

The logo consists of a dark olive-green shield-like shape with a white chevron pointing downwards in the center. The text "SCPI MALRAUX" is written in white, with "SCPI" on the top line and "MALRAUX" on the bottom line.

SCPI  
MALRAUX

# RAPPORT ANNUEL 2023

---

PIERRE INVESTISSEMENT 8



# Sommaire

- 5**    Informations
- 6**    Panorama
- 7**    Chiffres clés
- 8**    Rapport de la Société de gestion
- 22**   Les comptes au 31 décembre 2023
- 26**   Annexes financières
- 30**   Rapports du Commissaire aux comptes
- 34**   Rapport du conseil de surveillance
- 36**   Projets de résolutions
- 38**   Glossaire

# Informations

SCPI  
MALRAUX

## Caractéristiques

### SCPI Pierre Investissement 8

Société civile de placement immobilier  
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.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### 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 cinq années.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

### Dépositaire

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

### Conseil de surveillance

Madame Maryvonne LE LIBOUX (Présidente), Monsieur Xavier LEYNAUD, Monsieur Daniel LEROY, Monsieur François DORCIER, Monsieur Stéphane COURET, Monsieur Julien REYNAUD-PERRET et Monsieur François-Xavier ROYET.

Les membres du conseil de surveillance ont été nommés par l'assemblée générale du 13 juillet 2023. Le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité au cours de l'assemblée générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

# Panorama

| 2023 :



La crise immobilière déclenchée par la hausse brutale des taux d'intérêt survenue en 2022 a mis hors-jeu nombre de candidats à l'acquisition désolvabilisés par la rapide remontée des taux d'emprunt.

Une seule donnée suffit pour en mesurer l'impact, celle des ventes dans l'ancien dont les volumes ont chuté de 240 000 unités entre 2022 et 2023, mettant en difficulté toute la filière professionnelle du secteur, agents immobiliers, notaires et promoteurs.

Dans un marché qui s'est figé, les prix ont bougé à la baisse avec des corrections plus ou moins marquées selon les régions, l'importance des villes, la qualité recherchée des quartiers et le niveau des hausses des années passées.

Selon une étude des notaires, les prix en Île-de-France ont reculé de 6,8% dans l'ancien en 2023. À Paris, la baisse aura atteint 4,8%, faisant redescendre le prix moyen de la capitale en dessous de la barre des 10 000 euros le m<sup>2</sup> qu'elle avait franchi en 2019.

L'orientation à la baisse des prix de l'immobilier résidentiel risque malheureusement de se poursuivre en 2024 tant que vendeurs et acheteurs ne seront pas parvenus à un équilibre de marché auquel pourrait contribuer pour sa part une détente des taux d'intérêt.

**Gilbert Rodriguez**  
Président-directeur général

# Chiffres clés

SCPI  
MALRAUX



**Surface**

répartis sur 12 immeubles

**6 995 m<sup>2</sup>**



**Capitalisation\***

**38 M€**



**Associés\***

**1 244**



**Valeur de réalisation**

par part

**777 €**



**Distribution**

Dividendes distribués par part

**10,5 €**

# Rapport de la Société de gestion

## DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### Évolution du capital

Au 31 décembre 2023, le capital de Pierre Investissement 8 se répartissait entre 1 244 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
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
2023	30 489 600 €	38 112	1 244

### Marché des parts

Un ordre de vente de parts a été enregistré sur le registre de la société lors de l’exercice clos au 31 décembre 2022, et est devenu caduque, à défaut d’une demande de renouvellement, le 1<sup>er</sup> février 2023.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSIION (EN MOIS)	DEMANDE DE CESSIIONS EN SUSPENS	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA CESSIION	PRIX DE CESSIION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIIONS (EN €)
2019	Néant	-	-	-	-	-	-
2020	Néant	-	-	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	1	5	600 €	-
2023	Néant	-	-	-	-	-	-



PHOTO NON CONTRACTUELLE



# PATRIMOINE IMMOBILIER

Au cours de la période de constitution de son 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 ter du Code général des impôts (CGI), modifié par la loi du 30 décembre 2009.

La SCPI a privilégié l’acquisition et la restauration d’immeubles d’habitation ou parties 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.

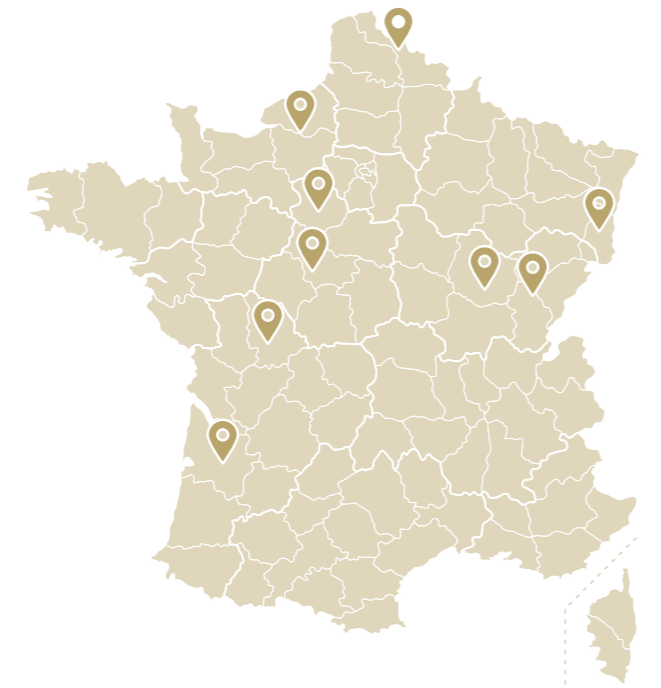
## Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2023

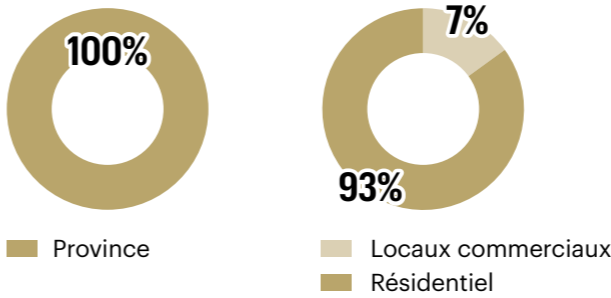
VILLES	CODE POSTAL	DÉPARTEMENT	ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE
BESANÇON	25000	Doubs	22, rue de la Préfecture	Province
BLOIS	41000	Loir-et-Cher	17, rue du Sermon	Province
BORDEAUX	33000	Gironde	58, rue des Faure	Province
BORDEAUX	33000	Gironde	14, cours d’Alsace Lorraine	Province
CHARTRES	28000	Eure-et-Loir	13 à 19, rue des Lisses	Province
CHARTRES	28000	Eure-et-Loir	Rue Sainte Thérèse	Province
COLMAR	68000	Haut-Rhin	4, rue de Turenne	Province
DIJON	21000	Côte-d’Or	45/47, rue Berlier	Province
LILLE	59000	Nord	118, rue Royale	Province
LILLE	59000	Nord	104, rue Royale	Province
POITIERS	86000	Vienne	10, rue Arthur Ranc	Province
ROUEN	76000	Seine-Maritime	58, rue Jeanne D’Arc	Province



## Répartition géographique du patrimoine



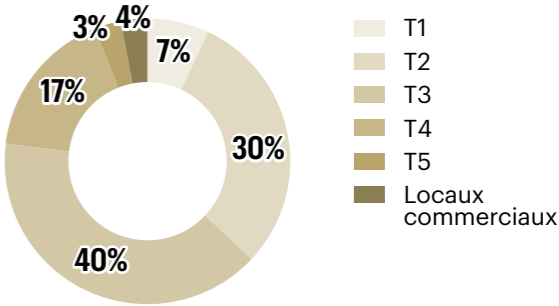
## Répartition géographique du patrimoine en % de la valeur vénale



## Répartition du patrimoine par typologie de logements

Le parc de la SCPI est constitué de 3 lots commerciaux et 132 lots d’habitation, 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 2023 :

VILLE	ADRESSE	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉCEPTION
BLOIS	17, rue du Sermon	Chantier réceptionné	09/06/2015
BORDEAUX	58, rue des Faures	Chantier réceptionné	24/09/2015
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	Chantier réceptionné	30/11/2015
LILLE	118, rue Royale	Chantier réceptionné	31/03/2016
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	rue Sainte Thérèse/ 2, rue des Lisses	Chantier réceptionné	25/10/2017
CHARTRES	13 à 19, rue des Lisses	Chantier réceptionné	15/11/2017
BESANÇON	22, rue de la Préfecture	Chantier réceptionné	31/01/2019
COLMAR	4, rue de Turenne	Chantier réceptionné	02/03/2022

## POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

### Recettes locatives

Au cours de l'année 2023, la SCPI a appelé 873 384 € au titre des loyers, contre 811 836 € en 2022.

### 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 au titre de celui-ci des honoraires qui se sont élevés 80 816 € au titre de l'année 2023, soit :

- 21 299 € d'honoraires de commercialisation ;
- 5 292 € d'honoraires d'états des lieux ;
- 54 225 € au titre de la gestion administrative et technique.

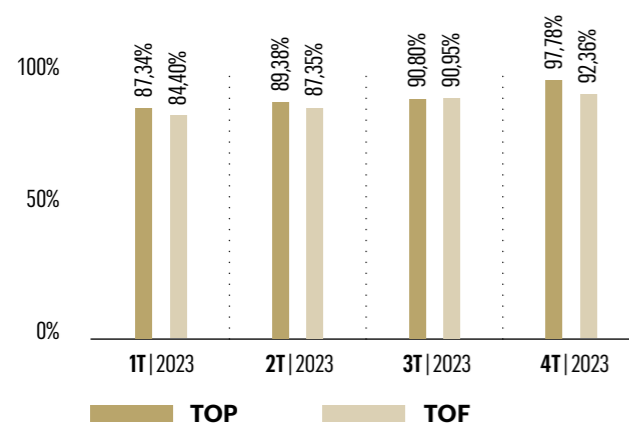
### Les indicateurs de performance

L'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) a proposé une méthodologie de calcul des indicateurs de performance commune aux SCPI, 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 (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.

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.

#### Évolution des indicateurs de performance (TOF et TOP) au cours de l'année 2023



#### Taux d'occupation physique et financier annuel

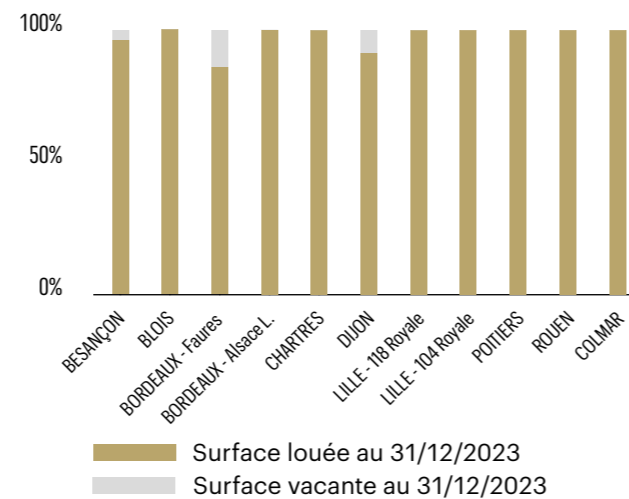


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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

### État locatif

Le tableau ci-dessous synthétise la situation locative des immeubles au 31 décembre 2023 :



### Contentieux en cours

#### Contentieux locatif

Les créances des locataires défaillants ont justifié à la clôture de l'exercice 2023 une provision de 26 940 €.

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

- 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%.

#### Contentieux opposant la SCPI à la Société VONDERSCHER SA

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.

Originellement, 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 €.

Depuis, elle a fait état des rapprochements 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.

Un jugement a été rendu par le Tribunal Judiciaire de Besançon le 5 septembre 2023, déboutant notamment la Société VONDERSCHER de ses demandes en paiement de travaux supplémentaires (3 930 €), ainsi que de sa demande de paiement au titre du marché initialement prévu (86 174,67 €).

La SCPI a toutefois été condamnée au paiement de la somme de 2 190,72 € au titre du solde du marché, après déduction des pénalités de retard, avec intérêts aux taux légal à compter du 22/12/2020.

En sus des sommes annexes, la somme de 4 172,49 € a donc été réglée par la SCPI, conformément à sa condamnation.

Ce dossier est donc clôturé.

#### Contentieux concernant l'immeuble sis rue des Faures à Bordeaux

La société Pierre Investissement 8 a poursuivi la réhabilitation d'un immeuble à usage d'habitation dont elle est propriétaire situé au 58 rue des Faures à BORDEAUX (33000).

Dans le cadre de cette opération, elle a saisi la société ANTHELIOS CONSTRUCTION selon contrat de marché de travaux régularisé le 22 septembre 2014, intervenant en qualité d'entreprise générale tous corps d'état.

Celle-ci s'engageait notamment à obtenir auprès des services de l'urbanisme la conformité du programme réalisé au permis de construire.

La Société Pierre Investissement 8 a déposé plusieurs déclarations attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT), la dernière datant de 2019, mais qui lui ont toutes été refusées à raison de désordres concernant la pompe de relevage (tombée en panne trois fois sur 2 ans : sous dimensionnement mis en cause) et de la non-conformité du coffret électrique en façade.

Après envoi de mises en demeure restées infructueuses, la SCPI a finalement saisi le Tribunal Judiciaire de Bordeaux et assigné par actes du 2 novembre 2023, le maître d'œuvre, son assureur, ainsi que l'assureur du constructeur.

En effet, le constructeur ANTHELIOS CONSTRUCTION ayant fait l'objet de l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire le 11 octobre 2023 par jugement du tribunal de commerce de Bordeaux, il n'a pu être assigné et la SCPI a déclaré sa créance auprès du mandataire liquidateur.

À travers cette procédure, la SCPI sollicite notamment l'obtention par les constructeurs de la prise en charge du coût des travaux de reprise du coffret électrique afin de le rendre conforme aux préconisations des services de l'urbanisme, et d'une indemnisation au titre d'une part,

des préjudices subis par la société Pierre Investissement 8 en raison de l'absence de certificat de conformité des travaux réalisés et d'autre part, des dysfonctionnements de la pompe de relevage initialement installée.

Les préjudices de la société Pierre investissement 8 sont aujourd'hui évalués à une somme globale de 180 295,74 €, à parfaire.

Suite à l'audience le 12 janvier 2024 le Tribunal Judiciaire de Bordeaux a établi un calendrier aux termes duquel les prochaines écritures de la SCPI sont attendues, avec injonction, le 12 juillet 2024 et la date de plaidoirie prévisionnelle est prévue au 27 mai 2025.

Provision pour gros entretien

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 entretien 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 entretien pour l'exercice 2023 s'élève à 35 532 €.

PRÉSENTATION DES COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal de l'exercice 2023 s'élève à 343 531 €. L'exercice 2023 fait apparaître un bénéfice comptable de 412 437 €.

Placements financiers

Souscription CRISTAL Life

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8 a souscrit 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<sup>er</sup> décembre 2022, fixant le point de départ du délai de jouissance desdites parts au 1<sup>er</sup> juin 2023.

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8 a perçu 42 358 € de dividendes au titre de l'exercice 2023.

Placement compte à terme

Afin de maximiser la rentabilité de nos fonds excédentaires tout en préservant la sécurité et la liquidité des actifs de la Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), nous avons pris des mesures stratégiques pour optimiser notre gestion financière au cours de l'exercice 2023. Dans cette optique, la Société de gestion a ouvert, pour le compte de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8, un compte à terme auprès de la BNP Paribas pour y bloquer la somme de 592 500 €, productive d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 3,59%, à compter du 16 mai 2023 jusqu'au 16 mai 2024.

Le 31 juillet 2023, un retrait anticipé de 292 500 € a été effectué sur le compte de la SCPI. Ce retrait a généré des intérêts à hauteur de 1 659 € brut.

Au 31 décembre 2023, la somme bloquée de 300 000 € a généré des intérêts à hauteur de 6 787 € brut.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023	412 437 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	101 641 €
Résultat à affecter au 31/12/2023	514 078 €
Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024)	400 176 €
Affectation du solde au report à nouveau	113 902 €

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 2023

En juillet 2023, la Société de gestion a procédé au versement des dividendes au titre de l'exercice 2022 à hauteur de 396 120 €, soit un montant de 10 € 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 2023 à hauteur de 400 176 € soit 10,50 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 / PART
400 176 €	10,5 €

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2023, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 27 890 000 € 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 comparable 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'appréciée.

**NB :** L'article R.14-157-1 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. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

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

VILLES	IMMEUBLES	M² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12/23	BUDGET TRAVAUX AU 31/12/23	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12/23	EXPERTISE H.D AU 31/12/23
BESANÇON	22, rue de la Préfecture	1 220	1 822 000 €	2 476 487 €	4 298 487 €	4 460 000 €
BLOIS	17, rue du Sermon	1 268	1 202 000 €	3 047 951 €	4 249 951 €	3 470 000 €
BORDEAUX	58, rue des Faures	398	775 000 €	1 331 207 €	2 106 207 €	2 260 000 €
BORDEAUX	14, cours d'Alsace-et-Lorraine	365	1 037 217 €	995 118 €	2 032 335 €	2 100 000 €
CHARTRES	13 à 19, rue des Lisses - rue Sainte Thérèse	762	1 088 000 €	2 108 140 €	3 196 140 €	2 560 000 €
COLMAR	4, rue Turenne	231	395 000 €	795 404 €	1 190 404 €	1 020 000 €
DIJON	45/47, rue Berlier	708	1 100 000 €	1 702 697 €	2 802 697 €	2 610 000 €
LILLE	118, rue Royale	381	1 085 000 €	890 907 €	1 975 907 €	2 110 000 €
LILLE	104, rue Royale	545	1 715 000 €	1 314 590 €	3 029 590 €	3 140 000 €
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	541	647 000 €	1 191 261 €	1 838 261 €	1 450 000 €
ROUEN	58, rue Jeanne D'Arc	576	1 975 000 €	1 379 287 €	3 354 287 €	2 710 000 €
TOTAL		6 995	12 841 217 €	17 233 049 €	30 074 266 €	27 890 000 €

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 2023	PAR PART
Valeur comptable	31 785 339 €	834,00 €
Valeur de réalisation	29 625 713 €	777,33 €
Valeur de reconstitution	36 824 039 €	966,21 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2019		2020		2021		2022		2023	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
Nombre de parts (en jouissance)	38 112		38 112		38 112		38 112		38 112	
REVENUS <sup>(1)</sup>										
Recettes locatives brutes	21,54 €	98%	23,11 €	100%	23,19 €	93%	26,17 €	80%	29,32 €	91%
Produits financiers (avant prélèvement libératoire)	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	1,33 €	4%
Produits divers	0,36 €	2%	0,05 €	0%	1,84 €	7%	6,48 €	20%	1,43 €	4%
TOTAL DES REVENUS	21,89 €	100%	23,17 €	100%	25,03 €	100%	32,65 €	100%	32,09 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	8,64 €	39%	9,25 €	40%	11,39 €	45%	10,43 €	46%	14,51 €	45%
Autres frais de gestion	5,25 €	24%	8,51 €	37%	6,30 €	25%	10,48 €	25%	6,75 €	21%
Entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	13,89 €	63%	17,76 €	77%	17,69 €	71%	20,91 €	71%	21,26 €	66%
Amortissements nets <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	13,89 €	63%	17,76 €	77%	17,69 €	71%	20,91 €	71%	21,26 €	66%
RÉSULTAT COURANT	8,00 €	-	5,41 €	-	7,34 €	-	11,74 €	-	10,82 €	-
Variation report à nouveau	0,92 €	-	0,92 €	-	0,83 €	-	0,10 €	0,9%	1,74 €	5,4%
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués après prélèvement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(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 <sup>(1)</sup>	PRIX DE SORTIE <sup>(2)</sup>	RENTABILITÉ BRUTE <sup>(3)</sup>		RENTABILITÉ NETTE <sup>(4)</sup>	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
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%
2023	1 000 €	777 €	2,29%	2,95%	1,05%	1,35%

(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 part rapporté au prix d’entrée de celle-ci (en %) et au prix de sortie (en %). (4) Dividende versé au titre de l’année par part 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2024 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : [www.inter-gestion.com](http://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 2023 à 120 946 € TTI au titre de l'administration de la société.

VILLE	IMMEUBLE	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 €	60 116 €	-	100%
TOTAL		1 717 555 €	1 717 555 €	-	100%

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

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance s'élève pour l'exercice 2023 à 3 800 €.

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

Les honoraires cumulés payés à Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage au 31 décembre 2023 s'élèvent à 1 202 € TTC.

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 2023 pour un montant de 1 900 € TTC.

# RÉMUNÉRATION 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 basée sur le renforcement d'une gestion saine, efficace et maitrisée de 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 et se compose exclusivement d'une partie fixe.

## 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 34 salariés, s'est élevé à la somme de 1 695 850 € sur l'exercice 2023.

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

# RÈGLEMENTATION

## 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.

## 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.

## Décret tertiaire

Le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 dit « Décret Tertiaire » ou « Dispositif Éco Énergie Tertiaire », pris en application de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi Elan », prévoit une obligation légale de rénovation énergétique du parc immobilier tertiaire existant.

Les bâtiments concernés par cette obligation de rénovation énergétique (les « Bâtiments Éligibles ») sont ceux qui répondent à deux conditions cumulatives de destination et surface :

- Usage tertiaire ;
- 1 000 m² de surface de plancher consacrés à des activités tertiaires à l'échelle de l'ensemble immobilier dont le local loué fait partie.

Aux termes du décret tertiaire, les propriétaires et occupants des Bâtiments Éligibles ont pour obligations :

- De réduire le niveau de consommation d'énergie du Bâtiment Éligible concerné, par rapport à une année de référence qui ne peut pas être antérieure à 2010, de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 ;
- De déclarer un certain nombre d'informations (et notamment les consommations d'énergie) annuellement sur une plateforme dénommée OPERAT et mise en place par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie.

Inter Gestion REIM collabore avec des prestataires spécialisés afin de prendre en compte ces ambitions.

# 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.



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Habitations	30 074 266 €	27 890 000 €	30 066 038 €	28 300 000 €
Autres immobilisations locatives	-	-	-	-
Habitations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(35 532) €	(35 532) €	(113 460) €	(113 460) €
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)</b>	<b>30 038 734 €</b>	<b>27 854 468 €</b>	<b>29 952 578 €</b>	<b>28 186 540 €</b>
Immobilisations financières non contrôlées	1 232 000 €	1 256 640 €	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	-	-	-	-
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)</b>	<b>1 232 000 €</b>	<b>1 256 640 €</b>	<b>1 232 000 €</b>	<b>1 232 000 €</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
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	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	189 747 €	189 747 €	162 649 €	162 649 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(26 940) €	(26 940) €	(47 038) €	(47 038) €
Autres créances	161 366 €	161 366 €	212 190 €	212 190 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	(10 612) €	(10 612) €	(5 306) €	(5 306) €
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	300 000 €	300 000 €	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	124 677 €	124 677 €	420 097 €	420 097 €
<b>TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)</b>	<b>738 237 €</b>	<b>738 237 €</b>	<b>742 591 €</b>	<b>742 591 €</b>
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Dettes financières</b>				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
<b>Dettes d'exploitation</b>				
Cautions locataires	99 348 €	99 348 €	89 945 €	89 945 €
Dettes fournisseurs	93 138 €	93 138 €	70 009 €	70 009 €
<b>Dettes diverses</b>				
Dettes fiscales	-	-	-	-
Autres dettes	36 933 €	36 933 €	18 075 €	18 075 €
<b>TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)</b>	<b>229 418 €</b>	<b>229 418 €</b>	<b>178 030 €</b>	<b>178 030 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avances	5 785 €	5 785 €	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	(22 849) €	(22 849) €
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)</b>	<b>5 785 €</b>	<b>5 785 €</b>	<b>(22 849) €</b>	<b>(22 849) €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)</b>	<b>31 785 339 €</b>	-	<b>31 726 290 €</b>	-
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)</b>	-	<b>29 625 713 €</b>	-	<b>29 960 252 €</b>

Les comptes  
au 31 décembre  
2023



PHOTO NON CONTRACTUELLE

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2022	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	30 489 600 €	-	-	30 489 600 €
Capital social	30 489 600 €	-	-	30 489 600 €
Primes d'émission	753 933 €	-	27 730 €	781 664 €
Primes d'émission	7 522 400 €	-	27 730 €	7 550 130 €
Prélèvements sur primes d'émission	(6 768 468) €	-	-	(6 768 468) €
Écarts 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	35 390 €	66 251 €	-	101 641 €
Résultat de l'exercice	447 371 €	(447 371) €	412 437 €	412 437 €
Distribution	-	381 120 €	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	31 726 290 €	-	440 168 €	31 785 339 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
Loyers	873 384 €	811 836 €
Charges facturées	166 122 €	145 293 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	77 928 €	40 236 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	1 117 434 €	997 365 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	157 670 €	146 961 €
Travaux de gros entretien	-	2 952 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	122 755 €	8 643 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	272 563 €	238 848 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	552 989 €	397 404 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	564 445 €	599 962 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	1 €	1 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	27 186 €	210 918 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	27 441 €	36 074 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	54 628 €	246 993 €
Commissions de prospection de capitaux	-	168 000 €
Commissions de la société de gestion	120 946 €	110 106 €
Charges d'exploitation de la société	123 778 €	74 439 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	12 648 €	47 038 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	257 372 €	399 583 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(202 744) €	(152 590) €
Dividendes des participations non contrôlées	42 358 €	-
Produits d'intérêts des VMP	8 446 €	-
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	50 804 €	-
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Dotations charges à répartir sur emprunts	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	-	-
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	50 804 €	-
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	68 €	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	68 €	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	(68) €	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I-II-III-IV)	412 437 €	447 371 €

# Annexes financières



PHOTO NON CONTRACTUELLE

## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2023 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 2023 s'élève à : 35 532 €.

### 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 leurs 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France nommé 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<sup>er</sup> 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 2023 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 2023 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 27 890 000 €.

### 9. Immobilisation financière

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8 a souscrit 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<sup>er</sup> décembre 2022, fixant le point de départ du délai de jouissance desdites parts au 1<sup>er</sup> juin 2023.

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8 a perçu 42 358 € de dividendes au titre de l'exercice 2023.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Évolution de l’actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2022	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023
Immobilisations locatives	30 066 038 €	8 228 €	-	30 074 266 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Habitations	30 066 038 €	8 228 €	-	30 074 266 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Immobilisations financières	1 232 000 €	-	-	1 232 000 €
TOTAL	31 298 038 €	8 228 €	-	31 306 266 €

État de l’actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2022	MOUVEMENTS 2023	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023
2015	BLOIS	17 rue du Sermon	1 202 000 €	3 046 802 €	-	4 248 802 €	1 149 €	4 249 951 €
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 €	1 191 261 €	-	1 838 261 €	-	1 838 261 €
2016	LILLE	118 rue Royale	1 085 000 €	890 907 €	-	1 975 907 €	-	1 975 907 €
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 €	993 613 €	-	2 003 613 €	1 505 €	2 005 118 €
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 €	2 108 140 €	-	3 196 140 €	-	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 €	2 476 487 €	-	4 298 487 €	-	4 298 487 €
2022	COLMAR	4 rue de Turenne	395 000 €	789 830 €	-	1 184 830 €	5 574 €	1 190 404 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			12 857 217 €	17 281 268 €	72 447 €	30 066 038 €	8 228 €	30 074 266 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2022	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2023
Fonds collectés	38 012 000 €	27 730 €	38 039 730 €
Emprunts	-	-	-
Achats d'immeubles	(29 993 591) €	(80 675) €	(30 074 266) €
Coûts d'acquisition	(30 066 038) €	(80 675) €	(30 146 713) €
Subventions d'investissement	72 447 €	-	72 447 €
Immobilisations financières	(1 232 000) €	-	(1 232 000) €
Prélèvements sur prime d'émission	(6 768 468) €	-	(6 768 468) €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	17 941 €	(52 944) €	(35 003) €

Tableau de financement de l’exercice

	31/12/2023	31/12/2022	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	31 820 870 €	31 839 754 €	(18 884) €
Actif immobilisé	31 306 266 €	31 298 038 €	8 228 €
FONDS DE ROULEMENT	514 604 €	541 716 €	(27 112) €
Capitaux circulants			
Clients	162 807 €	115 611 €	47 197 €
Autres créances	156 539 €	206 884 €	(50 345) €
BESOINS D'EXPLOITATION	319 346 €	322 494 €	(3 149) €
Fournisseurs	93 138 €	70 009 €	23 129 €
Autres dettes	136 280 €	130 869 €	5 411 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	229 418 €	200 879 €	28 540 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	89 928 €	121 616 €	(31 688) €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	424 677 €	420 100 €	4 577 €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	1 386 €	-	-	1 386 €
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles & incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	1 386 €	-	-	1 386 €
Provisions pour gros entretien	113 460 €	-	77 928 €	35 532 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	113 460 €	-	77 928 €	35 532 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	47 038 €	7 342 €	27 441 €	26 940 €
Provisions pour dépréciation des créances locataires	5 306 €	5 306 €	-	10 612 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	52 345 €	12 648 €	27 441 €	37 552 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	167 190 €	12 648 €	105 370 €	74 469 €

Provision pour Gros Entretien (PGE)

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATIONS		REPRISES		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépenses prévisionnelles sur N	88 276 €	-	-	-	88 276 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	13 555 €	-	-	-	(11 777) €	25 332 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	9 153 €	-	-	-	3 553 €	5 600 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	2 476 €	-	-	-	(1 724) €	4 200 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	(400) €	400 €
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	113 460 €	-	-	-	77 928 €	35 532 €

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2023

## 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 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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-avant. 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 spécifiques

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 de 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 prévues à l'article D.441-6 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.821-55 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 circonstance, 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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,

Le Commissaire aux comptes  
**TALENZ FIDORG AUDIT SAS**  
**Kahina AIT-AOUDIA**

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société civile de placement immobilier, 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, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### 1. CONVENTION APPROUVÉE AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

#### 1.1. 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 2023, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société civile de placement immobilier s'élèvent à 120 946 € TTC.

### 1.2. HONORAIRES ALLOUÉS À LA SOCIÉTÉ INTER GESTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Votre société a conclu avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage (anciennement ACTIGÈRE) 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 2023, le montant des honoraires versés à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage s'élève à 1 202 € TTC.

### 2. CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS SANS EXÉCUTION AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

#### 2.1. HONORAIRES DE RÉVISION COMPTABLE VERSÉS À LA SOCIÉTÉ INTER GESTION GROUPE

Conformément à la convention en date du 12 juin 2013, la société Inter Gestion Groupe assure la révision comptable de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2023, aucun honoraire n'a été versé à la société Inter Gestion Groupe.

#### 2.2. 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 2023, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la gestion de trésorerie.

Fait à Paris,

Le Commissaire aux comptes  
**TALENZ FIDORG AUDIT SAS**  
**Kahina AIT-AOUDIA**

# Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2024



PHOTO NON CONTRACTUELLE

Mesdames, Messieurs,  
Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 19 mars 2024 nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2015. Un ordre de vente de 5 parts a été émis le 02/02/2022 sur le marché et est devenu caduc le 01/02/2023, du fait de l'absence d'une demande de renouvellement.

Au 31 décembre 2023, 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 19 mars 2024, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	31 785 339 €	834,00 €
Valeur de réalisation	29 625 713 €	777,33 €
Valeur de reconstitution	36 824 039 €	966,21 €

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, l'estimation immobilière hors droit s'élève à 27 890 000€

### Bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2023, compte de résultat et annexe

L'exercice clos le 31 décembre 2023 se solde par un bénéfice d'un montant de 412 437€.

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 19 mars 2024 : 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.

### Projets de résolutions

Lors de la réunion du 19 mars 2024 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.

Il remarque le manque de rigueur de la société de gestion des locations et recommande à l'équipe d'Inter-gestion d'y remédier compte tenu de l'impact sur les résultats.

Par ailleurs, la dernière expertise du prix des immeubles au 31/12/23 fait ressortir une perte de 8% par rapport au prix de revient (acquisitions +travaux). Il lui apparaît judicieux de réfléchir à une modification à la baisse du pourcentage des honoraires d'Inter-gestion lors de la vente des immeubles si cette situation venait à durer ou à empirer.

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.

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 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 19 mars 2024 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil à cette même date.

Le conseil de surveillance

# Projets de résolutions

Assemblée générale 2024

Exercice clos le 31 décembre 2023

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### Résolutions à caractère ordinaire

#### Première résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion, du Commissaire aux comptes et du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes.

#### Deuxième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve à la Société de gestion, pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

#### Troisième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

#### Quatrième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir entendu lecture du rapport du conseil de surveillance et 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 desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées.

#### Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 412 437 € soit affecté de la façon suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2023	412 437 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	101 641 €
Résultat à affecter au 31/12/2023	514 078 €
Dividende 2023 (règlement après approbation des comptes en juillet 2024)	400 176 €
Affectation du solde au report à nouveau	113 902 €

#### Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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 au 31 décembre 2023 à :

EN €	TOTAL 2023	PAR PART
Valeur comptable	31 785 339 €	834,00 €
Valeur de réalisation	29 625 713 €	777,33 €
Valeur de reconstitution	36 824 039 €	966,21 €

#### Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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 2024 à 4 800 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

#### Huitième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, décide de renouveler la police d'assurance « responsabilité des membres du conseil de surveillance de SCPI » à souscrire auprès de la compagnie CHUBB pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2025, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 500 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2024.

#### Neuvième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, 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.

# 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

Créée 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 TRIMESTRIEL D’INFORMATION

Document d’information aux associés établi et diffusé quatre 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 JOUISSANCE

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

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 1er janvier de l’année n.

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.

**Inter Gestion REIM**

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS 345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 00068 • Code APE 6630Z Société de gestion de portefeuille. Agrément AMF N° GP 12000008 du 29 Février 2012 • 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • [www.inter-gestion.com](http://www.inter-gestion.com)