019 | NÉANT | - | - | - | - | - | - |
| 2020 | NÉANT | - | - | - | - | - | - |
| 2021 | NÉANT | - | - | - | - | - | - |
| 2022 | NÉANT | - | - | 1 | 5 | 600 € | - |



PATRIMOINE IMMOBILIER

Politique d'investissement

Au cours de la période de constitution de patrimoine, la SCPI s'est attachée à acquérir un parc immobilier résidentiel dans le cadre de la Loi Malraux conformément aux dispositions de l'article 199 tercies du Code Général des Impôts, modifié par la loi du 30 décembre 2009. La SCPI a privilégié l'acquisition et la restauration d'immeubles situés dans un secteur sauvegardé.

Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles ont été sélectionnés pour leur potentiel de valorisation attaché à la localisation en centre-ville dans les grandes agglomérations régionales, principalement dans les villes où la demande locative est positive et les perspectives de valorisation à long terme, suffisamment significatives.

Patrimoine immobilier

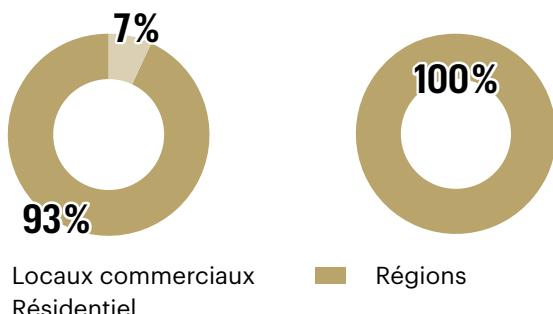
Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2022 :

| VILLES | DÉPARTEMENTS | ADRESSE |
|----------|--------------|-----------------------------|
| BESANÇON | 25 | 22, rue de la Préfecture |
| BLOIS | 41 | 17, rue du Sermon |
| BORDEAUX | 33 | 58, rue des Faure |
| BORDEAUX | 33 | 14, cours d'Alsace Lorraine |
| CHARTRES | 28 | 13 à 19, rue des Lisses |
| CHARTRES | 28 | Rue Sainte Thérèse |
| COLMAR | 68 | 4, rue de Turenne |
| DIJON | 21 | 45/47, rue Berlier |
| LILLE | 59 | 118, rue Royale |
| LILLE | 59 | 104, rue Royale |
| POITIERS | 86 | 10, rue Arthur Ranc |
| ROUEN | 76 | 58, rue Jeanne D'Arc |

Répartition géographique du patrimoine



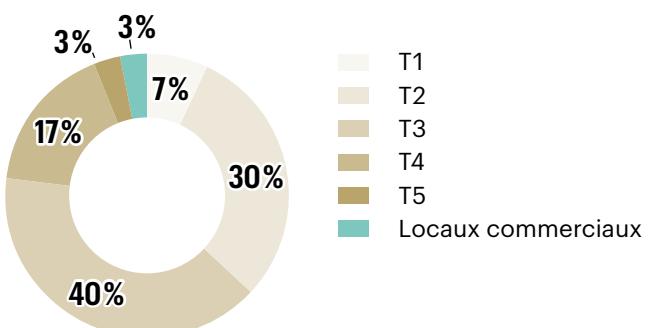
Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale



Répartition du patrimoine par typologie de logements

La SCPI détient plusieurs lots allant du T1 au T5.

Ci-dessous la répartition du patrimoine par typologie en fonction du nombre de lots :



Avancement des travaux

Situation des immeubles au 31 décembre 2022 :

| VILLES | ADRESSE | AVANCEMENT DES TRAVAUX | DATE DE RECEPTION |
|----------|---------------------------------------|------------------------|-------------------|
| BLOIS | 17, rue du Sermon | Chantier réceptionné | 09/06/2015 |
| LILLE | 118, rue Royale | Chantier réceptionné | 31/03/2016 |
| BORDEAUX | 58, rue des Faures | Chantier réceptionné | 24/09/2015 |
| POITIERS | 10, rue Arthur Ranc | Chantier réceptionné | 30/11/2015 |
| ROUEN | 58, rue Jeanne D'Arc | Chantier réceptionné | 07/04/2016 |
| DIJON | 45/47, rue Berlier | Chantier réceptionné | 12/01/2017 |
| BORDEAUX | 14, cours d'Alsace Lorraine | Chantier réceptionné | 06/04/2017 |
| LILLE | 104, rue Royale | Chantier réceptionné | 29/09/2017 |
| CHARTRES | 13 à 19, rue des Lisses | Chantier réceptionné | 15/11/2017 |
| CHARTRES | rue Sainte Thérèse/ 2, rue des Lisses | Chantier réceptionné | 25/10/2017 |
| BESANÇON | 22, rue de la Préfecture | Chantier réceptionné | 31/01/2019 |
| COLMAR | 4, rue de Turenne | Chantier réceptionné | 02/03/2022 |

Pour les immeubles en cours de réhabilitation, le stade d'avancement des travaux s'apprécie de la manière suivante :

- 4, rue de Turenne - COLMAR :
Le chantier a été réceptionné le 2 mars 2022.

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2022, la SCPI a appelé 811 836 € au titre des loyers, contre 768 511 € en 2021.

L'exercice 2022 a été marqué par la réception du dernier actif au 4, rue de Turenne à Colmar, ce qui a permis d'accroître les revenus locatifs de la SCPI.

Indicateurs de performance

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

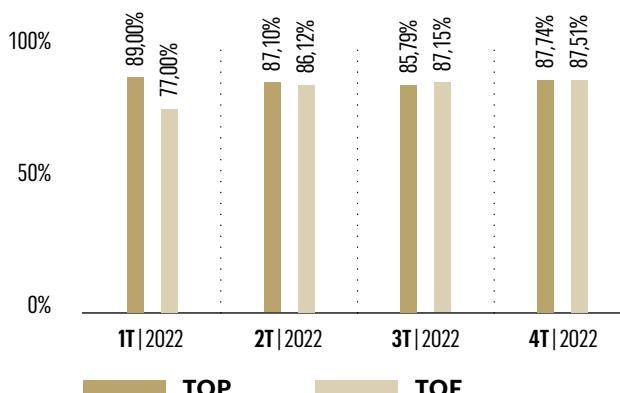
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

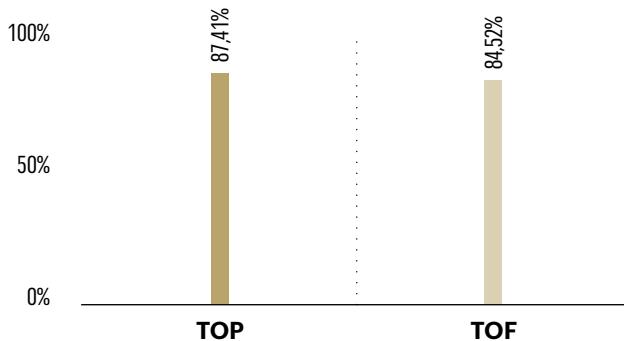
Gestion locative

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a confié un mandat à un administrateur de biens et a réglé 69 850€ d'honoraires à ce titre en 2022.

Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2022 :



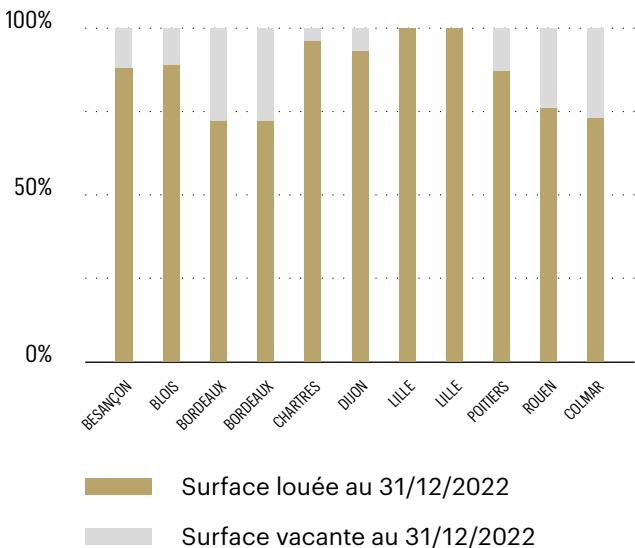
Taux d'occupation physique et financier annuel :



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. Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

Etat locatif

Le tableau ci-dessous synthétise la situation locative des immeubles au 31 décembre 2022 :



Contentieux en cours

Contentieux locatifs :

Les créances des locataires défaillants ont justifié à la clôture de l'exercice 2022 une provision de 47 038 €.

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

Autres contentieux :

Courant 2017, la SCPI Pierre Investissement 8 a poursuivi la réhabilitation de deux immeubles d'habitation, composés de 22 logements, sis 22, rue de la Préfecture à Besançon (25000).

Dans le cadre de cette opération, elle a confié à la Société Vonderscher, selon acte d'engagement du 10 mars 2017, la réalisation de trois lots pour une réception fixée au 10 mai 2018, qui a finalement eu lieu le 31 janvier 2019.

À l'issue, un litige est né entre le constructeur et le maître de l'ouvrage, s'agissant du solde des trois marchés de travaux.

Aucune solution amiable n'ayant été trouvée, la Société Vonderscher a saisi le Tribunal Judiciaire de Besançon selon exploit d'huissier en date du 22 décembre 2020.

Originairement, la Société Vonderscher avait fixé ses demandes à la somme de 27 598,31 €. Par la suite, et au cours de l'instance, ses demandes ont évolué et la Société Vonderscher sollicite à titre subsidiaire, la somme de 86 174,67 €.

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

Depuis, elle a fait état des rapprochement entre les parties pour le règlement des retenues de garantie afférentes aux trois lots pour une somme totale de 21 407,16 € mais aussi de sa facture de 260,70 €.

Dans le dernier état de ses écritures en vue de l'audience du 6 octobre 2022, elle sollicite ainsi la condamnation de la SCPI à lui verser :

- À titre principal :
 - Les intérêts légaux sur les sommes de 21.407,16 € et 260,70 €, respectivement à compter du 6 mai 2019 jusqu'au 27 janvier 2022, date du règlement et à compter du 23 janvier 2020 jusqu'au 10 mai 2022, date du règlement.
 - La somme de 27 598,31 € au titre du solde de ses marchés,
- À titre subsidiaire :
 - La somme de 86 174,67 € TTC au titre des travaux en moins-value

- En tout état de cause :
 - La somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La SCPI a conclu le 8 décembre 2022 et le dossier a été renvoyé à l'audience de mise en état du 23 février 2023 pour les conclusions adverses.

Provisions pour gros entretiens

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 entretiens 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 entretiens pour l'exercice 2022 s'élève à 113 460€.

Immobilisation financière

À la demande du conseil de surveillance, la Société de gestion a souscrit pour le compte de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 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 enregistrée le 1 décembre 2022, fixant le point de départ du délai de jouissance desdites parts au 1^{er} juin 2023.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à 456 570 €, soit 11,98€ par part. L'exercice 2022 fait apparaître un bénéfice comptable de 447 371 €.

Affectation du résultat

La Société de gestion propose d'affecter le résultat comptable de la manière suivante :

| BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022 | 447 371 € |
|---|-----------|
| Prélèvement sur le poste "report à nouveau" | 35 390 € |
| Résultat à affecter au 31/12/2022 | 482 761 € |
| Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023) | 381 120 € |
| Affectation du solde au report à nouveau | 101 641 € |

Montant des réductions d'impôts

Les opérations engagées par la SCPI, ont porté sur des immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé et ont ouvert droit à une réduction d'impôt sur le revenu, venue s'imputer en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Cette réduction d'impôts a été 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 €.

Distribution au titre de l'exercice 2022

En juillet 2022, la Société de gestion a procédé au versement des dividendes au titre de l'exercice 2021 à hauteur de 285 840 €, soit un montant de 7,50 € par part. 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 2022 à hauteur de 386 120 € soit 10 € par part.

| DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022 | DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022 / PART |
|--|--|
| 381 120 € | 10 € |

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 28 300 000 € HD.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert immobilier 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 immobilier 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'appreciée.

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 immobilier 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 | IMMEUBLES | M ² HAB | ACQUISITIONS HD AU 31/12 | BUDGET TRAVAUX AU 31/12 | PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12 | EXPERTISE H.D AU 31/12/22 |
|--------------|--|--------------------|-----------------------------|----------------------------|--|------------------------------|
| BESANÇON | 22, rue de la Préfecture | 1220 | 1 822 000 € | 2 476 487 € | 4 298 487 € | 4 540 000 € |
| BLOIS | 17, rue du Sermon | 1268 | 1 202 000 € | 3 046 802 € | 4 248 802 € | 3 520 000 € |
| BORDEAUX | 58, rue des Faures | 398 | 775 000 € | 1 331 207 € | 2 106 207 € | 2 290 000 € |
| BORDEAUX | 14, cours d'Alsace-et-Lorraine | 365 | 1 037 217 € | 993 613 € | 2 030 830 € | 2 120 000 € |
| CHARTRES | 13 à 19, rue des Lisses - rue Sainte Thérèse | 762 | 1 088 000 € | 2 108 140 € | 3 196 140 € | 2 610 000 € |
| COLMAR | 4, rue Turenne | 231 | 395 000 € | 789 830 € | 1 184 830 € | 1 020 000 € |
| DIJON | 45/47, rue Berlier | 708 | 1 100 000 € | 1 702 697 € | 2 802 697 € | 2 640 000 € |
| LILLE | 118, rue Royale | 381 | 1 085 000 € | 890 907 € | 1 975 907 € | 2 150 000 € |
| LILLE | 104, rue Royale | 545 | 1 715 000 € | 1 314 590 € | 3 029 590 € | 3 200 000 € |
| POITIERS | 10, rue Arthur Ranc | 541 | 647 000 € | 1 191 261 € | 1 838 261 € | 1 470 000 € |
| ROUEN | 58, rue Jeanne D'Arc | 576 | 1 975 000 € | 1 379 287 € | 3 354 287 € | 2 740 000 € |
| TOTAL | | 6 995 | 12 841 217 € | 17 224 821 € | 30 066 038 € | 28 300 000 € |

Les actifs sont visité physiquement par les experts BNP Paribas Real Estate Valuation France tous les 5 ans.

Valeur comptable, valeur 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 (article L.214-109 du Code monétaire et financier).

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 (article R.214-109 du Code monétaire et financier).

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué par l'Expert à 6,90%.

| EN € | TOTAL 2022 | PAR PART |
|--------------------------|--------------|----------|
| Valeur comptable | 31 726 291 € | 832 € |
| Valeur de réalisation | 29 960 253 € | 786 € |
| Valeur de reconstitution | 37 239 865 € | 977 € |

Évolution par part des résultats financiers

| ANNÉE | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| NOMBRE DE PARTS | 38 112 | |
| REVENUS⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 18,74 € | 99,5% | 21,54 € | 98,4% | 23,11 € | 99,8% | 23,19 € | 92,7% | 26,17 € | 80,2% |
| Produits financiers avant prélevement libératoire | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Produits divers | 0,10 € | 0,5% | 0,36 € | 1,6% | 0,05 € | 0,2% | 1,84 € | 7,3% | 6,48 € | 19,8% |
| TOTAL REVENUS (A) | 18,83 € | 100,0% | 21,89 € | 100,0% | 23,17 € | 100,0% | 25,03 € | 100,0% | 32,65 € | 100,0% |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| Charges immobilières | 7,62 € | 40,5% | 8,64 € | 39,5% | 9,25 € | 39,9% | 11,39 € | 45,5% | 10,43 € | 31,9% |
| Autres frais de gestion | 3,49 € | 18,6% | 5,25 € | 24,0% | 8,51 € | 36,7% | 6,30 € | 25,2% | 10,48 € | 32,1% |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Charges locatives non récupérées | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sous-total charges externes | 11,11 € | 59,0% | 13,89 € | 63,4% | 17,76 € | 76,7% | 17,69 € | 70,7% | 20,91 € | 70,7% |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| Patrimoine | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provisions nettes⁽²⁾ | - | - |
| Pour travaux | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sous-total charges internes | - | - |
| TOTAL CHARGES (B) | 11,11 € | 59,0% | 13,89 € | 63,4% | 17,76 € | 76,7% | 17,69 € | 70,7% | 20,91 € | 70,7% |
| RÉSULTAT COURANT (A-B) | 7,72 € | | 8,00 € | | 5,41 € | | 7,34 € | | 11,74 € | |
| Variation report à nouveau | 4,19 € | 54,3% | 0,92 € | 11,5% | 0,92 € | 17,0% | 0,83 € | 11,3% | 0,10 € | 0,9% |
| Variation autres réserves (éventuellement) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Revenus distribués avant prélevement libératoire | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Revenus distribués après prélevement | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Évolution du prix de la part et rentabilité

Rappel : Les parts de la SCPI ne font plus l'objet d'une offre au public depuis le 31 décembre 2014.

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 |
| 2018 | 1 000 € | 791 € | 1,65% | 2,09% | 0,70% | 0,88% |
| 2019 | 1 000 € | 792 € | 1,94% | 2,45% | 0,80% | 1,01% |
| 2020 | 1 000 € | 794 € | 2,05% | 2,58% | 0,55% | 0,69% |
| 2021 | 1 000 € | 812 € | 2,02% | 2,48% | 0,75% | 0,92% |
| 2022 | 1 000 € | 786 € | 2,13% | 2,71% | 1,00% | 1,27% |

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er 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 parts rapporté au prix d'entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l'année par parts 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 2023 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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 comme relevant des conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous précisons qu'ils se sont élevés pour l'exercice 2022 à 110 106 € TTC au titre de l'administration de la société.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la Société Inter Gestion Groupe la somme de 9 792 € TTC au titre de la révision comptable.

Les honoraires cumulés payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage au 31 décembre 2022 s'élèvent à 58 914 € TTC.

| VILLES | IMMEUBLES | INTER GESTION M.O. | PAYÉ AMO | RAP AMO | % AVANCEMENT |
|--------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------|
| BLOIS | 17, rue du Sermon | 274 549 | 274 549 | - | 100% |
| LILLE | 118, rue royale | 88 935 | 88 935 | - | 100% |
| BORDEAUX | 58, rue des Faures | 112 134 | 112 134 | - | 100% |
| POITIERS | 10, rue Arthur Ranc | 125 160 | 125 160 | - | 100% |
| DIJON | 45/47, rue Berlier | 184 881 | 184 881 | - | 100% |
| ROUEN | 58, rue Jeanne d'Arc | 141 537 | 141 537 | - | 100% |
| LILLE | 104, rue Royale | 132 154 | 132 154 | - | 100% |
| BORDEAUX | 14, cours d'Alsace Lorraine | 97 956 | 97 956 | - | 100% |
| CHARTRES | rue des Lisses | 103 096 | 103 096 | - | 100% |
| CHARTRES | rue Sainte-Thérèse | 111 622 | 111 622 | - | 100% |
| BESANÇON | 22, rue de la préfecture | 285 415 | 285 415 | - | 100% |
| COLMAR | 4, rue Turenne | 60 116 | 58 914 | 1 202 | 98% |
| TOTAL | | 1 717 555 € | 1 716 353 € | 1 202 € | - |

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE À ALLOUER AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le montant des jetons de présence alloué aux membres du conseil de surveillance s'élève pour l'exercice 2022 à 3 800 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance.

SFDR

REGLEMENTATION

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

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2022 pour un montant de 816 € TTC.

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.

RÉMUNERATION 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 basé sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maîtrisée des 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.

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 27 salariés, s'est élevé à la somme de 1 240 835 € sur l'exercice 2022. Ce montant est uniquement composé d'une rémunération fixe.

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

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2022



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

| | EXERCICE N | EXERCICE N-1 | | |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| | VALEURS BILANCIELLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS BILANCIELLES | 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 | 30 066 038 € | 28 300 000 € | 24 560 023 € | 28 080 797 € |
| Immobilisations en cours de réhabilitation | - | - | 5 172 684 € | 1 020 000 € |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - | - | - |
| Gros entretiens | (113 460 €) | (113 460 €) | (153 696 €) | (153 696 €) |
| Titres financiers contrôlés | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A) | 29 952 578 € | 28 186 540 € | 29 579 011 € | 28 947 101 € |
| Immobilisations financières non contrôlées | 1 232 000 € | 1 232 000 € | - | - |
| 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 FINANCIERES (B) | 1 232 000 € | 1 232 000 € | - | - |
| 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 (1) | 162 649 € | 162 649 € | 86 925 € | 86 925 € |
| Provision pour dépréciation des créances clients | (47 038 €) | (47 038 €) | (36 074 €) | (36 074 €) |
| Autres créances (1) | 212 190 € | 212 190 € | 98 357 € | 98 357 € |
| Provision pour dépréciation des autres créances | (5 306 €) | (5 306 €) | (5 306 €) | (5 306 €) |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement | - | - | - | - |
| Disponibilités | 420 097 € | 420 097 € | 2 062 464 € | 2 062 464 € |
| TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C) | 742 591 € | 742 591 € | 2 206 366 € | 2 206 366 € |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| Dettes financières | | | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | - | - | - | - |
| Dettes d'exploitation | | | | |
| Cautions Locataires | 89 945 € | 89 945 € | 84 400 € | 84 400 € |
| Dettes fournisseurs (1) (2) | 70 009 € | 70 009 € | 75 068 € | 75 068 € |
| Dettes fournisseurs sur immobilisations (2) | - | - | 20 921 € | 20 921 € |
| Dettes diverses | | | | |
| Dettes fiscales | - | - | 1 007 € | 1 007 € |
| Autres dettes | 18 075 € | 18 075 € | 11 220 € | 11 220 € |
| TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D) | 178 030 € | 178 030 € | 192 616 € | 192 616 € |
| Comptes de régularisation | | | | |
| Charges constatées d'avances | - | - | - | - |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | - | - | - | - |
| Produits constatés d'avance | (22 849 €) | (22 849 €) | - | - |
| TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E) | (22 849 €) | (22 849 €) | - | - |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E) | 31 726 291 € | - | 31 592 761 € | - |
| VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E) | - | 29 960 253 € | - | 30 960 851 € |

(1) À partir de 2022, les clients créditeurs sont positionnés sous le poste «Autres dettes». À l'inverse, les fournisseurs débiteurs sont positionnés sous le poste «Autres créances». (2) Par mesure de simplification, les dettes fournisseurs sur immobilisations sont rattachés au poste «Dettes fournisseurs» en 2022.

Analyse de la variation des capitaux propres

| | SITUATION D'OUVERTURE | AFFECTATION RÉSULTAT 2021 | AUTRES MOUVEMENTS | SITUATION DE CLÔTURE |
|---|-----------------------|---------------------------|-------------------|----------------------|
| Capital | 30 489 600 € | - | - | 30 489 600 € |
| Capital social | 30 489 600 € | - | - | 30 489 600 € |
| Primes d'émission | 781 933 € | 0 € | (28 000 €) | 753 933 € |
| Prime d'émission | 7 522 400 € | - | - | 7 522 400 € |
| Prélèvements sur primes d'émission | (6 740 468 €) | - | (28 000 €) | (6 768 468 €) |
| Écart 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 cessions | - | - | - | - |
| Réserves | - | - | - | - |
| Report à nouveau | 31 464 € | 3 926 € | - | 35 390 € |
| Résultat de l'exercice | 289 766 € | (289 766 €) | 447 371 € | 447 371 € |
| Distribution | - | 285 840 € | - | - |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 31 592 763 € | - | 419 371 € | 31 726 294 € |

Compte de Résultat

| | EXERCICE 2022 | EXERCICE 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Loyers | 811 836 € | 768 511 € |
| Charges facturées | 145 293 € | 115 419 € |
| Produits des participations contrôlées | - | - |
| Produits annexes | - | - |
| Reprises de provisions pour gros entretiens (1) | 40 236 € | - |
| Transferts de charges immobilières | - | - |
| TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A) | 997 365 € | 883 930 € |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 146 961 € | 110 603 € |
| Travaux de gros entretien | 2 952 € | 37 812 € |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 8 643 € | 14 592 € |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens (1) | - | - |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières (2) | 238 848 € | 270 993 € |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - |
| TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B) | 397 404 € | 434 000 € |
| I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B) | 599 962 € | 449 930 € |
| Produits annexes | - | - |
| Produits divers | 1 € | 1 € |
| Reprises d'amortissement d'exploitation | - | - |
| Reprises de provisions pour gros entretiens (1) | - | 37 812 € |
| Reprises de provisions d'exploitation | - | - |
| Transferts de charges d'exploitation | 210 918 € | 32 296 € |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 36 074 € | - |
| TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C) | 246 993 € | 70 109 € |
| Commissions de prospection de capitaux | 168 000 € | - |
| Commissions de la Société de gestion | 110 106 € | 104 093 € |
| Charges d'exploitation de la société (3) | 74 439 € | 82 458 € |
| Autres charges (3) | - | 3 800 € |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens (1) | - | 26 405 € |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciation des créances douteuses | 47 038 € | 23 500 € |
| TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D) | 399 583 € | 240 256 € |
| II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D) | (152 590 €) | (170 147 €) |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres produits financiers | - | - |
| Reprises de provisions sur charges financières | - | - |
| TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E) | - | - |
| Charges d'intérêts des emprunts | - | - |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | - | - |
| Dépréciations | - | - |
| TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F) | - | - |
| III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F) | - | - |
| Produits exceptionnels | - | 9 983 € |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G) | - | 9 983 € |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H) | - | 9 983 € |
| IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H) | - | 9 983 € |
| BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV) | 447 371 € | 289 766 € |

(1) Conformément au modèle de compte de résultat proposé dans le règlement ANC 2016-03 du 15/04/2016, les dotations et reprises de provisions pour gros entretiens sont à déclarer dans le «Résultat de l'activité immobilière». En 2021, celles-ci ont été déclarées dans le «Résultat d'Exploitation». Le rapport annuel 2022 a été corrigé en ce sens.

(2) En 2021, les honoraires d'expertises immobilières ont été déclarés en «Charges d'exploitation». En 2022, le poste «Autres charges immobilières» se compose des charges non récupérables (Charges locatives, charges fiscales diverses, primes d'assurances MRH) ainsi que des honoraires de gestion locative et les honoraires d'expertises immobilières.

(3) Par mesure de simplification du compte de résultat, les anciens postes «Autres achats et charges externes» et «Autres charges» ont été fusionnés en un même poste de «Charges d'exploitation de la société».

ANNEXES FINANCIÈRES



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des normes comptables N° 2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.

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 forment un tout indissociable.

La présentation du compte de résultat a été revue : les frais de gestion et de fonctionnement supportés par la SCPI pour la gestion de ses actifs sont comptabilisés dans le résultat d'exploitation et non pas dans le résultat de l'activité immobilière.

Seuls les intérêts liés aux emprunts autres que ceux souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier sont comptabilisés en charges financières.

2. Dérogations

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

3. Transfert de charges d'exploitation

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 voie de transfert de 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 2022 s'élève à : 113 460 €.

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 constatations, quand leur montant est définitivement arrêté; l'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de 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.

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 nommée en qualité d'Expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Le mandat de la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'Expert immobilier a été renouvelé avec une date d'effet au 1^{er} janvier 2022 et pour une durée de 5 ans.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des Experts immobiliers 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 2022 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 publiée 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 immobilier 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.

Valeur d'expertise au 31 décembre 2022 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 28 300 000 €.

9. Immobilisation financière

La Société de gestion a souscrit pour le compte de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 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 enregistrée le 01 décembre 2022, fixant le point de départ du délai de jouissance desdites parts au 1^{er} juin 2023.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l'actif immobilisé

| | VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2021 | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022 |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|--|
| Immobilisations locatives | 29 732 707 € | 5 506 016 € | 5 172 684 € | 30 066 038 € |
| Locaux commerciaux | - | - | - | - |
| Immobilisations locatives | 24 560 023 € | 5 506 016 € | - | 30 066 038 € |
| Immobilisations en cours | 5 172 684 € | - | 5 172 684 € | - |
| Immobilisations financières | - | 1 232 000 € | - | 1 232 000 € |
| TOTAL | 29 732 707 € | 6 738 016 € | 5 172 684 € | 31 298 038 € |

Détail de l'actif immobilisé

| ANNÉE RÉCEPTION | VILLE | ADRESSE | COÛT D'ACQUISITION | TRAVAUX | SUBVENTIONS REÇUES | VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2021 | MOUVEMENTS 2022 | VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022 |
|---|----------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|--|--------------------|--|
| 2015 | BLOIS | 17, rue du Sermon | 1 202 000 € | 3 029 940 € | - | 4 231 940 € | 16 862 € | 4 248 802 € |
| 2016 | LILLE | 118, rue Royale | 1 085 000 € | 890 907 € | - | 1 975 907 € | - | 1 975 907 € |
| 2015 | BORDEAUX | 58, rue des Faures | 775 000 € | 1 403 654 € | 72 447 € | 2 106 207 € | - | 2 106 207 € |
| 2015 | POITIERS | 10, rue Arthur Ranc | 647 000 € | 1 189 461 € | - | 1 836 461 € | 1 800 € | 1 838 261 € |
| 2016 | ROUEN | 58, rue Jeanne d'Arc | 1 975 000 € | 1 379 287 € | - | 3 354 287 € | - | 3 354 287 € |
| 2017 | DIJON | 45/47, rue Berlier | 1 100 000 € | 1 702 697 € | - | 2 802 697 € | - | 2 802 697 € |
| 2017 | BORDEAUX | 14, cours d'Alsace Lorraine | 1 010 000 € | 991 377 € | - | 2 001 377 € | 2 236 € | 2 003 613 € |
| 2017 | BORDEAUX | 14, cours d'Alsace Lorraine (parking) | 27 217 € | - | - | 27 217 € | - | 27 217 € |
| 2017 | LILLE | 104, rue Royale | 1 715 000 € | 1 298 590 € | - | 3 013 590 € | - | 3 013 590 € |
| 2017 | CHARTRES | 13 à 19, rue des Lisses | 1 088 000 € | 2 106 340 € | - | 3 194 340 € | 1 800 € | 3 196 140 € |
| 2018 | LILLE | 113, rue Royale (parking) | 16 000 € | - | - | 16 000 € | - | 16 000 € |
| 2019 | BESANCON | 22, rue de la Préfecture | 1 822 000 € | 2 454 820 € | - | 4 276 820 € | 21 667 € | 4 298 487 € |
| Actifs immobilisés antérieurs à l'exercice | | | 12 462 217 € | 16 447 073 € | 72 447 € | 28 836 843 € | 44 365 € | 28 881 208 € |
| 2022 | COLMAR | 4, rue de Turenne | 395 000 € | 500 865 € | - | 895 865 € | 288 965 € | 1 184 830 € |
| Actifs immobilisés réceptionnés sur l'exercice | | | 395 000 € | 500 865 € | - | 895 865 € | 288 965 € | 1 184 830 € |
| TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ | | | 12 857 217 € | 16 947 938 € | 72 447 € | 29 732 708 € | 333 330 € | 30 066 038 € |

Emploi des fonds (en € TTC)

| | TOTAL AU 31/12/2021 | MOUVEMENTS DE L'ANNÉE | TOTAL AU 31/12/2022 |
|--|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Fonds collectés | 38 012 000 € | - | 38 012 000 € |
| Emprunts | - | - | - |
| Achats d'immeubles | -29 660 260 € | -333 331 € | -29 993 591 € |
| Coûts d'acquisition | -29 732 707 € | -333 331 € | -30 066 038 € |
| Subventions d'investissement | 72 447 € | - | 72 447 € |
| Immobilisations financières | - | -1 232 000 € | -1 232 000 € |
| Prélèvements sur prime d'émission | -6 739 172 € | -29 296 € | -6 768 468 € |
| MONTANT RESTANT À INVESTIR | 1 612 568 € | -1 594 627 € | 17 941 € |

Tableau de financement de l'exercice

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 | VARIATION |
|--------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|
| Capitaux fixes | | | |
| Ressources durables | 31 839 754 € | 31 746 457 € | 93 297 € |
| Actif immobilisé | 31 298 038 € | 29 732 707 € | 1 565 331 € |
| FONDS DE ROULEMENT | 541 716 € | 2 013 750 € | (1 472 034 €) |
| Capitaux circulants | | | |
| Clients | 115 610 € | 50 851 € | 64 759 € |
| Autres créances | 206 884 € | 93 050 € | 113 834 € |
| Besoins d'exploitation | 322 494 € | 143 901 € | 178 593 € |
| Fournisseurs | 70 009 € | 75 067 € | (5 058 €) |
| Autres dettes | 130 869 € | 117 549 € | 13 320 € |
| Ressources d'exploitation | 200 879 € | 192 616 € | 8 263 € |
| BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT | 121 616 € | - | - |
| ÉCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT | - | 48 715 € | (170 331 €) |
| TRÉSORERIE IMMÉDIATE | 420 100 € | 2 062 465 € | (1 642 365 €) |

État des amortissements et des provisions

| | SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|-------------------------|
| | SITUATION D'OUVERTURE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | SITUATION DE CLÔTURE |
| Frais d'établissement et de développement | 1 386 € | - | - | 1 386 € |
| Charges à répartir sur emprunts | - | - | - | - |
| Immobilisations corp. & incorp. | - | - | - | - |
| AMORTISSEMENTS | 1 386 € | - | - | 1 386 € |
| Provisions pour gros entretiens | 153 696 € | - | 40 236 € | 113 460 € |
| Provisions pour risques et charges | - | - | - | - |
| PROVISIONS RÈGLEMENTÉES | 153 696 € | 0 € | 40 236 € | 113 460 € |
| Prov. Pour dépréciation sur immos incorp. | - | - | - | - |
| Prov. Pour dépréciation sur immos corp. | - | - | - | - |
| Prov. Pour dépréciation sur immos fin. | - | - | - | - |
| Prov. Pour dépréciation des créances locataires | 36 074 € | 10 964 € | - | 47 038 € |
| PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION | 36 074 € | 10 964 € | - | 47 038 € |
| TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS | 191 156 € | 10 964 € | 40 236 € | 161 884 € |

Provisions pour gros entretiens

| PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE) | MONTANT PROVISION (N-1) | DOTATIONS | | REPRISES | | MONTANT PROVISION N |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------|------------------------------|----------------|------------------------------|---------------------|
| | | ACHAT D'IMMEUBLE | PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N | VENTE IMMEUBLE | PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N | |
| Dépenses prévisionnelles sur N | 38 563 € | - | (62 258 €) | - | 2 952 € | (26 647 €) |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 26 647 € | - | 4 591 € | - | - | 31 238 € |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 83 686 € | - | 11 005 € | - | - | 94 691 € |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 2 550 € | - | 7 453 € | - | - | 10 003 € |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | 1 700 € | - | 1 926 € | - | - | 3 626 € |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | 550 € | - | - | - | - | 550 € |
| TOTAL | 153 696 € | - | (37 283 €) | - | 2 952 € | 113 460 € |

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2022



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 8,

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 civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 8 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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-dessus. 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 du rapport de gestion et des autres documents adressés aux Associés

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 établi par 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 prévus à l'article D.441-4 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.

Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient à la Société de gestion 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 Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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.823-10-1 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 civile de placement immobilier.

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 circonference, 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 Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion 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 civile de placement immobilier 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,

FIDORG AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux comptes
 Associée

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'assemblée générale de la société PIERRE INVESTISSEMENT 8,

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, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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 DEJA APPROUVEES 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.

CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULE

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 souscription, fixée à 14,00% TTC du prix de souscription des parts (prime d'émission incluse) versées par la SCPI à la Société de gestion.

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.

Une rémunération fixe et forfaitaire dans la limite de l'assiette disponible de 40 000 € HT l'année de création et 15 000€ HT par trimestre pendant les cinq exercices suivants celui de la création de la société couvrant les frais de suivi de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.

Au cours de l'exercice 2022, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 110 106 € TTC ainsi que 168 000 € TTC au titre des commissions de souscription..

HONORAIRES DE REVISION COMPTABLE VERSÉS À LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Conformément à la convention en date du 12 juin 2013, la Société INTER GESTION GROUPE (anciennement PROMOGERE) assure la révision comptable de la SCPI PI8. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2022, le montant des honoraires versés à la Société INTER GESTION GROUPE s'élève 9 792 € TTC.

CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS SANS EXECUTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

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 habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 12% TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société.

Au cours de l'exercice 2022, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la gestion de trésorerie.

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 2022, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier

Fait à Paris,

**FIDORG AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA**
Commissaire aux comptes
Associée

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale 2023



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Pour accomplir notre mission nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires en répondant à toutes nos questions. Au cours de notre séance du 21 mars 2023 nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, ainsi que l'évolution de la collecte, la situation et la valeur du patrimoine, enfin les projets de résolutions qui nous sont soumis.

Capital et marché des parts

Notre SCPI est fermée à la souscription depuis le 1^{er} janvier 2015. Un ordre de vente de vente de 5 parts a été émis le 02/02/2022 sur le marché et est devenu caduque le 01/02/2023, du fait de l'absence d'une demande de renouvellement.

Au 31 décembre 2022, la collecte (prime d'émission incluse) s'élevait à 38 012 000 €.

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

La Société de gestion a l'obligation de faire expertiser le patrimoine de celle-ci afin de déterminer à la fin de chaque exercice une valeur de réalisation et une valeur de reconstitution. À l'occasion de chaque assemblée générale annuelle, il est demandé aux associés de les approuver ainsi que la valeur comptable de la société.

La valeur de reconstitution est calculée à partir de la valeur de réalisation : elle correspond au prix qu'il faudrait payer au 31 décembre de chaque année pour « reconstituer » la société Pierre Investissement 8 en incluant les frais d'acquisition.

Au cours de notre séance du 21 mars 2023, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

| EN € | TOTAL 2022 | PART PAR PART |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Valeur comptable | 31 726 291 € | 832 € |
| Valeur de réalisation | 29 960 253 € | 786 € |
| Valeur de reconstitution | 37 239 865 € | 977 € |

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, l'estimation immobilière hors droit s'élève à 28 300 000 €.

Bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2022, compte de résultat et annexe

L'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde par un bénéfice d'un montant de 447 371 €. Les comptes ont été vérifiés par le Commissaire aux comptes ; le rapport de gestion et le projet de résolutions ont fait l'objet des précisions apportées par la Société de gestion lors de la réunion du

conseil de surveillance du 21 mars 2023 : ils n'appellent pas d'observation de notre part.

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

Toutes les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statutaires existant ultérieurement figurent sur le rapport de notre Commissaire aux comptes dont nous vous demandons de bien vouloir prendre connaissance et qui n'a suscité de notre part aucune remarque particulière.

Immobilisation financière

À la demande du conseil de surveillance, la Société de gestion a souscrit pour le compte de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 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 enregistrée le 01 décembre 2022, fixant le point de départ du délai de jouissance desdites parts au 1^{er} juin 2023.

Projets de résolutions

Lors de la réunion du 21 mars 2023 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 des 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 des résolutions à caractère extraordinaire, ont été adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance préalablement à la convocation de notre séance du 21 mars 2023. À cette occasion, le conseil a pu faire part de ses commentaires et interrogations à la Société de gestion. Au terme de cette réunion, le conseil de surveillance a décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

Le conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale est un moment fort de la vie de votre SCPI. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant à votre assemblée générale au moyen du vote par correspondance ou en votant via le vote électronique.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 21 mars 2023 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil à cette même date.

Le conseil de surveillance

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Assemblée générale 2023

Exercice clos le 31 décembre 2022



PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, le bilan, le compte de résultat et les annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et du rapport du conseil de surveillance, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance 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 dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil de surveillance approuve les conclusions dudit rapport.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 447 371 € soit affecté de la façon suivante.

| BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2022 | 447 371 € |
|---|-----------|
| Prélèvement sur le poste "report à nouveau" | 35 390 € |
| Résultat à affecter au 31/12/2022 | 482 761 € |
| Dividende 2022 (règlement après approbation des comptes en juillet 2023) | 381 120 € |
| Affectation du solde au report à nouveau | 101 641 € |

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement le 31 décembre 2022 à :

| EN € | TOTAL 2022 | PAR PART |
|--------------------------|--------------|----------|
| Valeur comptable | 31 726 291 € | 832 € |
| Valeur de réalisation | 29 960 253 € | 786 € |
| Valeur de reconstitution | 37 239 865 € | 977 € |

Septième résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2023 à 3 800 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Huitième résolution

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante :

- Madame Maryvonne Le Liboux,
- Monsieur Marco Cesarini,
- Monsieur Florent Amo,
- Monsieur Xavier Leynaud,
- Monsieur Daniel Leroy,
- Monsieur Louis Madeleine,
- Monsieur Florian Lallier.

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de 7 membres choisis parmi les associés (ARTICLE 19 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des associés par courrier en date du 13 février 2023.

Ainsi, l'assemblée générale ordinaire nomme au poste de membre du conseil de surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous :

- Monsieur Eric Lieure,
- Monsieur François Dorcier,
- Monsieur Daniel LeroY,
- Monsieur Pierre Laconde,
- Monsieur Julien Renaud-Perret,
- Monsieur François-Xavier Royet,
- Monsieur Stéphane Couret,
- La SCI JOSLUD, représentée par Monsieur Philippe Brayda,
- Monsieur Xavier Leynaud,
- Monsieur Florian Lallier,
- Madame Maryvonne Le Liboux,
- Monsieur Franck Del Rey,
- Monsieur Marco Cesarini.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

Neuvième résolution

Les mandats du Commissaire aux comptes titulaire, la Société FIDORG AUDIT, et du Commissaire aux comptes suppléant, Monsieur Le Roux Manuel, arrivent à expiration à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat de la Société FIDORG AUDIT en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Titulaire : Société FIDORG AUDIT, domicilié Le Trifide - 18, rue Claude Bloch - 14050 CAEN CEDEX 4, représentée par Mme Kahina AIT-AOUDIA - Société inscrite à la compagnie nationale des commissaires aux comptes

Le mandat du Commissaire aux comptes suppléant Monsieur Le Roux Manuel, domicilié Le Trifide - 18, rue Claude Bloch - 14050 CAEN CEDEX 4, n'est pas renouvelé conformément aux statuts en vigueur.

Dixième résolution

L'assemblée générale 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 pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance décide de modifier l'ARTICLE 19 des statuts relatif au conseil de surveillance, afin de permettre aux membres qui participent aux réunions du conseil de surveillance d'y assister au moyen d'une conférence audiovisuelle.

En conséquence, l'ARTICLE 19 des statuts est modifié de la manière suivante :

« ARTICLE 19

Conseil de surveillance

(...)

19.3 : Délibérations du conseil de surveillance

(...)

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du conseil par tous les membres présents ou représentés.

Sont réputés présents aux réunions du conseil de surveillance les membres qui y participent au moyen d'une conférence audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

(...).

19.4 : Rémunération et défraiemment des membres du conseil de surveillance

(...)

La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation effective aux réunions.

(...) »

Le reste de l'ARTICLE 19 demeure inchangé.

Douzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présents à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

GLOSSAIRE

AGRÉMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF

L'Autorité des marchés financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003.

Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM

Créeée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **L'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, de l'Expert immobilier...
- **L'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé deux fois par an par la Société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

DÉLAI DE JOUSSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un Expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE RENDEMENT

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution : Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

TAUX D'OCCUPATION

- **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
- **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR IFI

SCPI de rendement à capital variable : Elle correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.

SCPI fiscale à capital variable ou fixe : Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Toutefois, en l'absence 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.

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

- **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'Expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI. > valeur de reconstitution : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

www.inter-gestion.com

2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél: 01 43 12 52 52

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 68 • Code APE 6420Z • Société de gestion de portefeuille • Agrément AMF N°GP 12000008 du 29 Février 2012.