

## 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 30/06/2023

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<sup>er</sup> janvier 2023 ..... 1 242  
Au 30 juin 2023 ..... 1 242

## 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°30

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

VALIDITÉ DU 01/07/2023  
AU 31/12/2023

## ÉDITORIAL



La forte hausse des taux d'intérêt et la reprise de l'inflation ont entraîné un recul de la solvabilité des ménages mettant hors-jeu nombre des candidats à l'acquisition.

Dans le neuf, les promoteurs sont à la peine depuis la crise sanitaire. Confrontés à l'augmentation du coût des matières premières et au rétrécissement des mises en chantier, ils voient aujourd'hui les primo accédants les plus modestes s'éloigner et leurs délais d'écoulement des stocks s'allonger. Dans l'ancien, la baisse des transactions pourrait atteindre 25% avec moins de 900 000 ventes d'ici 2024 <sup>(1)</sup>.

Un nouvel équilibre doit donc se former entre vendeurs et acquéreurs solvables sur le niveau des prix de l'immobilier résidentiel en 2023-2024. Aussi, allons connaître un ajustement graduel et limité des prix de l'ordre de 6% <sup>(1)</sup> comme l'estiment certains analystes ou bien une chute brutale de 25% <sup>(2)</sup> comme l'annoncent d'autres observateurs ? La question reste ouverte pour les mois à venir.

La Société de gestion

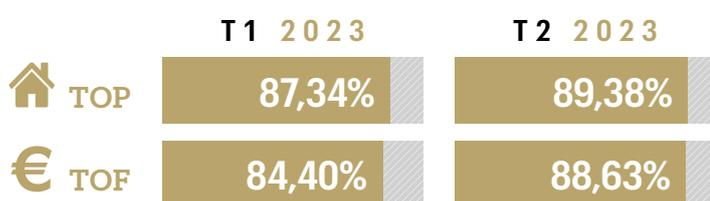
(1) Analyse groupe BPCE avril 2023.

(2) Immobilier danger mai 2023, Terra Nova avril 2023.

## PATRIMOINE IMMOBILIER

| Ville        | Adresse  | Surface totale (m <sup>2</sup> ) | Situation au 30/06/2022     |
|--------------|--|----------------------------------|-----------------------------|
| BLOIS        | 17, rue du Sermon  | 1 268                            | 2 lots et 1 parking vacants |
| BORDEAUX     | 58, rue des Faures   | 398                              | 2 lots vacants              |
| POITIERS     | 10, rue Arthur Ranc  | 541                              | 1 parking vacant            |
| LILLE        | 118, rue Royale  | 381                              | 4 parkings vacants          |
| ROUEN        | 58, rue Jeanne-d'Arc   | 576                              | 3 lots vacants              |
| DIJON        | 45 et 47, rue Berlier  | 708                              | 4 lots vacants              |
| BORDEAUX     | 14, cours d'Alsace-et-Lorraine                                 | 365                              | Entièrement loué            |
| CHARTRES     | 13/19, rue des Lisses<br>2, rue des Lisses/ rue Sainte Thérèse | 762                              | 1 lot vacant                |
| LILLE        | 104, rue Royale  | 545                              | Entièrement loué            |
| BESANÇON     | 22, rue de la Préfecture                                       | 1 220                            | 5 lots vacants              |
| COLMAR       | 4, rue Turenne   | 231                              | 1 lot vacant                |
| <b>TOTAL</b> |  | <b>6 995</b>                     |                             |

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER



**Taux d'occupation physique :** Ce taux reflète la situation d'occupation en fin de trimestre. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus en exploitation par la SCPI.

**Taux d'occupation financier :** Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés au titre du trimestre civil écoulé. Il s'agit des loyers, indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers portant sur les seuls immeubles livrés (à l'exclusion des revenus «non récurrents»), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

## TRAVAUX

COLMAR - 4, rue Turenne : La réception de cet actif a eu lieu le 02/03/2022.

## MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE SEMESTRE

### RELOCATIONS :

| Ville                      | Nombre de baux signés | Surfaces louées (en m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| BLOIS                      | 2                     | 156,27                               |
| POITIERS                   | 2                     | 132,91                               |
| LILLE - 118 ROYAL          | 1                     | 30,78                                |
| ROUEN                      | 2                     | 115                                  |
| BORDEAUX - ALSACE LORRAINE | 1                     | 102                                  |
| CHARTRES                   | 1                     | 65,81                                |
| BESANÇON                   | 1                     | 30,48                                |
| COLMAR                     | 1                     | 31,8                                 |
| <b>TOTAL</b>               | <b>11</b>             | <b>665,05</b>                        |
| <b>TOTAL</b>               | <b>24</b>             | <b>1209,21</b>                       |

## 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 :

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés.

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 euros TTI.

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

Si la cession est réalisée par l'intermédiaire de la Société de gestion (par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du code monétaire et financier), la Société de gestion perçoit une commission calculée comme suit : 4,80% TTI du montant revenant au cédant et jusqu'à la 5<sup>ème</sup> année de détention; 2,40% TTI du montant revenant au cédant de la 5<sup>ème</sup> année de détention à la 10<sup>ème</sup>; 1,20% TTI du montant revenant au cédant au delà de la 10<sup>ème</sup> année.

Cette commission est à la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droit. 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 Société de gestion ne garantit pas la cession des parts.

### Marché secondaire :

Aucun mouvement.

### Vie sociale :

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 a été adopté (résolutions 1 à 12).

### RAPPEL SUR LES MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Prix de la part* :           | 1 000 €   |
| Nominal :                    | 800 €     |
| Prime d'émission :           | 200 €     |
| Minimum :                    | 10 parts  |
| Maximum :                    | 168 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.

## DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

| DISTRIBUTION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE | EN € PAR PART |
|--|---------------|
| <b>DIVIDENDE ANNUEL PAR PART</b>       |               |
| 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, sera versé en juillet 2023.

Pour tout changement d'adresse ou de coordonnées bancaires : [contact@inter-gestion.com](mailto:contact@inter-gestion.com)

## IMMOBILISATION FINANCIÈRE

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