



Inter Gestion
REIM

SCPI
MALRAUX

PIERRE
INVESTISSEMENT 8

Rapport Annuel

2025

Sommaire

- 5** | Informations
- 6** | Panorama
- 7** | Chiffres clés
- 8** | Rapport de la Société de gestion
- 20** | Les comptes au 31 décembre 2025
- 24** | Annexes financières
- 28** | Rapports du Commissaire aux comptes
- 32** | Rapport du conseil de surveillance
- 34** | Projets de résolutions

Informations



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 Emilien 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 externe en évaluation

La Société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'Expert externe en évaluation de la SCPI pour une durée de cinq années lors de l'assemblée générale ordinaire du 13 juin 2022.

Conformément aux dispositions du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 ce mandat est prorogé d'une durée d'un an et expirera en conséquence à l'issue de l'assemblée générale 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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 RENAUD-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 2025



Après la chute sévère observée en 2022, le marché immobilier retrouve progressivement une certaine stabilité, avec des volumes de transactions qui demeurent toutefois encore inférieurs aux niveaux d'avant crise.

Selon les données relevées par le Conseil Supérieur du Notariat, le nombre de transactions dans le logement ancien réalisées sur les douze derniers mois à fin octobre 2025 est estimé à 929 000 ventes, soit une hausse de près de 11%. Ce volume est comparable à celui observé en juin 2017, avec 923 000 transactions enregistrées.

Du côté des prix, la hausse moyenne générale est estimée à +0,8% en France métropolitaine, traduisant une stabilisation globale du marché, qui ne reflète cependant pas les disparités importantes que l'on observe entre les différentes métropoles régionales.

Pour 2026, les professionnels anticipent une poursuite de la stabilisation du marché immobilier résidentiel et tablent sur un volume de l'ordre de 960 000 transactions. Paramètre essentiel dans l'acte d'achat, cette perspective pourrait cependant être contrariée par l'évolution des taux d'intérêt dans le contexte international incertain, alimenté par les conséquences multiples du conflit opposant les États-Unis à l'Iran au Moyen-Orient depuis le début de l'année.

Concernant la pierre-papier, il convient de rappeler que les actifs résidentiels ne représentent qu'une part de plus en plus infime du marché des SCPI, faute de dispositions d'accompagnement suffisamment attractives pour l'épargnant.



Gilbert Rodriguez
Président-directeur général

Chiffres clés



38 M€



Capitalisation⁽¹⁾

6 995 m²



Répartis sur **12**
immeubles⁽¹⁾

1254



Associés de la SCPI⁽¹⁾

733,99 €



Valeur de réalisation⁽¹⁾⁽²⁾

11,50 €



Dividendes distribués par part⁽²⁾

Rapport de la Société de gestion



Développement de la société

Évolution du capital

Au 31 décembre 2025, le capital de Pierre Investissement 8 se répartissait entre 1 254 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
2021	30 489 600 €	38 112	1 233
2022	30 489 600 €	38 112	1 242
2023	30 489 600 €	38 112	1 242
2024	30 489 600 €	38 112	1 244
2025	30 489 600 €	38 112	1 254

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.

Au 31 décembre 2025, deux ordres de vente de parts étaient inscrits sur le registre.

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 DE PARTS TOTAL 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 (EN €)
2020	Aucune	1	10	0,03%	12	750	-
2021	Aucune	-	-	-	-	-	-
2022	Aucune	1	5	0,01%	12	600	-
2023	Aucune	-	-	-	-	-	-
2024	Aucune	-	-	-	-	-	-
2025	AUCUNE	2	56 / 45	0,26%	12	750 / 770	-

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 ter viciés 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.

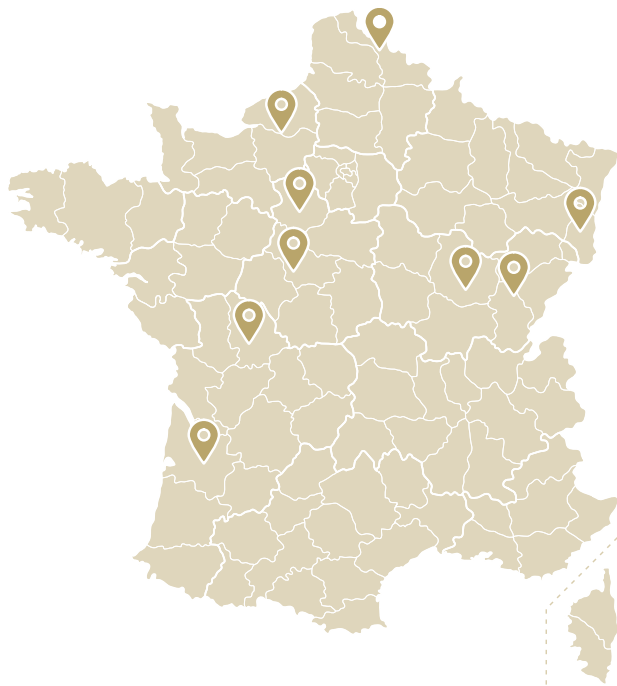
Immeubles

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2025

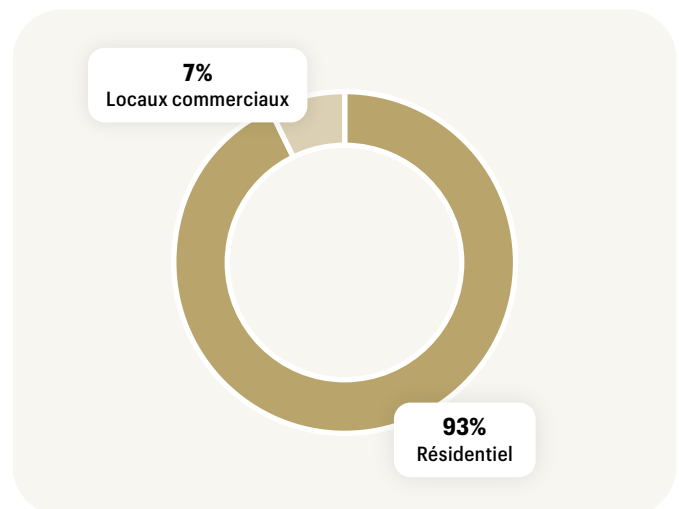
VILLES	CODE POSTAL	DÉPARTEMENT	ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE*
BESANÇON	25000	Doubs	22, rue de la Préfecture	PR
BLOIS	41000	Loir-et-Cher	17, rue du Sermon	PR
BORDEAUX	33000	Gironde	58, rue des Faures	PR
BORDEAUX	33000	Gironde	14, cours d'Alsace Lorraine	PR
CHARTRES	28000	Eure-et-Loir	13 à 19, rue des Lisses	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



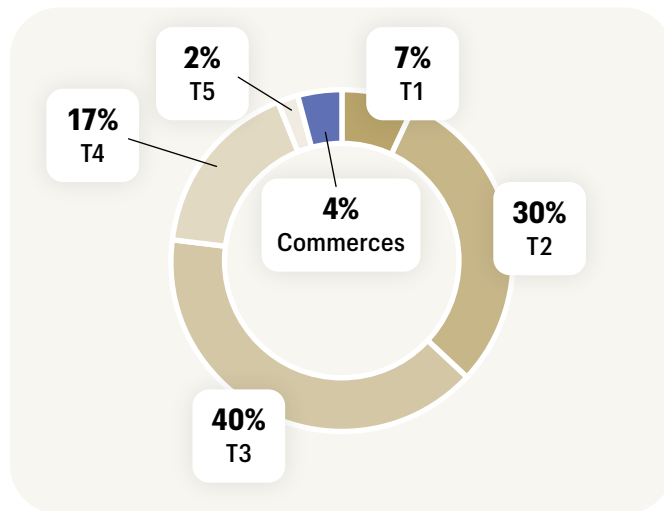
Répartition par nature du patrimoine en valeur vénale et en % du patrimoine



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 :



Politique de gestion et gestion locative

Recettes locatives

Au cours de l'année 2025, la SCPI a appelé 856 681 € au titre des loyers, contre 958 577 € en 2024.

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 à 65 396 € au titre de l'année 2025, soit :

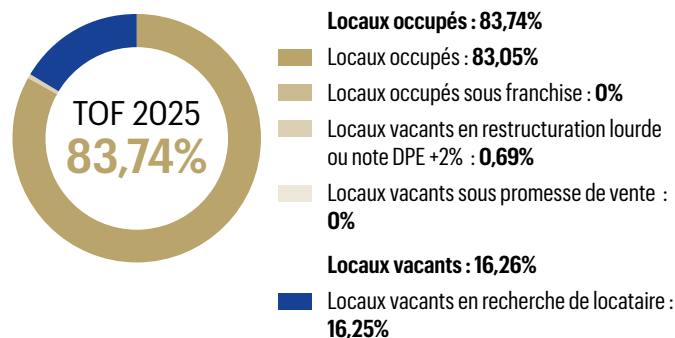
- 7 470 € d'honoraires de commercialisation,
- 1 836 € d'honoraires d'états des lieux,
- 56 090 € au titre de la gestion administrative et technique.

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.

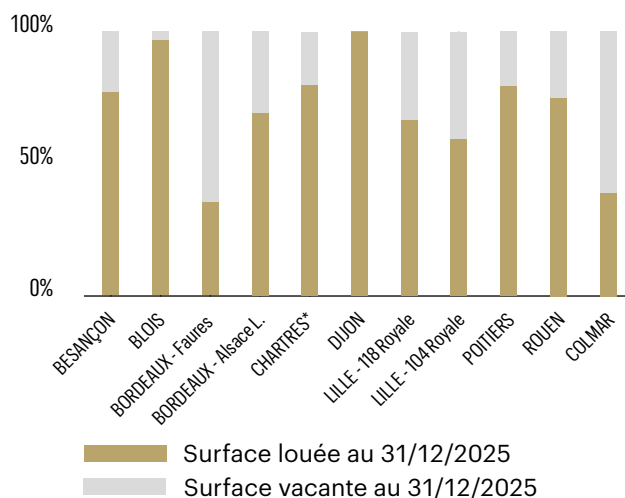
Taux d'occupation financier annuel



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.

État locatif

Le tableau ci-dessous synthétise la situation locative des immeubles au 31 décembre 2025 :



*Comprend les deux immeubles situés à CHARTRES, rue Sainte Thérèse et 2 rue des Lisses.

Contentieux en cours

Contentieux locatifs

Les créances des locataires défaillants ont justifié à la clôture de l'exercice 2025 une provision de 90 599 €.

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 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.

La procédure demeure pendante devant le Tribunal judiciaire de Bordeaux.

Aux termes du calendrier actuellement en vigueur, les parties défenderesses doivent conclure pour l'audience du 9 janvier 2026 et la SCPI devra répliquer au plus tard le 27 mars 2026.

L'affaire doit être clôturée le 5 novembre 2026, les plaidoiries étant fixées au 9 février 2027.

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 2025 s'élève à 24 400 €.

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 79 038 € de dividendes au titre de l'exercice 2025.

Placements de la trésorerie

La Société de gestion a ouvert, pour le compte de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8, plusieurs comptes à terme auprès de BNP PARIBAS. Au 31 décembre 2025, 2 comptes à terme sont encore présents pour un montant de 250 000 €, selon les conditions exprimées ci-dessous.

DATE	MONTANT PLACÉ	ÉTABLISSEMENT	MATURITÉ (EN MOIS)	TAUX	DATE D'ÉCHÉANCE	MONTANT BLOQUÉ	STATUT	INTÉRÊTS À ÉCHÉANCE
17/10/2025	50 000 €	BNP	3	2,15%	19/01/2026	50 000 €	Ouvert	277 €
17/11/2025	200 000 €	BNP	3	2,18%	17/02/2026	200 000 €	Ouvert	1 099 €

Présentation des comptes – Affectation des résultats – Fiscalité

Résultat fiscal, comptable et distribuable

Le résultat fiscal au titre de l'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice de 175 035 €, soit 4,59 € par part.

L'exercice 2025 fait apparaître un bénéfice comptable de 429 136 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025	429 136 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	99 998 €
Résultat à affecter au 31/12/2025	529 134 €
Dividende 2025 (règlement après approbation des comptes en juillet 2026)	438 288 €
Affectation du solde au report à nouveau	90 846 €

Distribution à venir au titre de l'exercice 2025

Après l'approbation des comptes et l'affectation du résultat, la Société de gestion pourra procéder au versement des dividendes en juillet 2026, au titre de l'exercice 2025, à hauteur de 438 288 € soit 11,50 € par part.

DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025	DIVIDENDE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 / PART
438 288 €	11,50 €

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 2025, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP Paribas Real Estate Valuation France s'élève à 26 200 000 € HD.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'Expert externe en évaluation 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 externe en évaluation 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

VILLES	IMMEUBLES	M ² HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12/25	BUDGET TRAVAUX AU 31/12/25	PRIX DE REVIENT NON PRÉVISIONNEL AU 31/12/25	EXPERTISE H.D AU 31/12/25
BESANÇON	22, rue de la Préfecture	1 177	1 822 000 €	2 476 487 €	4 298 487 €	4 200 000 €
BLOIS	17, rue du Sermon	1 268	1 202 000 €	3 047 951 €	4 249 951 €	2 880 000 €
BORDEAUX	58, rue des Faures	398	775 000 €	1 331 207 €	2 106 207 €	2 110 000 €
BORDEAUX	14, cours d'Alsace-et-Lorraine	365	1 037 217 €	995 118 €	2 032 335 €	1 940 000 €
CHARTRES**	13 à 19, rue des Lisses - rue Sainte Thérèse	762	1 088 000 €	2 108 140 €	3 196 140 €	2 420 000 €
COLMAR	4, rue Turenne	243	395 000 €	796 910 €	1 191 910 €	970 000 €
DIJON	45/47, rue Berlier	691	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 €	2 010 000 €
LILLE	104, rue Royale	573	1 715 000 €	1 314 590 €	3 029 590 €	3 000 000 €
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	524	647 000 €	1 191 261 €	1 838 261 €	1 400 000 €
ROUEN	58, rue Jeanne D'Arc	554	1 975 000 €	1 379 287 €	3 354 287 €	2 660 000 €
TOTAL		6 936 *	12 841 217 €	17 234 555 €	30 075 772 €	26 200 000 €

*Surface pondéré par l'expert externe en évaluation.

**Comprend les deux immeubles situés à CHARTRES, rue Sainte Thérèse et 2 rue des Lisses.

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 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 2025	PAR PART
Valeur comptable	31 800 397 €	834,39 €
Valeur de réalisation	27 973 904 €	733,99 €
Valeur de reconstitution	34 770 882 €	912,33 €

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉE	2021		2022		2023		2024		2025	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
NOMBRE DE PARTS	38 112		38 112		38 112		38 112		38 112	
REVENUS⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	23,19 €	93%	26,17 €	80%	29,32 €	93%	28,21 €	89%	30,16 €	82%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-	1,33 €	-	2,47 €	8%	2,24 €	6%
Produits divers	1,84 €	7%	6,48 €	20%	1,43 €	7%	1,15 €	4%	4,48 €	12%
TOTAL REVENUS (A)	25,03 €	100%	32,65 €	100%	32,09 €	100%	31,82 €	100%	36,89 €	100%
CHARGES										
Charges immobilières	11,39 €	45%	10,43 €	46%	14,51 €	45%	17,42 €	40%	18,60 €	50%
Autres frais de gestion	6,30 €	25%	10,48 €	25%	6,75 €	25%	6,13 €	37%	7,02 €	19%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	17,69 €	71%	20,91 €	71%	21,26 €	71%	23,55 €	77%	25,63 €	69%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL CHARGES (B)	17,69 €	71%	20,91 €	71%	21,26 €	71%	23,55 €	77%	25,63 €	69%
RESULTAT COURANT (A-B)	7,34 €		11,74 €		10,82 €		8,27 €		11,26 €	
Variation report à nouveau	0,83 €	-	0,10 €	-	1,74 €	-	(0,36) €	-	(0,36) €	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 ⁽¹⁾	PRIX DE SORTIE ⁽²⁾	RENTABILITÉ BRUTE ⁽³⁾		RENTABILITÉ NETTE ⁽⁴⁾	
			PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE	PRIX D'ENTRÉE	PRIX DE SORTIE
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%
2025	1 000 €	734 €	2,25%	3,06%	1,15%	1,57%

(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.

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.

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 2026 s'élève à la somme de 681,55 € par part.

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 2025 à 103 303 € 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 2025 à 4 800 €.

L'assemblée générale des associés se prononcera sur la rémunération des membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2026.

Renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

L'assemblée générale se prononcera sur le renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

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 au titre de l'exercice 2025 s'élève à 1 687 276 €, pour un effectif de 36 collaborateurs, hors apprentis et membres de la Direction.

Conformément aux dispositions applicables, le montant total des rémunérations brutes versées au personnel identifié, au sens de la réglementation relative aux sociétés de gestion, comprenant les gérants, dirigeants, cadres supérieurs et autres preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des SCPI gérées, concerne cinq collaborateurs.

Aucune rémunération n'est liée à la performance.

Compte tenu du nombre restreint de personnes concernées, le montant agrégé correspondant n'est pas publié.

Modifications statutaires

La Société de gestion propose la modification des articles 4, 11, 15, 18, 20, 23, 28 et 30 des statuts afin de les mettre en conformité avec la réglementation en vigueur.

La Société de gestion propose de modifier :

- l'article 18 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion afin de supprimer les frais de mutation de parts perçus à cette occasion.
 - les articles 20 et 23 des statuts relatifs à l'expert externe en évaluation afin de les mettre en conformité avec le décret n° 2025-762 du 4 août 2025, en portant la durée du mandat à six ans et en prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale.
 - l'article 23 des statuts afin de le mettre en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 supprimant l'intervention de l'assemblée générale ou du conseil de surveillance pour la validation de la valeur comptable de la Société.
 - l'article 28 des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et d'y intégrer une référence générale aux dispositions légales, réglementaires et comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.
 - l'article 30 des statuts relatif à la dissolution de la Société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.
 - l'article 11 des statuts relatif au nantissement des parts afin d'actualiser sa rédaction et de l'aligner sur les dispositions légales et réglementaires applicables.
- Et les articles 4 et 15 des statuts afin de tenir compte du transfert du siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38, avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

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 2025



Comptes annuels

État du patrimoine

	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMEES
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (usufruits, baux emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	30 075 772 €	26 200 000 €	30 075 772 €	27 595 000 €
Immobilisations en cours de réhabilitation	-	-	-	-
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	(24 400) €	(24 400) €	(139 981) €	(139 981) €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS (A)	30 051 373 €	26 175 600 €	29 935 791 €	27 455 019 €
Immobilisations financières non contrôlées	1 232 000 €	1 281 280 €	1 232 000 €	1 268 960 €
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (B)	1 232 000 €	1 281 280 €	1 232 000 €	1 268 960 €
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	246 248 €	246 248 €	205 330 €	205 330 €
Provision pour dépréciation des créances clients	(90 599) €	(90 599) €	(67 095) €	(67 095) €
Autres créances	150 362 €	150 362 €	214 560 €	214 560 €
Provision pour dépréciation des autres créances	-	-	-	-
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	250 742 €	250 742 €	250 408 €	250 408 €
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	175 847 €	175 847 €	218 903 €	218 903 €
TOTAL ACTIFS D'EXPLOITATION (C)	732 601 €	732 601 €	822 105 €	822 105 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	86 €	86 €	-	-
DETTES D'EXPLOITATION				
Cautions locataires	84 588 €	84 588 €	92 169 €	92 169 €
Dettes fournisseurs	82 531 €	82 531 €	157 941 €	157 941 €
DETTES DIVERSES				
Dettes fiscales	-	-	4 645 €	4 645 €
Autres dettes	48 372 €	48 372 €	34 734 €	34 734 €
TOTAL PASSIFS D'EXPLOITATION (D)	215 577 €	215 577 €	289 488 €	289 488 €
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges constatées d'avances	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION (E)	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (A+B+C-D+E)	31 800 397 €		31 700 408 €	
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE (A+B+C-D+E)		27 973 904 €		29 256 596 €

Analyse de la variation des capitaux propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	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	7 522 400 €	-	-	7 522 400 €
Prélèvements sur primes d'émission	(6 740 737) €	-	-	(6 740 737) €
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	113 900 €	(13 902) €	-	99 998 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	315 246 €	(315 246) €	429 136 €	429 136 €
DISTRIBUTION	-	329 148 €	-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES	31 700 410 €	-	429 136 €	31 800 397 €

Compte de Résultat

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Loyers	856 681 €	958 577 €
Charges facturées	173 102 €	99 175 €
Produits des participations contrôlées	-	-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	119 782 €	17 332 €
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL : PRODUITS IMMOBILIERS (A)	1 149 564 €	1 075 084 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	164 573 €	99 527 €
Travaux de gros entretien	157 754 €	18 043 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 892 €	118 554 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	4 200 €	121 782 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	379 654 €	305 863 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-
TOTAL : CHARGES IMMOBILIÈRES (B)	709 072 €	663 769 €
I. RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A-B)	440 492 €	411 314 €
Produits annexes	-	-
Produits divers	103 810 €	769 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	-	5 347 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	67 095 €	37 552 €
TOTAL : PRODUITS D'EXPLOITATION (C)	170 906 €	43 668 €
Commissions de prospection de capitaux	-	-
Commissions de la Société de gestion	103 303 €	-
Charges d'exploitation de la société	73 689 €	166 676 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	90 599 €	67 095 €
TOTAL : CHARGES D'EXPLOITATION (D)	267 591 €	233 771 €
II. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (C-D)	(96 685) €	(190 104) €
Dividendes des participations non contrôlées	79 038 €	89 614 €
Produits d'intérêts des VMP	6 291 €	4 421 €
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
TOTAL : PRODUITS FINANCIERS (E)	85 329 €	94 035 €
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL : CHARGES FINANCIÈRES (F)	-	-
III. RÉSULTAT FINANCIER (E-F)	85 329 €	94 035 €
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : PRODUITS EXCEPTIONNELS (G)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL : CHARGES EXCEPTIONNELLES (H)	-	-
IV. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (G-H)	-	-
BÉNÉFICE OU PERTE (I+II+III+IV)	429 136 €	315 246 €

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 décembre 2025 sont établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2016-03 du 15 avril 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Sous réserve des adoptions prévues par ce dernier, les SCPI appliquent les dispositions du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, amendé par le règlement n°2016-07.

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 : aucune.
- À la méthode du coût historique : aucune.

3. Changement de méthode comptable

Le changement de réglementation comptable lié à la 1^{ère} application du règlement ANC n°2022-06 est constitutif d'un changement de méthode comptable, de façon prospective à compter du 1^{er} janvier 2025. Les principaux effets sont les suivants :

- Redéfinition du résultat exceptionnel recentrée sur les opérations non récurrentes, inhabituelles et significatives ;
- Suppression de la technique du transfert de charges, les produits et charges correspondants étant désormais comptabilisés directement dans les comptes appropriés selon leur nature.

Cette évolution constitue un changement de présentation susceptible d'affecter la comparabilité avec l'exercice précédent, sans impact sur le résultat net ni sur la situation financière de la SCPI.

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 diminution des 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 2025 s'élève à 24 400 €.

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 diminution des 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.
- Créances clients : les créances de plus de 6 mois ont fait l'objet de dépréciations selon la règle comptable suivante : entre 6 mois et 1 an les créances sont dépréciées à 25%, entre 1 et 2 ans à 50% et au-delà de 2 ans à 100%. Pour l'exercice clos, une dépréciation de 90 599 € a été constatée conformément aux règles de dépréciations de la 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 externe en évaluation, 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 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 expertises immobilières 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 2025 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 externe en évaluation 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 2025 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 26 200 000 €.

9. Immobilisation financière

La SCPI Pierre Investissement 8 a souscrit à 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 79 038 € de dividendes au titre de l'exercice 2025.

Tableaux et informations diverses

Évolution de l'actif immobilisé

	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	30 075 772 €	-	-	30 075 772 €
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Immobilisations locatives	30 075 772 €	-	-	30 075 772 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	1 232 000 €	-	-	1 232 000 €
TOTAL	31 307 772 €	-	-	31 307 772 €

État de l'actif immobilisé

ANNÉE RÉCEPTION	VILLE	ADRESSE	COÛT D'ACQUISITION	TRAVAUX	SUBVENTIONS REÇUES	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2024	MOUVEMENTS 2025	VALEURS IMMOBILISÉES AU 31/12/2025
2015	BLOIS	17, rue du Sermon	1 202 000 €	3 047 951 €	-	4 249 951 €	-	4 249 951 €
2016	LILLE	118, rue Royale	1 085 000 €	890 907 €	-	1 975 907 €	-	1 975 907 €
2015	BORDEAUX	58, rue des Faures	775 000 €	1 403 654 €	72 447 €	2 106 207 €	-	2 106 207 €
2015	POITIERS	10, rue Arthur Ranc	647 000 €	1 191 261 €	-	1 838 261 €	-	1 838 261 €
2016	ROUEN	58, rue Jeanne d'Arc	1 975 000 €	1 379 287 €	-	3 354 287 €	-	3 354 287 €
2017	DIJON	45/47, rue Berlier	1 100 000 €	1 702 697 €	-	2 802 697 €	-	2 802 697 €
2017	BORDEAUX	14, cours d'Alsace Lorraine	1 010 000 €	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 - rue Sainte Thérèse	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 €	796 910 €	-	1 191 910 €	-	1 191 910 €
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			12 857 217 €	17 291 002 €	72 447 €	30 075 772 €	-	30 075 772 €

*Comprend les deux immeubles situés à CHARTRES, rue Sainte Thérèse et 2 rue des Lisses.

Emploi des fonds (en € TTC)

	TOTAL AU 31/12/2024	MOUVEMENT DE L'ANNÉE	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	38 039 730 €	-	38 039 730 €
Emprunts	-	-	-
Achats d'immeubles	(30 075 772) €	-	(30 075 772) €
Coûts d'acquisition	(30 148 219) €	-	(30 148 219) €
Subventions d'investissement	72 447 €	-	72 447 €
Immobilisations financières	(1 232 000) €	-	(1 232 000) €
Prélèvements sur prime d'émission	(6 740 737) €	-	(6 740 737) €
MONTANT RESTANT À INVESTIR	(8 780) €	-	(8 780) €

Tableau de financement de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024	VARIATION
CAPITAUX FIXES			
Ressources durables	31 824 796 €	31 840 391 €	(15 595) €
Actif immobilisé	31 307 772 €	31 307 772 €	-
FONDS DE ROULEMENT	517 024 €	532 619 €	(15 595) €
CAPITAUX CIRCULANTS			
Clients	155 649 €	138 235 €	17 414 €
Autres créances	150 362 €	214 560 €	(64 198) €
BESOINS D'EXPLOITATION	306 012 €	352 795 €	(46 783) €
Fournisseurs	82 531 €	157 941 €	(75 410) €
Autres dettes	133 046 €	131 547 €	1 498 €
RESSOURCES D'EXPLOITATION	215 577 €	289 488 €	(73 912) €
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	90 435 €	63 307 €	27 128 €
EXCÉDENT EN FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
TRÉSORERIE IMMÉDIATE	426 589 €	469 311 €	(42 722) €

État des amortissements et des provisions

	SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE			
	SITUATION D'OUVERTURE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SITUATION DE CLÔTURE
Frais de constitution	-	-	-	-
Charges à répartir	-	-	-	-
Immobilisations corporelles et incorporelles	-	-	-	-
AMORTISSEMENTS	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	139 981 €	4 200 €	119 782 €	24 400 €
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	139 981 €	4 200 €	119 782 €	24 400 €
Provisions pour dépréciation sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations corporelles	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation sur immobilisations financières	-	-	-	-
Provisions pour dépréciation des créances locataires	67 095 €	90 599 €	67 095 €	90 599 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	67 095 €	90 599 €	67 095 €	90 599 €
TOTAL GÉNÉRAL DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	207 077 €	94 799 €	186 877 €	114 998 €

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	134 582 €	-	-	-	119 782 €	14 800 €
Dépenses prévisionnelles sur N+1	4 800 €	-	3 400 €	-	-	8 200 €
Dépenses prévisionnelles sur N+2	600 €	-	200 €	-	-	800 €
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	600 €	-	-	600 €
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAL	139 982 €	-	4 200 €	-	119 782 €	24 400 €

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2025



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 Pierre Investissement 8 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « 3. Changement de méthode comptable » de l'annexe des comptes annuels.

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 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.

En application de la loi, nous vous signalons que le commissaire aux comptes doit être convoqué à toutes les assemblées générales, quelles qu'elles soient. Nous vous informons que nous n'avons pas été convoqué aux assemblées générales en date du 6 janvier 2026 et du 22 janvier 2026, entraînant une irrégularité au regard des dispositions légales.

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction 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.

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 21 avril 2026,

TALENZ ALTEIS AUDIT ILE DE FRANCE SAS
Kahina AIT-AOUDIA

Commissaire aux Comptes
Associée

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Pierre Investissement 8,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer

sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

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, modifié par l'assemblée générale mixte du 28 juillet 2020, la Société de gestion est rémunérée pour ses fonctions moyennant :

- 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.

Au cours de l'exercice 2025, les honoraires alloués au titre de l'administration et de la gestion du patrimoine de la société s'élèvent à 103 303 € 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

La société Inter Gestion Groupe assure la révision comptable de la SCPI Pierre Investissement 8 et perçoit des honoraires facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2025, 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, modifié par l'assemblée générale Mixte du 28 juillet 2020, la Société de gestion Inter Gestion REIM est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 14,00% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI à la Société de gestion qui couvre : les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public et les frais de recherche foncière et d'investissement.
- Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6% TTI du prix de cession des actifs.
- Une commission de cession de parts.

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la commission de souscription, de cession des immeubles et de cession de parts.

2.3. Honoraires alloués à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage

Votre société a conclu avec la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage (anciennement ACTIGERE) une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de son patrimoine immobilier. Les honoraires versés à la société Inter Gestion Maîtrise d'Ouvrage sont fixés en fonction de la nature des travaux à réaliser. Les modalités de calcul de cette rémunération sont indiquées dans le contrat propre à chaque projet de rénovation.

Au cours de l'exercice 2025, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation du patrimoine immobilier.

Fait à Paris, le 21 avril 2026,

TALENZ ALTEIS AUDIT ILE DE FRANCE SAS

Kahina AIT-AOUDIA

Commissaire aux Comptes

Associée

Rapport du conseil de surveillance

Assemblée générale 2026



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 2026 nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025, 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 2026, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	31 800 397 €	834,39 €
Valeur de réalisation	27 973 904 €	733,99 €
Valeur de reconstitution	34 770 882 €	912,33 €

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, l'estimation immobilière hors droit s'élève à 26 200 000 €.

Bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2025, compte de résultat et annexe

L'exercice clos le 31 décembre 2025 se solde par un bénéfice d'un montant de 429 136 €. 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 2026 : le conseil de surveillance s'alarme de la nette diminution du TOF annuel. Malgré tout, le résultat est en augmentation par rapport à l'année dernière : ceci est dû en grande partie aux dividendes générés par notre investissement de fin 2023 dans la SCPI CRISTAL life.

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 sur le résultat financier.

Une réaction est attendue au plus tard fin juin 2026, date de fin de contrat de ce gestionnaire, notamment sous forme d'indemnité financière compte tenu de la perte subie.

Le conseil demande en outre que les résultats détaillés des locations lui soient désormais fournis de façon systématique.

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 2026 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 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Le conseil de surveillance

Projets de résolutions

Assemblée générale 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025



Projets de résolutions agréées par la Société de gestion

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale ordinaire, 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 2025, 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 ordinaire 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 2025.

Troisième résolution

L'assemblée générale ordinaire 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 2025.

Quatrième résolution

L'assemblée générale ordinaire, 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 ordinaire, sur proposition de la Société de gestion, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2025 s'élevant à la somme de 429 136 €, de la manière suivante :

BÉNÉFICE DE L'ANNÉE 2025	429 136 €
Prélèvement sur le poste "report à nouveau"	99 998 €
Résultat à affecter au 31/12/2025	529 134 €
Dividende 2025 (règlement après approbation des comptes en juillet 2026)	438 288 €
Affectation du solde au report à nouveau	90 846 €

Sixième résolution

L'assemblée générale ordinaire approuve la valeur comptable de la société telle qu'elle figure au rapport de la Société de gestion, et s'élevant au 31 décembre 2025 à :

EN €	TOTAL 2025	PAR PART
Valeur comptable	31 800 397 €	834,39 €

Septième résolution

L'assemblée générale ordinaire, sur proposition de la Société de gestion, fixe le montant global des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026 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 ordinaire 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 2027, étant précisé qu'à titre informatif, le coût supporté par la SCPI s'est élevé à la somme de 1 575 € HT pour l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2026.

Neuvième résolution

L'assemblée générale ordinaire prend acte que les mandats des membres du conseil de surveillance expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

- Madame Maryvonne LE LIBOUX,
- Monsieur Xavier LEYNAUD,
- Monsieur Daniel LEROY,
- Monsieur François DORCIER,
- Monsieur Stéphane COURET,
- Monsieur Julien RENAUD-PERRET,
- Monsieur François-Xavier ROYET.

Le conseil doit par conséquent être renouvelé dans son intégralité. Conformément à l'article 19.2 des statuts de la SCPI, il doit être composé d'un minimum de 3 membres et d'un maximum de 7 membres choisis parmi les associés.

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion, à l'ensemble des associés par courrier en date du 12 février 2026.

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

- Monsieur Marco CESARINI,
- Monsieur Alexandre MARLES,
- Monsieur Antoine SIBILLE,
- Monsieur Éric LIEURE,

- SC JOSLUD (Représentée par Monsieur Philippe BRAYDA),
- Monsieur Daniel LEROY,
- Monsieur François DORCIER,
- Monsieur François-Xavier ROYET.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2029 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Résolutions à caractère extraordinaire

Onzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 18 des statuts relative à la suppression des frais de cession de parts perçus par la Société de gestion lorsque la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

En conséquence, l'article 18 des statuts est modifié de la manière suivante :

« Article 18

Rémunération de la Société de gestion

(...)

- Une commission de cession de parts :

~~Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 600 euros TTC;~~

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, et afin de mettre les statuts en conformité avec les évolutions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier à compter du 1^{er} janvier 2026, portant la durée du mandat de l'expert externe en évaluation à six (6) ans et prévoyant que sa désignation relève désormais de la Société de gestion, sans vote de l'assemblée générale, approuve la modification des articles 20 et 23 des statuts relatif à l'expert externe en évaluation et sa nomination.

En conséquence, les articles 20 et 23 des statuts sont modifiés de la manière suivante :

« Article 20

Expert externe en évaluation

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert externe en évaluation nommé par ~~l'assemblée générale ordinaire~~ **la Société de gestion** pour ~~5-6~~ ans. L'expert est sélectionné conformément à la réglementation en vigueur applicable aux sociétés civiles

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

Dixième résolution

L'assemblée générale ordinaire 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.

~~de placement immobilier. Cette nomination a lieu après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature qui a préalablement été présentée par la Société de gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination. »~~

« Article 23

Assemblée générale ordinaire

(...)

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, le commissaire aux comptes, ~~l'expert externe en évaluation~~ ainsi que le dépositaire. Elle pourvoit au remplacement de la Société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 15 des présents statuts.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Trezième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 23 des statuts dans le cadre de sa mise en conformité avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs qui supprime le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance pour la validation de la valeur comptable de la société.

En conséquence, l'article 23 des statuts est modifié de la manière suivante :

« Article 23

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, ~~et approuve la valeur comptable~~ de la société.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé, sous réserve de l'adoption d'autres résolutions extraordinaires portées à l'ordre du jour de la présente assemblée générale emportant d'autres modifications de cet article.

Quatorzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article des statuts relatif à l'établissement des comptes sociaux afin d'actualiser sa rédaction et de prévoir une référence générale aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier en vigueur.

En conséquence, l'article 28 est désormais rédigé comme suit :

« Article 28

Établissement des comptes sociaux

(...)

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis **conformément** suivant ~~les règles et principes comptables définis par le règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux S.C.P.I., et les textes modificatifs éventuels.~~ **aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier édictées par l'Autorité des normes comptables ainsi qu'aux dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux SCPI.**

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution

L'assemblée générale extraordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 30 des statuts relatif à la dissolution de la Société afin d'actualiser la dénomination de la juridiction compétente conformément aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'article 30 est désormais rédigé comme suit :

« Article 30

Dissolution

(...)

A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal **judiciaire** de ~~Grande Instance~~ du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, approuve la modification de l'article 11 des statuts relatif au nantissement des parts afin d'actualiser sa rédaction avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En conséquence, l'article 11 est désormais rédigé comme suit :

« Article 11

(...)

Nantissement des parts – vente forcée – faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement ~~constaté~~ dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. **Le nantissement est rendu opposable à la Société**, soit par acte sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-septième résolution

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, prend acte du nouveau siège social de la Société de gestion sis 38 Avenue de l'Opéra 75002, Paris et de l'autorisation pour la Société de gestion de modifier les statuts de la SCPI en conséquence, afin que le siège social de celle-ci soit également fixé au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

En conséquence, les articles 4 et 15 des statuts sont désormais rédigés comme suit, l'assemblée générale extraordinaire ratifiant le transfert de siège social de la Société de gestion et de la SCPI au 38 Avenue de l'Opéra, 75002 Paris :

« Article 4

Siège social

Le siège social est fixé à PARIS 75002 – 38 Avenue de l'Opéra. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de gestion, et partout ailleurs en France par décision collective des associés. Lors d'un transfert décidé par la Société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence. »

« Article 15

Nomination de la Société de gestion

La société est administrée par la Société de gestion, dénommée "la Société de gestion". La société Inter Gestion REIM, société anonyme au capital de deux cent quarante mille euros (240 000 €), dont le siège social est à PARIS

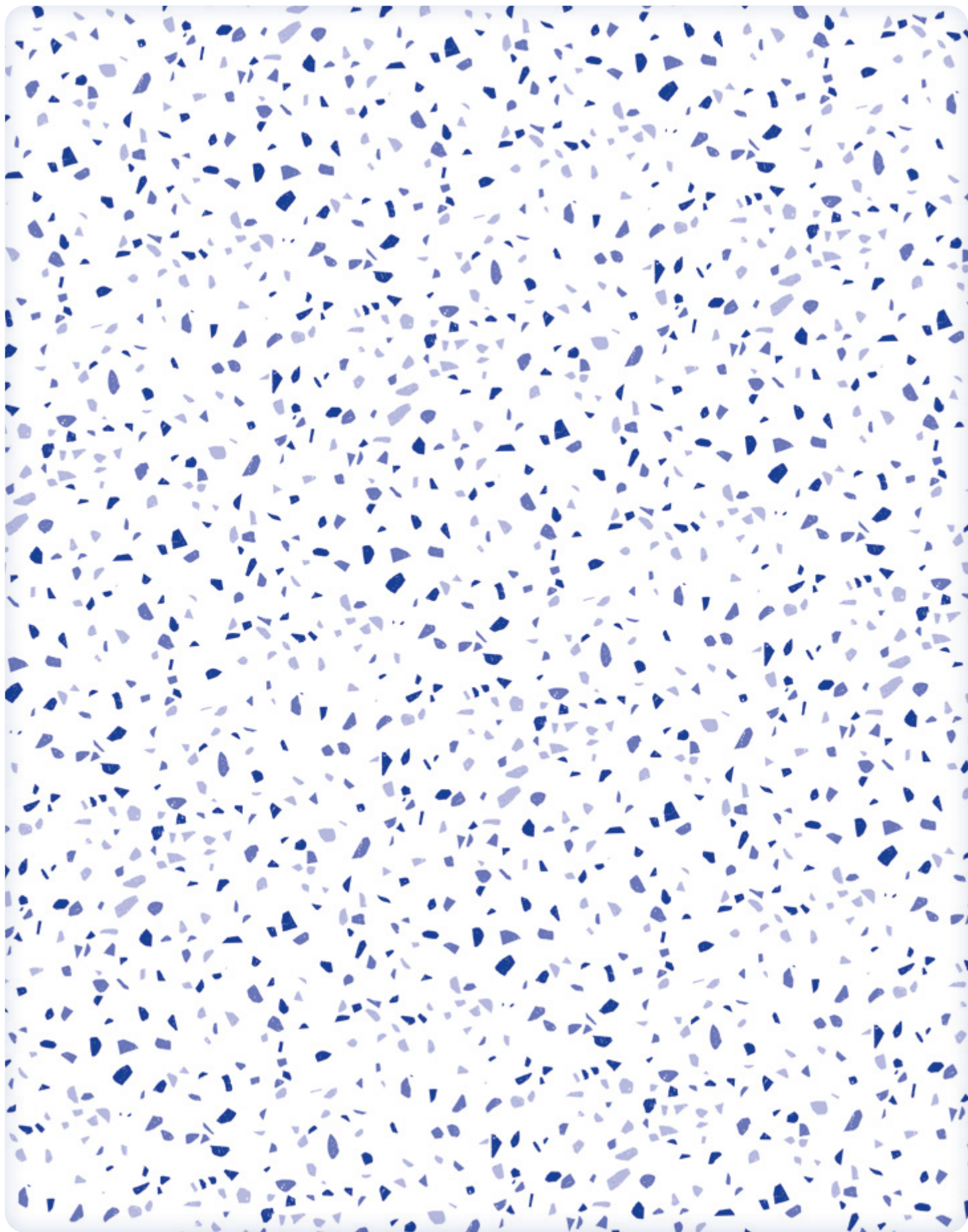
2°, 38 Avenue de l'Opéra, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 345 004 436 RCS PARIS est désignée comme Société de gestion statutaire de la société.

(...). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-huitième résolution

L'assemblée générale extraordinaire 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.



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