

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

### Rappel

Capital initial statutaire ..... 800 000 €  
Date d'immatriculation ..... 18/06/2013  
N° RCS Paris ..... 793 728 130  
Visa AMF n°13-37 en date du 20/12/2013.

### Situation au 30/06/2024

Nombre de parts émises ..... 38 112  
SCPI fermée à la collecte .....  
Capital social ..... 30 489 600 €  
Capitalisation\* ..... 38 112 000 €

\*Sur la base du dernier prix d'émission des parts.

## NOMBRE D'ASSOCIÉS

Au 31 décembre 2023 ..... 1 242  
Au 30 juin 2024 ..... 1 248

## VALEUR DE RÉALISATION

777,00 € / PART  
selon expertises au 31/12/2023.

## VALEUR IFI 2023

725,38 € / PART

## RÉGIME FISCAL

Les associés bénéficient d'une réduction d'impôt dans le cadre de la loi Malraux conformément aux dispositions de l'article 199 ter viciés du code général des impôts modifié par la loi de finances pour 2009. Elle représente environ 18% du montant de leur souscription, soit :

180 €\* / PART  
\*environ.

# PIERRE INVESTISSEMENT 8

## BULLETIN D'INFORMATION - N°33

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024

VALIDITÉ DU 01/07/2024  
AU 31/12/2024

## ÉDITORIAL

Au cours du premier semestre 2024, le taux d'intérêt moyen du crédit immobilier a connu une inflexion sensible passant de 3,99% au premier trimestre à 3,66% en juin<sup>(1)</sup>.

Anticipée par les banques pour tenter de relancer le marché de l'ancien et du neuf, la compression des taux a eu peu d'effets sur le volume des ventes. Atteignant 800 000 transactions dans l'ancien selon Meilleurs-Agents, elles ne devraient pas dépasser la barre des 850 000 en 2024, un niveau en dessous de celui de 2023 à -22% du pic des 1,1 million de ventes réalisées en 2022.

La baisse des prix immobiliers de près de 8%<sup>(2)</sup> en année glissante dans les grandes métropoles et les marges de négociation plus fortes des acquéreurs semblent encore insuffisantes pour relancer un marché qui selon les professionnels les plus optimistes commencerait à sortir la tête de l'eau.

Il est vrai en zoomant sur les données statistiques que les volumes de transactions et les évolutions de prix font ressortir de grandes disparités selon les régions. Certaines grandes villes ont continué de reculer ainsi Paris voit son prix moyen au m<sup>2</sup> baisser de 2,2% et Montpellier de 3%, pendant que d'autres ont enregistré de légères hausses ou une stabilisation.

Mais ce phénomène n'est pas une nouveauté. C'est une constante d'un marché du logement français qui se cherche depuis (trop ?) longtemps.

La Société de gestion

Sources :

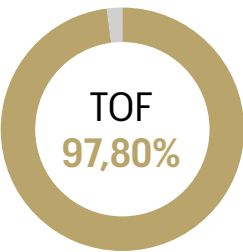
(1) Observatoire Crédit Logement/CSA

(2) Meilleurs Agents

# PATRIMOINE IMMOBILIER

| Ville    | Adresse   | Surface totale (m²) | Situation au 30/06/2024     |
|----------|---|---------------------|-----------------------------|
| BLOIS    | 17, rue du Sermon   | 1 268               | Entièrement loué            |
| BORDEAUX | 58, rue des Faures  | 398                 | 1 2T vacant                 |
| POITIERS | 10, rue Arthur Ranc   | 541                 | 1 pkg vacant                |
| LILLE    | 118, rue Royale   | 381                 | 1 pkg vacant                |
| ROUEN    | 58, rue Jeanne d'Arc  | 576                 | 1 T1 vacant                 |
| DIJON    | 45 et 47, rue Berlier                                       | 708                 | 1 T1 vacant                 |
| BORDEAUX | 14, cours d'Alsace Lorraine                                 | 365                 | 1 T2 vacant                 |
| CHARTRES | 13/19, rue des Lisses 2, rue des Lisses/ rue Sainte Thérèse | 762                 | 1 T1 vacant                 |
| LILLE    | 104, rue Royale   | 545                 | Entièrement loué            |
| BESANÇON | 22, rue de la Préfecture                                    | 1 220               | 1 T1 vacant                 |
| COLMAR   | 4, rue Turenne  | 231                 | Entièrement loué            |
| TOTAL    |   | 6 995               | 4 T1, 2 T2 & 2 pkgs vacants |

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



|   |        |
|---|--------|
| Locaux occupés  | 97,80% |
| TOF locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire | 0,00%  |
| Vacance locative  | 2,20%  |
| Locaux vacants sous promesse de vente                                       | 0,00%  |
| Locaux vacants en restructuration   | 0,70%  |
| Locaux vacants en recherche de locataire                                    | 1,50%  |

**Taux d'occupation financier :** Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## LOYERS ENCAISSÉS

Le montant des loyers encaissés au titre du second semestre s'élève à 473 999 €.

## MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE SEMESTRE

| Ville                           | Nombre de baux signés | Surfaces louées (en m²) |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                 | 1S 2024               | 1S 2024                 |
| BLOIS - Rue du Sermon           | 1                     | 32,48                   |
| DIJON - Rue Berlier             | 2                     | 82,56                   |
| BESANÇON - Rue de la Préfecture | 3                     | 138,71                  |
| TOTAL                           | 6                     | 253,75                  |

## MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS / CONDITIONS DE CESSIION DES PARTS

La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts (cession de gré à gré), soit par l'intermédiaire de la Société de gestion (article L.214-93 du Code monétaire et financier).

### Cession de gré à gré :

Les conditions sont librement débattues entre les parties. La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous signature privée. Pour être opposable à la société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, lui être signifiée par un acte extrajudiciaire aux frais de l'acheteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par la société dans un acte authentique. La cession peut aussi faire l'objet d'une déclaration de transfert signée par le vendeur et par l'acheteur. La société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un officier public. Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été suivie de l'accomplissement de ces formalités et publications requises par les dispositions réglementaires. Si l'acquéreur n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément préalable du gérant qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. Si la cession de parts est réalisée de gré à gré, la Société de gestion perçoit à titre de frais de dossier un forfait de 600 € TTI.

### Cession par l'intermédiaire de la Société de gestion :

Conformément à l'article L.214-93 du code monétaire et financier, il est tenu au siège de la société et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensés les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré du trimestre à 12 heures.

Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre au plus tard deux jours avant la fixation du prix d'exécution à 16h00. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. La Société de gestion perçoit une commission calculée comme suit :

- 4,80% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la cinquième année de détention ;
- 2,40% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la cinquième année de détention à la dixième ;
- 1,20% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au-delà de la dixième année de détention.

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

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

### Marché secondaire :

Aucun mouvement.

### Vie sociale :

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le 6 juin 2024. L'ensemble des résolutions présentées à été adopté (résolutions 1 à 9).

L'assemblée générale mixte de votre SCPI s'est tenue le 21 juin 2023. L'assemblée n'a pas pu délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire, faute de quorum requis. Les associés ont donc été convoqués une seconde fois à l'assemblée générale mixte du 13 juillet 2023. L'ensemble des résolutions présentées à été adopté (résolutions 1 à 12).

## DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

| DISTRIBUTION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE | EN € PAR PART |
|--|---------------|
| DIVIDENDE ANNUEL PAR PART              |               |
| 2017                                   | 4,00 €        |
| 2018                                   | 7,00 €        |
| 2019                                   | 8,00 €        |
| 2020                                   | 5,50 €        |
| 2021                                   | 7,50 €        |
| 2022                                   | 10,00 €       |
| 2023                                   | 10,50 €       |

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

Un dividende de 10,5 € par part, relatif à l'année 2023, a été versé en juillet 2024.

## PLACEMENTS FINANCIERS

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

Au premier semestre 2024, la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8 a perçu un total de 42 165,06 € de dividende.

### RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Prix de la part*             | 1 000 €  |
| Nominal :                    | 800 €    |
| Prime d'émission :           | 200 €    |
| Minimum :                    | 10 parts |
| Maximum :                    | 67 parts |
| Commission de souscription : | 14% TTI  |

\*Le prix de la part est un rappel de l'historique, du prix de souscription, au lancement de la SCPI. Il convient que chaque associé se réfère à la valeur de reconstitution de la SCPI.

## DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse...) : merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) par mail à l'adresse suivante : [contact@inter-gestion.com](mailto:contact@inter-gestion.com) ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 38, avenue de l'Opéra, 75002 Paris.

## SFDR / DISCLOSURE

La publication des informations ci-dessous est effectuée conformément aux exigences du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.

### Classification SFDR :

La SCPI relève du champ d'application de l'article 6 du Règlement Européen n°2019/2088. À ce titre, la SCPI ne fait pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas un objectif d'investissement durable.

Inter Gestion REIM peut intégrer, sans que cela ne soit systématique et sous réserve que cela soit pertinent, certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l'analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions d'Inter Gestion REIM incluent un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part d'Inter Gestion REIM.

### Risque de durabilité :

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Inter Gestion REIM estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de quatre grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité.

### Règlement Taxonomie :

Conformément au règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie », Inter Gestion REIM précise que les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

