



SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 8

Rapport Annuel

2024

Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion
- 20** | Les comptes au 31 décembre 2024
- 24** | Annexes financières
- 28** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 32** | Rapport du conseil de surveillance
- 34** | Projets de résolutions

Informations



5

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 8

Société civile de placement immobilier fermée à la collecte
38 Avenue de l'Opéra - 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 : 38 Avenue de l'Opéra - 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 Émilien Rodriguez

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : TALENZ ALTEIS AUDIT, domiciliée le Trifide 18 rue Claude Bloch, 14000 Caen, 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.

Contrôle 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 2024



Le marché immobilier résidentiel a atteint son point bas estimé à environ 750 000 ventes pour l'ensemble de l'année 2024 contre 935 000 en 2023, soit une chute de 36%, rapportées aux 1,17 millions de transactions enregistrées en 2021. ⁽¹⁾

Selon Notaires de France, les prix des logements anciens ont continué de baisser sur l'année 2024 de - 3,9% en moyenne nationale – appartements et maisons – toujours avec des disparités régionales et locales importantes.

Compte tenu de l'instabilité politique et économique, et des taux d'intérêt encore trop élevés, les perspectives pour 2025 restent encore incertaines sur la stabilisation des prix.

Plusieurs SCPI fiscales résidentielles, arrivées au terme des engagements fiscaux de conservation de leur patrimoine, sont entrées en phase d'arbitrage. La Société de gestion, prenant en compte les spécificités des marchés immobiliers à l'échelon local et également la composition et la taille des immeubles, privilégie principalement la liquidation des actifs immobiliers en lots de copropriété.



Gilbert Rodriguez
Président Directeur Général

Chiffres clés



38 M€



Capitalisation⁽¹⁾

6 995 m²



**Répartis sur 12
immeubles⁽¹⁾**

1 248



Associés de la SCPI⁽¹⁾

767,65 €



Valeur de réalisation⁽¹⁾⁽²⁾

8,60 €



Dividendes distribués par part⁽²⁾

Rapport de la Société de gestion



Développement de la société

Évolution du capital

Au 31 décembre 2024, le capital de Pierre Investissement 8 se répartissait entre 1 248 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
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
2024	30 489 600 €	38 112	1 248

Marché des parts

À titre d'information

Le marché des parts est un marché libre au terme de l'article 10 des statuts de la société.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation entre l'offre et la demande.

Les ordres d'achat et de vente sont répertoriés par la Société de gestion qui les publie au terme de chaque période d'enregistrement.

Aucun ordre de vente de parts n'a été enregistré sur le registre de la société lors de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	NOMBRE D'ORDRES DE VENTE DE PARTS INSCRITS SUR LE REGISTRE AU 31/12	NOMBRE DE PARTS CONCERNÉES PAR LA DEMANDE DE CESSION	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE HORS PROROGATION (EN MOIS)	PRIX DE CESSION DEMANDÉ PAR PART (EN €)	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS RÉALISÉES (EN €)
2020	Néant	-	-	-	-	-	-
2021	Néant	-	-	-	-	-	-
2022	Néant	-	-	1	5	600 €	-
2023	Néant	-	-	-	-	-	-
2024	NÉANT	-	-	-	-	-	-

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 tervicies 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.

Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2024

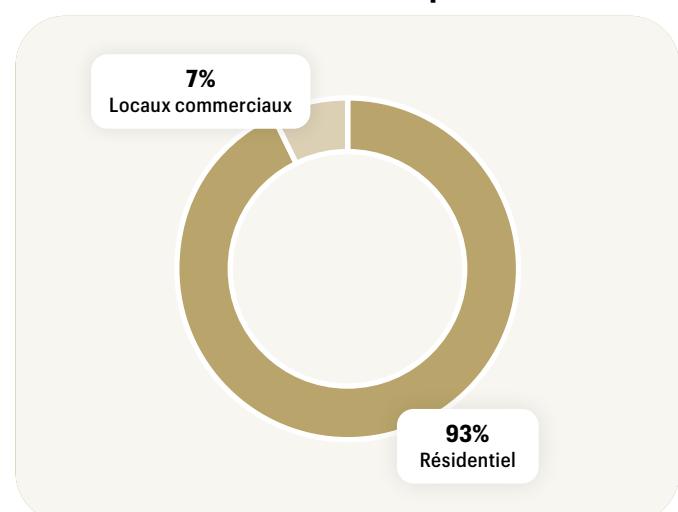
VILLE	CODE POSTAL	DÉPARTEMENT	ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE*
BESANÇON	25000	Doubs	22, rue de la Préfecture	PR
BLOIS	41000	Loir-et-Cher	17, rue du Sermon	PR
BORDEAUX	33000	Gironde	58, rue des Faure	PR
BORDEAUX	33000	Gironde	14, cours d'Alsace Lorraine	PR
CHARTRES	28000	Eure-et-Loir	13 à 19, rue des Lisses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

* IDF : Île-de-France hors Paris ; PR : Province

Répartition géographique du patrimoine



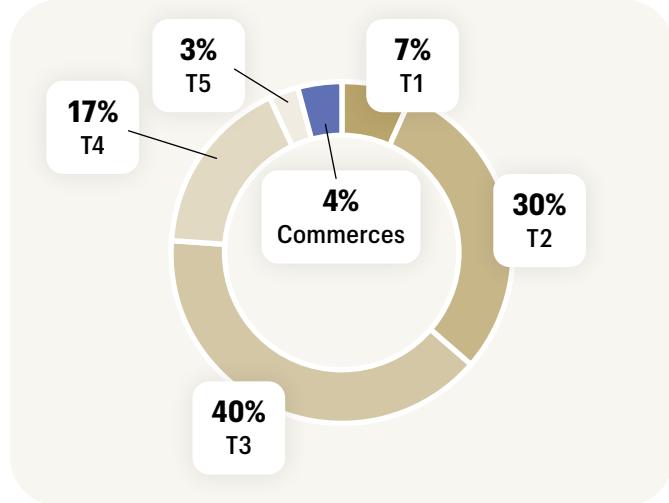
Répartition géographique du patrimoine en valeur vénale et en% du patrimoine



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 de logements en fonction du nombre de lots :



Avancement des travaux

Situation des immeubles au 31 décembre 2024

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 2024, la SCPI a appelé 958 577 € au titre des loyers, contre 873 384 € en 2023.

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 74 422 € au titre de l'année 2024, soit :

- 6 862 € d'honoraires de commercialisation
- 3 087 € d'honoraires d'états des lieux
- 64 473 € au titre de la gestion administrative et technique.

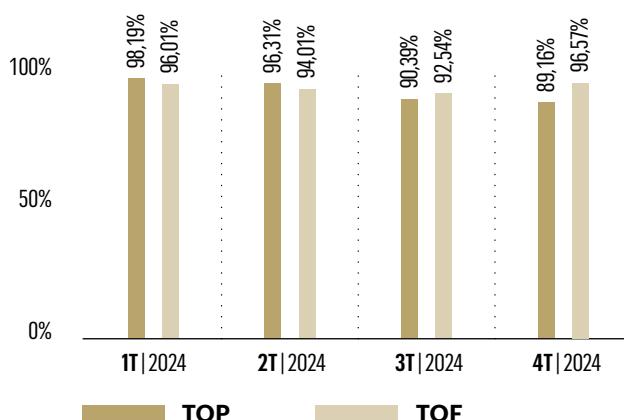
Les indicateurs de performance

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) 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.

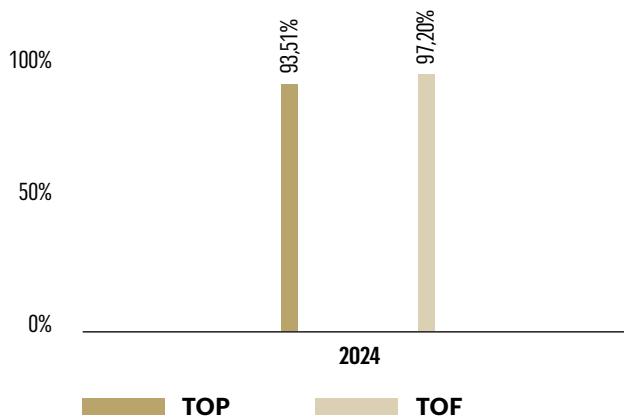
Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers 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 du TOF et du TOP au cours de l'année 2024



Taux d'occupation physique et financier annuels

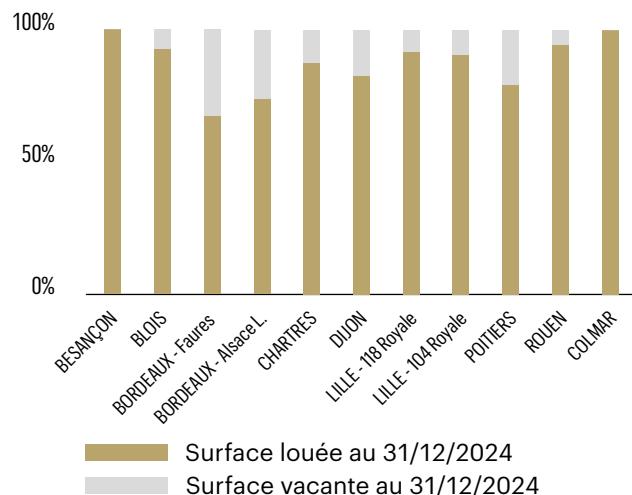


Le taux d'occupation financier annuel est la division de la somme des quatre numérateurs des TOF trimestriels par la somme des quatre dénominateurs des TOF trimestriels.

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 2024 :



Contentieux en cours

Contentieux locatifs

Les créances des locataires défaillants ont justifié à la clôture de l'exercice 2024 une provision de 67 095 €.

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

- Créances datant de six mois à un an : provision de 25%,
- Créances datant de 1 an à 2 ans : provision à hauteur de 50%,
- Créances de plus de 2 ans : provision de 100%.

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 en 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.

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

Placement de la trésorerie

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 250 000 €, productive d'intérêts au taux de rendement actuariel annuel brut de 2,73%, à compter du 9 décembre 2024 jusqu'au 9 juin 2025.

DATE	MONTANT PLACÉ	ÉTABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	STATUT	INTÉRÊTS
09/12/2024	250 000 €	BNP	6	2,73%	09/06/2025	Ouvert	3 410 €

Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice de 522 555 €, soit 13,71 € par part.

L'exercice 2024 fait apparaître un bénéfice comptable de 315 246 €.

Provision pour Gros Entretien (PGE)

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 la 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 2024 s'élève à 139 981 €.

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^{er} décembre 2022, fixant le point de départ du délai de jouissance desdites parts au 1^{er} juin 2023.

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8 a perçu 89 614 € de dividendes au titre de l'exercice 2024.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	315 246 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	113 902 €
Résultat à affecter au 31/12/2024	429 148 €
Dividende 2024 (règlement après approbation des comptes en juillet 2025)	329 148 €
Affectation du solde au report à nouveau	100 000 €

Distribution à venir au titre de l'exercice 2024

En juillet 2024, la Société de gestion a procédé au versement des dividendes au titre de l'exercice 2023 à hauteur de 400 176 €, soit un montant de 10,5 € 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 2024 à hauteur de 329 148 € soit 8,6 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 PAR PART
329 148 €	8,6 €

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 €.

Prix des parts

Évaluation du patrimoine

Au 31 décembre 2024, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 27 595 000 € 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.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

VILLE	IMMEUBLE	M ² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12	BUDGET TRAVAUX AU 31/12	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12	EXPERTISE H.D AU 31/12/24
BESANÇON	22, rue de la Préfecture	1220	1 822 000 €	2 476 487 €	4 298 487 €	4 500 000 €
BLOIS	17, rue du Sermon	1268	1 202 000 €	3 047 951 €	4 249 951 €	3 435 000 €
BORDEAUX	58, rue des Faures	398	775 000 €	1 331 207 €	2 106 207 €	2 140 000 €
BORDEAUX	14, cours d'Alsace-et-Lorraine	365	1 037 217 €	995 118 €	2 032 335 €	2 000 000 €
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 €	2 070 000 €
LILLE	104, rue Royale	545	1 715 000 €	1 314 590 €	3 029 590 €	3 100 000 €
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 €	27 595 000 €

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

Valeur comptable, valeurs 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 2024	PAR PART
Valeur comptable	31 700 409 €	831,77 €
Valeur de réalisation	29 256 597 €	767,65 €
Valeur de reconstitution	36 365 237 €	954,17 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2024		2023		2022		2021		2020	
	TOTAL	%								
Nombre de parts (en jouissance)	38 112	-	38 112	-	38 112	-	38 112	-	38 112	-
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	23,11 €	100%	23,19 €	93%	26,17 €	80%	29,32 €	91%	28,21 €	89%
Produits financiers (avant prélevement libératoire)	-	0%	-	0%	-	0%	1,33	4%	2,47 €	8%
Produits divers	0,05 €	0%	1,84 €	7%	6,48 €	20%	1,43 €	4%	1,15 €	4%
TOTAL DES REVENUS	23,17 €	100%	25,03 €	100%	32,65 €	100%	32,09 €	100%	31,82 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	9,25 €	40%	11,39 €	45%	10,43 €	46%	14,51 €	45%	17,42 €	55%
Autres frais de gestion	8,51 €	37%	6,30 €	25%	10,48 €	25%	6,75 €	21%	6,13 €	19%
Sous-total charges externes	17,76 €	77%	17,69 €	71%	20,91 €	71%	21,26 €	66%	23,55 €	74%
Sous-total charges internes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	17,76 €	77%	17,69 €	71%	20,91 €	71%	21,26 €	66%	23,55 €	74%
RÉSULTAT COURANT	5,41 €	-	7,34 €	-	11,74 €	-	10,82 €	-	8,27 €	-
Variation report à nouveau	0,92 €	0%	0,83 €	0%	0,10 €	1%	1,74 €	5,4%	(0,36) €	-1,1%
Variation autres réserves	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

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
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%
2024	1 000 €	768 €	2,52%	3,28%	0,86%	1,13%

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1^{er} 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 2025 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 2024 à 110 687 € TTI au titre de l'administration de la société.

Fixation du montant des jetons de présence alloués et 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 2024 à 4 800 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2025.

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 maîtrisée 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 38 salariés, s'est élevé à la somme de 1 791 693 € sur l'exercice 2024.

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.

Réglementation

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.

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

Les comptes au 31 décembre 2024



Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANCIELLES	VALEURS ESTIMÉES
IMMobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, baux emphytéotiques, servitudes, etc.)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	30 075 772 €	27 595 000 €	30 074 266 €	27 890 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	(139 981) €	(139 981) €	(35 532) €	(35 532) €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	29 935 791 €	27 455 019 €	30 038 734 €	27 854 468 €
Immobilisations financières non contrôlées	1 232 000 €	1 268 960 €	1 232 000 €	1 256 640 €
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 DES IMMobilisations FINANCIÈRES (B)	1 232 000 €	1 268 960 €	1 232 000 €	1 256 640 €
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
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	205 330 €	205 330 €	189 747 €	189 747 €
Provisions pour dépréciation des créances clients	(67 095) €	(67 095) €	(26 940) €	(26 940) €
Autres créances	214 560 €	214 560 €	161 366 €	161 366 €
Provisions pour dépréciation des autres créances	-	-	(10 612) €	(10 612) €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	250 408 €	250 408 €	300 000 €	300 000 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	218 903 €	218 903 €	124 677 €	124 677 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	822 106 €	822 106 €	738 237 €	738 237 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTEs FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
DETTEs D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	92 169 €	92 169 €	99 348 €	99 348 €
Dettes fournisseurs	157 941 €	157 941 €	93 138 €	93 138 €
DETTEs DIVERSES				
Dettes fiscales	4 645 €	4 645 €	-	-
Autres dettes	34 734 €	34 734 €	36 933 €	36 933 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	289 488 €	289 488 €	229 418 €	229 418 €
Comptes de régularisation	-	-	-	-
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	5 785 €	5 785 €
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-	-	5 785 €	5 785 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	31 700 409 €	-	31 785 338 €	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)	-	29 256 597 €	-	29 625 712 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL	30 489 600 €	-	-	30 489 600 €
Capital social	30 489 600 €	-	-	30 489 600 €
PRIMES D'ÉMISSION	781 664 €	-	-	781 664 €
Primes d'émission	7 550 130 €	-	(27 730) €	7 522 400 €
Prélèvements sur primes d'émission	(6 768 468) €	-	27 730 €	(6 740 737) €
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	101 641 €	12 261 €	-	113 902 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	412 437 €	(412 437) €	315 246 €	315 246 €
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION	-	400 176 €	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	31 785 342 €	-	315 246 €	31 700 409 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
Loyers	958 577 €	873 384 €
Charges facturées	99 175 €	166 122 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretien	17 332 €	77 928 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL DES PRODUITS IMMOBILIERS (A)	1 075 084 €	1 117 434 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	99 527 €	157 670 €
Travaux de gros entretien	18 043 €	- €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	118 554 €	122 755 €
Dotations aux provisions pour gros entretien	121 782 €	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	305 863 €	272 563 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	663 769 €	552 988 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	411 315 €	564 446 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	769 €	1 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	5 347 €	27 186 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	37 552 €	27 441 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	43 668 €	54 627 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	-	120 946 €
Charges d'exploitation de la société	166 676 €	123 778 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	67 095 €	12 648 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	233 771 €	257 372 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(190 103) €	(202 745) €
Dividendes des participations non contrôlées	89 614 €	42 358 €
Produits d'intérêts des VMP	4 421 €	8 446 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	94 035 €	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)	94 035 €	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)	315 246 €	412 437 €

Annexes financières



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2024 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 2024 s'élève à : 139 981 €.

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 constatation, 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, une dépréciation de 67 095 € 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 2024 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 2024 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 27 595 000 €.

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^{er} décembre 2022, fixant le point de départ du délai de jouissance desdites parts au 1^{er} juin 2023.

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8 a perçu 89 614 € de dividendes au titre de l'exercice 2024.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2023	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024
IMMobilisations locatives	30 074 266 €	1 506 €	-	30 075 772 €
Locaux commerciaux	-	-	-	- €
Immobilisations locatives	30 074 266 €	1 506 €	-	30 075 772 €
Immobilisations en cours	-	-	-	- €
IMMobilisations financières	1 232 000 €	-	-	1 232 000 €
TOTAL	31 306 266 €	1 506 €	1 506 €	31 307 772 €

Etat de l'actif immobilisé

ANNÉE	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2023	MOUVEMENTS 2024	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024
2015	BLOIS	17 rue du Sermon	1 202 000 €	3 047 951 €	-	4 249 951 €	-	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 €	995 118 €	-	2 005 118 €	-	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 €	795 404 €	-	1 190 404 €	1 506 €	1 191 910 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			12 857 217 €	17 289 496 €	72 447 €	30 074 266 €	1 506 €	30 075 772 €

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2023	MOUVEMENTS DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	38 039 730 €	-	38 039 730 €
Emprunts	-	-	-
Achats d'immeubles	(30 074 266) €	(1 506) €	(30 075 772) €
Coûts d'acquisition	(30 146 713) €	(1 506) €	(30 148 219) €
Subventions d'investissement	72 447 €	-	72 447 €
Immobilisations financières	(1 232 000) €	-	(1 232 000) €
Prélèvements sur prime d'émission	(6 768 468) €	27 731 €	(6 740 737) €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	(35 004) €	26 224 €	(8 780) €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023	VARIATION
Capitaux fixes			
Ressources durables	31 840 390 €	31 820 873 €	19 517 €
Actif immobilisé	31 307 772 €	31 306 266 €	1 506 €
FONDS DE ROULEMENT	532 618 €	514 607 €	18 011 €
Capitaux circulants			
Clients	138 235 €	162 807 €	(24 573) €
Autres créances	214 560 €	156 539 €	58 021 €
BESOINS D'EXPLOITATION	352 795 €	319 346 €	33 449 €
Fournisseurs	157 941 €	93 138 €	64 803 €
Autres dettes	131 547 €	136 280 €	(4 733) €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	289 488 €	229 418 €	60 070 €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	63 307 €	89 928 €	(26 622) €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	469 311 €	424 679 €	44 632 €

Etat 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 et incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	1 386 €	-	1 386 €	-
Provision pour gros entretien	35 532 €	121 782 €	17 332 €	139 981 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÈGLEMENTÉES	35 532 €	121 782 €	17 332 €	139 981 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	26 940 €	61 789 €	37 552 €	51 177 €
Provisions pour dépréciation des créances locataires	10 612 €	5 306 €	-	15 918 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	37 552 €	67 095 €	37 552 €	67 095 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	74 469 €	188 877 €	56 270 €	207 076 €

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	25 332 €	-	-	-	25 332 €	-
Dépenses prévisionnelles sur N+1	5 600 €	-	128 982 €	-	-	134 582 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	4 200 €	-	600 €	-	-	4 800 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	400 €	-	200 €	-	-	600 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	35 532 €	-	129 782 €	-	25 332 €	139 982 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2024



Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la société 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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « 2. Dérogations » de l'annexe des comptes annuels concernant la comptabilisation des placements immobiliers à la valeur historique et non pas à la valeur liquidative.

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 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-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 prévus 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 relatives aux comptes annuels

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 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 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 5 mai 2025,

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux Comptes

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

À l'assemblée générale 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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. 227-10 du code de commerce.

Conventions déjà soumises à l'approbation de 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.

Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 2024, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société civile de placement immobilier s'élèvent à 110 687 € TTC.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

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 2024, aucun honoraire n'a été versé à la société INTER GESTION GROUPE.

Honoraires alloués à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

Votre société a conclu avec la société INTER GESTION MAITRISE 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 MAITRISE 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 2024, aucun honoraire n'a été versé à la société INTER GESTION MAITRISE D'OUVRAGE.

Autres honoraires allouées 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 2024, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la gestion de trésorerie.

Fait à Paris, le 5 Mai 2025

TALENZ ALTEIS AUDIT SAS
Kahina AIT-AOUDIA
 Commissaire aux Comptes

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2025



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 12 mars 2025 nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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

Au 31 décembre 2024, 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 12 mars 2025, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	31 700 409 €	831,77 €
Valeur de réalisation	29 256 597 €	767,65 €
Valeur de reconstitution	36 365 237 €	954,17 €

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, l'estimation immobilière hors droit s'élève à 27 595 000 €.

Bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2024, compte de résultat et annexe

L'exercice clos le 31 décembre 2024 se solde par un bénéfice d'un montant de 315 246 €. 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 12 mars 2025 : ils n'appellent pas d'observation de notre part. Néanmoins, le conseil de surveillance pointe un manque de suivi et de réactivité de Nexity (gestionnaire de nos biens par mandat) et demande à la Société de gestion d'être désormais particulièrement attentive aux résultats obtenus, tant sur le taux d'occupation physique que financier.

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 12 mars 2025 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.

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 2024 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 18 avril 2025 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil à cette même date.

Le conseil de surveillance

Projets de résolutions

Assemblée générale 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024



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 2024, 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, 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 2024.

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 2024.

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 315 246 € soit affecté de la façon suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2024	315 246 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	113 902 €
Résultat à affecter au 31/12/2023	429 148 €
Dividende 2024 (règlement après approbation des comptes en juillet 2025)	329 148 €
Affectation du solde au report à nouveau	100 000 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur comptable	31 700 409 €	831,77 €

Septième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, approuve les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant au 31 décembre 2024 à :

EN €	TOTAL 2024	PAR PART
Valeur de réalisation	29 256 597 €	767,65 €
Valeur de reconstitution	36 365 237 €	954,17 €

Huitième 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 2025 à 4 800 €. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence effective aux réunions du conseil.

Neuvième 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 2026, 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 2025.

Dixième 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.



Inter Gestion
REIM

CONSTRUIRE
VOTRE ÉPARGNE

Inter Gestion REIM

38 avenue de l'Opéra, 75002 PARIS • Tél : 01 43 12 52 52 • SA au capital de 240 000 € • Code APE 6630Z • N° SIRET 345 004 436 00068 • Société de gestion agréée en France sous le n° GP 12000008 et réglementée par l'AMF.