

PIERRE INVESTISSEMENT 8

BULLETIN D'INFORMATION - N°17

3^{ÈME} TRIMESTRE 2017

VALIDITÉ DU 01/10/2017

AU 31/12/2017

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 30/09/2017

Nombre de parts émises : **38 112**

Collecte du trimestre : **0 €**

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 2017 : **1 219**

Au 30 septembre 2017 : **1 219**

VALEUR DE RÉALISATION

764,86 € /PART
selon expertises au 31/12/2016.

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 :

180,00 €* /PART
(environ).

ÉDITORIAL

En 2018, l'ISF (impôt sur la fortune) deviendra l'IFI (impôt sur la fortune immobilière), mettant en lumière qu'il est ainsi question de taxer la rente immobilière, plaçant - vision volontairement simpliste - l'investissement immobilier au niveau du rentier du 19^{ème} siècle.

Mais les temps ont bien changé, ils se sont considérablement accélérés. Et dans une économie qui s'est totalement mondialisée, l'immobilier reste l'un des rares secteurs non délocalisables et un poids lourd de l'économie française représentant 10% du PIB national et 217 milliards de la valeur ajoutée en 2015*.

Au travers de nombreuses branches d'activités, construction, ingénierie, architecture, urbanisme, investissement, promotion, commercialisation, gestion, qu'il soit destiné à financer le logement ou qu'il permette l'exercice des activités industrielles, tertiaires ou commerciales, l'immobilier accompagne le développement de l'investissement productif et participe à la dynamique des territoires.

Les SCPI y contribuent de plus en plus, selon les derniers sondages, elles pourraient cette année approcher 9 milliards d'euros de collecte.

La Société de Gestion



* Source : Étude EY-La Fondation Palladio-Business Immo.

L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire a été adopté lors de l'AGM du 18 juillet 2017 convoquée en 2^{ème} lecture.

Les membres du conseil de surveillance élus lors de cette AG sont : M. Xavier Leynaud, M. Florian Lallier, M. Ludovic Gros, M. Florent Amo, Mme Maryvonne Le Liboux, M. Christian Boivineau, M. Louis Madeleine.

MOUVEMENTS LOCATIFS SUR LE TRIMESTRE

| Villes | Adresses | Surfaces Totales | Situation locative au 30 septembre 2017 |
|--------------|-----------------------------|------------------|--|
| BLOIS | 17, Rue du Sermon | 1 268 | 3 logement vacant |
| LILLE | 118, Rue Royale | 381 | Immeuble intégralement loué |
| BORDEAUX | 58, Rue des Faures | 398 | Immeuble intégralement loué |
| POITIERS | 10, Rue Arthur Ranc | 541 | Immeuble intégralement loué |
| ROUEN | 58, Rue Jeanne d'Arc | 584 | 1 logement vacant, 1 local commercial vacant |
| DIJON | 45 et 47, Rue Berlier | 708 | Immeuble intégralement loué |
| LILLE | 104, Rue Royale | 545 | Commercialisation en cours |
| CHARTRES | Rue des Lisses | 355 | Travaux en cours |
| CHARTRES | Rue Sainte Thérèse | 432 | Travaux en cours |
| BORDEAUX | 14, Cours d'Alsace Lorraine | 361 | 1 local commercial vacant |
| BESANÇON | 22, Rue de la Préfecture | 1 220 | Travaux en cours |
| COLMAR | 4, Rue de Turenne | 231 | Travaux en cours |
| TOTAL | | 7 024 | |

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.

FOCUS ACQUISITION

En date du 26 septembre 2017, la SCPI Pierre Investissement 8 a acquis l'immeuble de Colmar sis 4 Rue de Turenne, portant à douze le nombre d'immeubles composant le patrimoine de la SCPI.

TRAVAUX

LILLE : 104, Rue Royale : La réception de l'immeuble a eu lieu le 29 septembre 2017.

CHARTRES : Rue des Lisses & Rue Sainte Thérèse : Les travaux sont en cours de finalisation. L'achèvement des travaux est prévu pour la fin du mois d'octobre 2017.

BESANÇON : 22 Rue de la Préfecture : Les travaux de réhabilitation ont débuté en février 2017. La durée des travaux est estimée à 14 mois.

MARCHE 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

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. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2016, sur la variation au cours des douze derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation).

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^{ème} année de détention; 2,40% TTI du montant revenant au cédant de la 5^{ème} année de détention à la 10^{ème}; 1,20% TTI du montant revenant au cédant au delà de la 10^{ème} 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.



DISTRIBUTION

La première distribution des revenus ne peut être envisagée qu'à l'issue des périodes de souscription (période nécessaire à la réalisation de la collecte), d'acquisition des immeubles, de réhabilitation et de mise en location de ceux-ci, d'apurement comptable des déficits cumulés sur les premiers exercices. Par la suite, si les résultats de la SCPI le permettent, le versement éventuel d'acompte sur dividendes pourrait être envisagé.

Rappel sur les modalités de souscription :

| | |
|------------------------------|-----------|
| Prix de la part : | 1 000€ |
| Nominal : | 800€ |
| Prime d'émission : | 200€ |
| Minimum : | 10 parts |
| Maximum : | 167 parts |
| Commission de souscription : | 14% TTI |