

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 31/12/2023

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 1^{er} juillet 2023 1 242
Au 31 décembre 2023 1 244

VALEUR DE RÉALISATION

786,00 € /PART
selon expertises au 31/12/2022.

VALEUR IFI 2023

734,65 € /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°32

2^E SEMESTRE 2023

VALIDITÉ DU 01/01/2024
AU 30/06/2024

ÉDITORIAL



Le ralentissement s'est poursuivi pour le marché de l'immobilier résidentiel qui a terminé l'année en net repli. Une décélération qui s'explique par une perte de pouvoir d'achat immobilier des Français de 15% cumulant hausse des taux d'intérêt, inflation et durcissements des conditions d'accès au crédit. Selon la Fnaim, les transactions ont fléchi de 22% totalisant 875 000 ventes qui représentent 240 000 ventes en moins sur l'année pour les professionnels que sont les agents immobiliers et les notaires.

Pour autant, les prix de l'immobilier demeurent à un niveau élevé avec une baisse moyenne de 1%, les plus fortes baisses touchant en majorité les territoires et les villes qui avaient enregistré les plus fortes hausses, l'Île de France avec -3,6% et Paris -5,7%. À quelques exceptions près comme la région Provence-Alpes-Côte d'Azur où les prix ont progressé de 1,7%.

Pour 2024, les professionnels espèrent un atterrissage des taux d'intérêt à mi année qui pourrait resolvabiliser les acheteurs et relancer la dynamique du marché. Il n'en reste pas moins que la crise de l'immobilier en France a des causes profondes et structurelles. Telle la plus emblématique d'entre elles, l'insuffisance de la production de logements neufs qui perdure depuis des décennies et maintient un marché de l'offre et la demande en déséquilibre chronique.

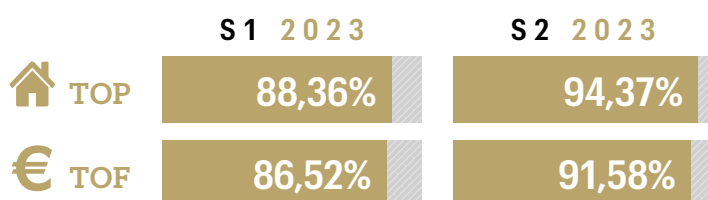
Sources : La finance pour tous, Fnaim.

La Société de gestion

PATRIMOINE IMMOBILIER

Ville	Adresse	Surface totale (m ²)	Situation au 31/12/2023
BLOIS	17, rue du Sermon	1 268	Entièrement loué
BORDEAUX	58, rue des Faures	398	1 apt vacant
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	541	1 pkg vacant
LILLE	118, rue Royale	381	4 pkg vacants
ROUEN	58, rue Jeanne d'Arc	576	Entièrement loué
DIJON	45 et 47, rue Berlier	708	2 apt & 2 pkg vacants
BORDEAUX	14, cours d'Alsace Lorraine	365	Entièrement loué
CHARTRES	13/19, rue des Lisses 2, rue des Lisses/ rue Sainte Thérèse	762	Entièrement loué
LILLE	104, rue Royale	545	Entièrement loué
BESANÇON	22, rue de la Préfecture	1 220	1 apt vacant
COLMAR	4, rue Turenne	231	Entièrement loué
TOTAL		6 995	

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



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

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 435 037 €.

MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE SEMESTRE

RELOCATIONS :

Ville	Nombre de baux signés	Surfaces louées (en m ²)
BLOIS	2	157
POITIERS	0	0
LILLE - 118 ROYAL	0	0
ROUEN	6	255
BORDEAUX - ALSACE LORRAINE	0	0
CHARTRES	2	61
BESANÇON	5	240
COLMAR	1	33
TOTAL	16	746

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS / CONDITIONS DE CESSION 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.

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 €

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 € par part, relatif à l'année 2022, a été versé en juillet 2023. Le dividende correspondant à l'exercice 2023 sera versé en juillet 2024, une fois les comptes approuvés par l'Assemblée Générale.

IMMOBILISATION FINANCIÈRE

La Société de gestion a 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 1^{er} juin 2023.

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 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 ou par voie postale à l'adresse de la Société de gestion : 2, rue de la Paix, 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.

