

RAPPORT ANNUEL 2017

—
Pierre Investissement 8



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



SOMMAIRE

4	Présentation
5	Informations
6	Panorama
7	Chiffres clés
8	Rapport de la Société de gestion
18	Les comptes au 31 décembre 2017
22	Annexes financières
28	Rapport du Commissaire aux comptes
32	Rapport du conseil de surveillance
34	Projets de résolution
37	Glossaire

PRÉSENTATION



PHOTO NON CONTRACTUELLE



SCPI
MALRAUX

par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 8

INFORMATIONS

Caractéristiques

SCPI Pierre Investissement 8

Société Civile faisant offre au public
2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Tel : 01.43.12.52.52 - Fax : 01.43.12.52.53
RCS Paris 798 728 130
N° de Visa AMF 13-37 en date du 20 décembre 2013.

Organe de gestion

Société de gestion Inter Gestion

Société Anonyme au capital de 240 000 €
Siège social : 2 rue de la Paix - 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

Organes de contrôle

Commissaires aux comptes

Titulaire : FIDORG AUDIT – 62, RUE DE LA CHAUSSEE D'ANTIN, 75 009 Paris, représentée par Mme Kahina Ait-Aoudia, société inscrite à la compagnie régionale de Caen.

Suppléant : M Manuel Leroux.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Expert Immobilier

La société BNP Paribas Real Estate Valuation France a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de quatre années.

Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Contrôle dépositaire

La société CACEIS BANK FRANCE (groupe Crédit Agricole) est nommée comme dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

Conseil de surveillance

Monsieur Florent Amo, Monsieur Christian Boivineau, Monsieur Ludovic Gros (président), Monsieur Florian Lallier, Madame Maryvonne Le Liboux, Monsieur Xavier Leynaud, Monsieur Louis Madeleine.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée qui statuera en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

L'immobilier résidentiel a vécu une année 2017 record. Selon l'observatoire Notaires de France, les ventes de biens dans l'ancien ont atteint 958 000 transactions établissant une progression de 10% sur l'année précédente.

Les prix ont progressé de manière contrastée, le phénomène de métropolisation accentuant les disparités géographiques. Si Bordeaux arrive en tête avec une hausse des prix de plus de 16%, sans doute moins excessive qu'il n'y paraît du fait d'un niveau de prix moyen en dessous de 4000 euros/m², sans surprise Paris et l'Ile-de-France, avec des hausses moyennes autour de 6%, demeurent les zones où le déséquilibre de l'offre et de la demande et la tension sur les prix se maintiendront dans le temps long.

Les taux d'intérêt ont amorcé une légère remontée. Cependant tant qu'ils s'inscriront en dessous de la barre des 2%, ils demeureront attractifs et joueront en faveur de l'immobilier.

Face à ce qui représente l'investissement privilégié des français, la politique gouvernementale a affiché sa volonté de flécher l'épargne vers les entreprises en transformant l'impôt sur la fortune en impôt sur la fortune immobilière et en excluant les revenus fonciers du régime forfaitaire de la « flat tax ». Il est à parier que ces mesures fiscales ne feront pas changer fondamentalement les comportements des épargnants.

Les SCPI ont collecté un peu plus de 6 milliards d'euros en 2017, ce niveau passant à 10 milliards lorsqu'on y ajoute les fonds collectés par les OPCI grand public au travers des contrats d'assurance vie.

La part du lion revient encore et toujours à l'immobilier professionnel.

Et la même interrogation revient chaque année : Les SCPI peuvent-elles jouer un rôle moteur dans le développement de l'immobilier résidentiel ?

Sans doute. Il faudrait pour cela en finir avec une logique fiscale incompatible avec la recherche de l'efficacité. La loi de Finances de décembre 2017 a tout au moins prorogé le dispositif Pinel jusqu'en 2020.

Aussi, plutôt conclure sur une vision optimiste, et considérer que les professionnels de la gestion collective sauront imaginer les produits qui pourront concilier l'épargne de long terme avec les besoins en immobilier résidentiel, et convaincre les pouvoirs publics de leur rôle à jouer.

L'assemblée générale est l'occasion de participer à la vie de votre SCPI. En cas d'empêchement, nous vous invitons à le faire au moyen du bulletin de vote par correspondance car il vous permet d'exprimer votre opinion sur chaque projet des résolutions soumises au vote des associés.



SCPI
MALRAUX

par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 8

CHIFFRES CLÉS

38 112 000 €

La capitalisation : 38 112 parts x 1 000 €
(le prix de souscription).

12 immeubles

Composent le patrimoine
de la SCPI pour une surface
totale de 6 995 m².

778,52 €

La valeur de réalisation
de la société pour
une part.

1 219

associés de la SCPI
au 31 décembre 2017.

129 lots

dont 125 lots
d'appartement, 3 locaux
commerciaux et 1 bureau
répartis sur le parc.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2017, le capital de PIERRE INVESTISSEMENT 8 réparti entre 1 219 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 38 112 000 €

Votre SCPI a clôturé sa collecte le 31 décembre 2014.

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE PRIME INCLUSE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION H.T. DE LA STÉ DE GESTION À L'OCCASION DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ⁽¹⁾
2013	16 608 000	20 660 000	20 760	748	2 892 400	1 000
2014	30 489 600	17 352 000	38 112	1 219	2 429 280	1 000
2015	30 489 600	-	38 112	1 219	-	-
2016	30 489 600	-	38 112	1 219	-	-
2017	30 489 600	-	38 112	1 219	-	-
TOTAL	30 489 600	38 012 000	38 112	1 219	5 321 680	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

Marché des parts

Au 31 décembre 2017 aucune demande de cession n'est inscrite sur les registres de la société.

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION (EN MOIS)	DEMANDE DE CÉSSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS (EN €)
2013	NEANT	-	-	-	-
2014	NEANT	-	-	-	-
2015	NEANT	-	-	-	-
2016	NEANT	-	-	-	-
2017	NEANT	-	-	-	-

Événements marquants

Les associés réunis en assemblée générale mixte le 18 juillet 2017 ont nommé :

- Un nouveau Commissaire aux comptes titulaire et suppléant pour une durée de six années soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.
- Sept membres du conseil de surveillance désignés ci-après : Monsieur Florent Amo, Monsieur Christian Boivineau, Monsieur Ludovic Gros (président), Monsieur Florian Lallier, Madame Maryvonne Le Liboux, Monsieur Xavier Leynaud, Monsieur Louis Madeleine. Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

- L'expert immobilier BNP Paribas Real Estate Valuation France pour une durée de cinq exercices soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Au cours de l'assemblée générale mixte les associés ont approuvé la modification de l'article 19 des statuts, relatif au conseil de surveillance telle qu'elle avait été proposée par la Société de gestion, ainsi que le Règlement du conseil de surveillance tel qu'il lui a été présenté dans toutes ses dispositions avec effet immédiat.

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 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.

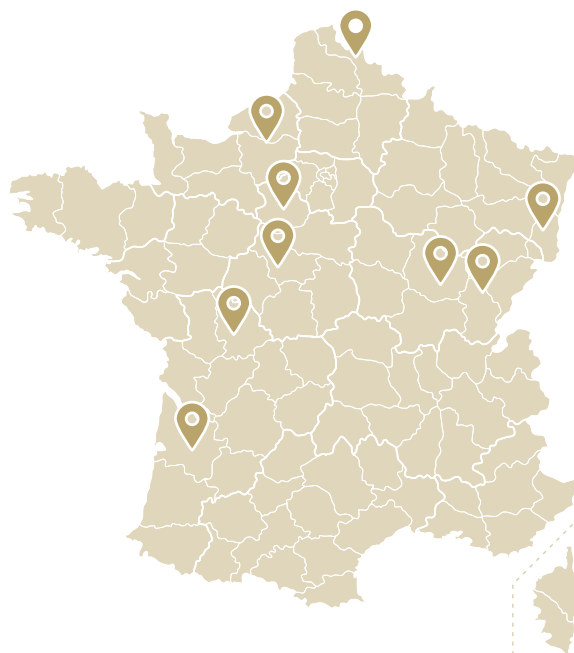
Acquisitions immobilières de l'exercice

Au cours de l'exercice 2017, la SCPI Pierre Investissement 8 a clôturé la période de constitution du patrimoine avec l'acquisition de l'immeuble de Colmar situé au 4, rue Turenne, dans le centre-ville à proximité des transports, commerces, écoles.

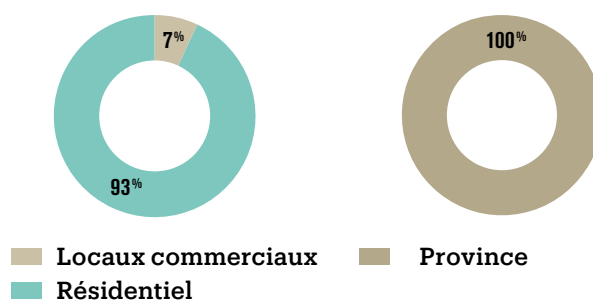
Immeubles

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSE
41	BLOIS	17, rue du Sermon
59	LILLE	118, rue Royale
33	BORDEAUX	58, rue des Faure
86	POITIERS	10, rue Arthur Ranc
76	ROUEN	58, rue Jeanne D'Arc
21	DIJON	45/47, rue Berlier
59	LILLE	104, rue Royale
28	CHARTRES	13 à 19, rue des Lisses
28	CHARTRES	rue Sainte Thérèse/ 2, rue des Lisses
33	BORDEAUX	14, cours d'Alsace Lorraine
25	BESANÇON	22, rue de la Préfecture
68	COLMAR	4, rue de Turenne

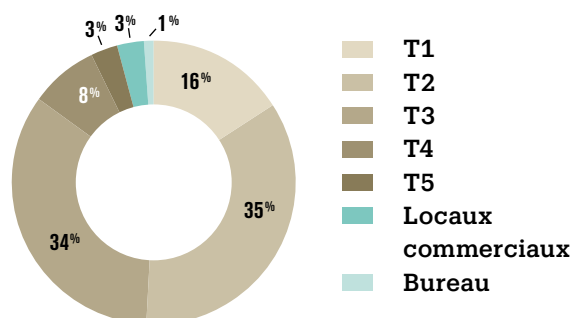
Répartition géographique du patrimoine



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE



Répartition du patrimoine par typologie de logements



Avancement des travaux

Situation des immeubles au 31 décembre 2017 :

VILLES	ADRESSE	AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RECEPTION
BLOIS	17, rue du Sermon	Chantier réceptionné	09/06/2015
LILLE	118, rue Royale	Chantier réceptionné	31/03/2016
BORDEAUX	58, rue des Faure	Chantier réceptionné	24/09/2015
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	Chantier réceptionné	30/11/2015
ROUEN	58, rue Jeanne D'Arc	Chantier réceptionné	07/04/2016
DIJON	45/47, rue Berlier	Chantier réceptionné	12/01/2017
BORDEAUX	14, cours d'Alsace Lorraine	Chantier réceptionné	06/04/2017
LILLE	104, rue Royale	Chantier réceptionné	29/09/2017
CHARTRES	13 à 19, rue des Lisses	Chantier réceptionné	15/11/2017
CHARTRES	rue Sainte Thérèse/ 2, rue des Lisses	Chantier réceptionné	25/10/2017
BESANÇON	22, rue de la Préfecture	En cours de réhabilitation	2T 2018
COLMAR	4, rue de Turenne	En cours de réhabilitation	2S 2019

Pour les immeubles en cours de réhabilitation, le stade d'avancement des travaux s'apprécie de la manière suivante :

- Besançon 22, rue de la Préfecture : Les travaux de réhabilitation ont débuté au mois de février 2017. La réception de l'immeuble est programmée pour le mois de Juin 2018.
- Colmar 4, rue de Turenne : L'appel d'offres est en cours. Les travaux de réhabilitation dureront 14 mois. La réception prévisionnelle de l'immeuble aura lieu courant du deuxième semestre 2019.

POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Recettes locatives

Au cours de l'année 2017, la SCPI a appelé 433 310 € au titre des loyers contre 259 043 € en 2016. La variation s'explique par la mise en exploitation successive de plusieurs immeubles au cours de l'année.

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 42 801 € au titre de l'année 2017.

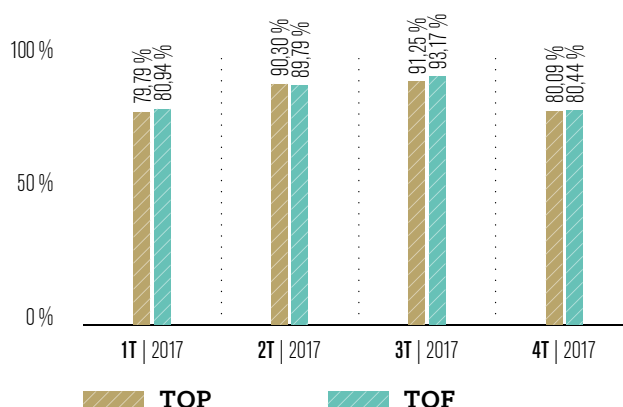
Indicateurs de performance

L'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) a proposé une méthodologie de calcul commune aux SCPI des indicateurs de performance, à savoir le taux d'occupation financier et le taux d'occupation physique.

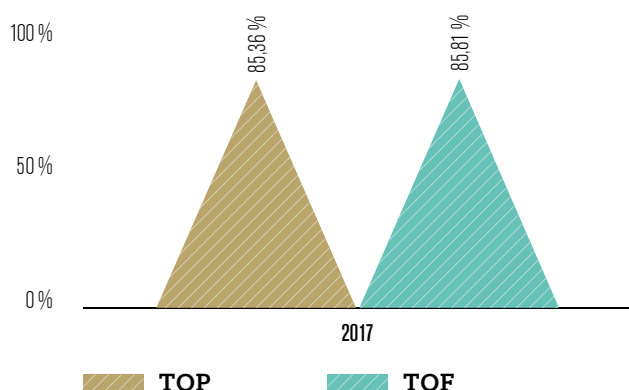
Le Taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE (TOF ET TOP) AU COURS DE L'ANNÉE 2017



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET 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.
Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne arithmétique des quatre TOP trimestriels.

Contentieux en cours

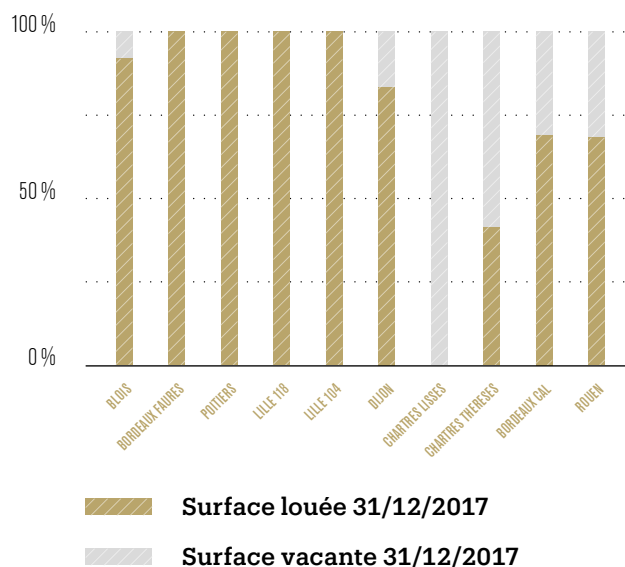
- Contentieux locatif : Néant
- Autres contentieux : Néant

Provision pour gros entretien

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 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.

État locatif

LE TABLEAU CI-DESSOUS RÉCAPITULE LA SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017



La provision pour gros entretien pour exercice 2017 s'élève à : 20 980 € et l'impact sur le Report à Nouveau (RAN) au 01/01/2017 de : - 21 309 €

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS – FISCALITÉ

Résultat fiscal et résultat comptable

Le résultat fiscal de la SCPI s'élève à 182 989 €, soit 4,80 € par part. L'exercice 2017 fait apparaître un bénéfice comptable de 159 875 €.

Affectation du résultat

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

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2017	159 875 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau » :	-
RÉSULTAT à affecter au 31/12/2017:	159 875 €
Dividende 2017 (règlement du juillet 2018)	159 875 € (Soit 4 € par part)
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	-

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'impôt 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 €.

Perspectives pour les exercices à venir

La collecte du capital de la SCPI Pierre Investissement 8 est fermée depuis le 31 décembre 2014.

L'objectif pour l'année 2018 est multiple :

- Poursuivre la rénovation des immeubles non achevés en vue de leur mise en exploitation. Au 31 décembre 2017, les opérations de réhabilitation des immeubles de Besançon et Colmar restent à finaliser.
- Mettre tout en œuvre pour pérenniser le patrimoine en exploitation et le rendre le plus performant possible d'un point de vue locatif.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2017, l'estimation du patrimoine immobilier issue des expertises annuelles de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France s'élève à 28 445 000 € HD.

La valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'élève à 25 442 171 € HD.

RAPPEL : La valeur vénale proposée par l'expert immobilier 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 comparables 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 immobilier 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 R214-157-1 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. »

Tableau comparatif des prix de revient et des expertises

VILLES	IMMEUBLES	M2 HAB	ACQUISITIONS HD AU 31/12/17	BUDGET TRAVAUX AU 31/12/17	PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL AU 31/12/17	EXPERTISE H.D AU 31/12/17
BLOIS	17, rue du Sermon	1 268	1 202 000	2 749 220	3 951 220	3 520 000
LILLE	118, rue Royale	381	1 085 000	890 143	1 975 143	2 105 000
BORDEAUX	58, rue des Faures	398	775 000	1 401 382	2 176 382	2 130 000
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	541	647 000	1 189 461	1 836 461	1 500 000
ROUEN	58, rue Jeanne D'Arc	576	1 975 000	1 391 935	3 366 935	3 000 000
DIJON	45/47, rue Berlier	708	1 100 000	1 802 930	2 902 930	2 700 000
CHARTRES	13 à 19, rue des Lisses	343	469 000	1 040 795	1 509 795	1 300 000
BESANÇON	22, rue de la Préfecture	1 220	1 822 000	2 836 629	4 658 629	4 650 000
COLMAR	4, rue Turenne	231	395 000	594 222	989 222	1 020 000
CHARTRES	rue Sainte Thérèse/ 2, rue des Lisses	419	619 000	1 121 012	1 740 012	1 400 000
BORDEAUX	14, cours d'Alsace Lorraine	365	1 037 217	1 036 210	2 073 427	1 970 000
LILLE	104, rue Royale	545	1 715 000	1 293 878	3 008 878	3 150 000
TOTAL		6 995	12 841 217	17 347 817	30 189 034	28 445 000

Valeur comptable, valeur de réalisation et de reconstitution

La valeur comptable correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société diminuée des dettes figurant au bilan (art. L.214-109 du Code Monétaire et Financier).

La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice (art. R.214-109 du Code Monétaire et Financier).

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 2017	PAR PART
Valeur comptable	31 430 858	824,70
Valeur de réalisation	29 670 823	778,52
Valeur de reconstitution	36 879 815	967,67

Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
Nombre de parts	20 760	-	38 112	-	38 112	-	38 112	-	38 112	-
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,66	0,00%	7,91	0,00%	13,30	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	1,62	0,00%	1,42	0,00%	0,11	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	5,56	0,00%	16,76	0,00%	4,61	0,00%
TOTAL REVENUS	0,00	0,00%	1,62	0,00%	8,64	100,00%	24,78	100,00%	17,91	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Charges immobilières	0,00	0,00%	0,56	0,00%	2,06	23,03%	5,71	23,04%	5,14	23,84%
Autres frais de gestion	142,96	0,00%	69,12	0,00%	9,43	79,95%	3,05	12,31%	8,58	109,14%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	17	67,64%	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	-	-	0,00%
Charges exceptionnelles	-	-	-	0,00%	-	0,00%	-	-	-	0,00%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	142,96	0,00%	69,68	0,00%	11,49	102,99%	25,52	102,99%	13,72	132,99%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour Gros Entretien	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL CHARGES	142,96	0,00%	69,68	0,00%	11,49	102,99%	0,00	102,99%	13,72	132,99%
RÉSULTAT COURANT	-3,64	-	-2,33	-	-2,85	-	-0,74	-	4,20	-
Variation report à nouveau	0,00	-	-3,64	-	-2,33	-	-2,85	-	-0,74	-
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
2013	1 000	832,81	0,00%	0,00%	-	-
2014	1 000	834,74	0,00%	0,00%	-	-
2015	1 000	804,35	0,79%	0,98%	-	-
2016	1 000	764,86	0,79%	1,03%	-	-
2017	1 000	778,52	1,33%	1,71%	-	-

(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 (anciennement ISF)

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.

1- 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 : sommation 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.

2- 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 2017 est disponible en ligne sur le site de la Société de gestion : www.inter-gestion.com

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 par la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes 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 2017 à 72 000 € TTI au titre de l'administration de la société.

En sus des forfaits alloués statutairement, la Société de gestion informe avoir versé à la société Promogere la somme de 6 000 € TTC au titre de la révision comptable.

Les honoraires payés à ACTIGERE au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage au 31/12/2017 s'élèvent à 1 588 703 € TTC.

LISTE DES CONTRATS D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE ENTRE LA SCPI ET ACTIGERE AU 31/12/2017 :

VILLES	IMMEUBLES	CONTRAT AMO ACTIGERE	PAYÉ AMO	RAP AMO	% AVANCEMENT
BLOIS	17, rue du Sermon	274 549	274 549	-	100%
LILLE	118, rue royale	88 935	88 935	-	100%
BORDEAUX	58, rue des Faures	112 134	112 134	-	100%
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	125 160	125 160	-	100%
DIJON	45/47 rue Berlier	184 881	184 881	-	100%
ROUEN	rue J. D'Arc	141 537	141 537	-	100%
LILLE	104 rue Royale	132 154	129 510	2 643	98%
BORDEAUX	14 Cours A. Lorraine	97 956	95 507	2 449	97%
CHARTRES	rue des Lisses	103 096	100 519	2 577	97%
CHARTRES	rue St Thérèse	111 622	108 831	2 790	97%
BESANÇON	22 rue de la préfecture	285 415	205 499	79 916	72%
COLMAR	4 rue Turenne	60 116	21 641	38 474	36%
TOTAL		1 717 555	1 588 703	128 849	-

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE 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 2017 à 3 800 €.

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

Dans le cadre de sa mission d'information et de contrôle, le conseil de surveillance a sollicité le remboursement des frais engagés lors des conseils qui se sont tenus en 2017 pour un montant de 3 020,29 € TTC

AMORTISSEMENT DU REPORT À NOUVEAU NÉGATIF SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Nous vous rappelons que préalablement à toute distribution de dividendes, le report à nouveau négatif, constitué par les pertes des résultats antérieurs, doit être apuré en totalité.

La Société de gestion vous propose donc d'apurer le report à nouveau négatif par imputation sur le montant de la prime d'émission pour distribuer le dividende sur le résultat positif de l'exercice 2017.

MODIFICATIONS STATUTAIRES

Modification de l'article 26 des statuts « communication de documents »

Afin de faciliter la tenue des assemblées, les associés se prononceront en assemblée générale extraordinaire, sur la mise en place d'un système de convocation et vote électronique qui permettra de voter de manière dématérialisée.

Modification de l'article 29 des statuts « Affectation et répartition des résultats »

L'assemblée générale extraordinaire, optera pour la modification de l'article 29 des statuts « Affectation et répartition des résultats » relatif aux modalités de règlement du dividende. La fréquence des versements de dividende sera alors modifiée. La SCPI Pierre investissement 8 aura pour vocation de distribuer un dividende annuel, permettant de diminuer les coûts relatifs aux situations comptables intermédiaires.

L'assemblée générale, est par conséquent informée que la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2018, interviendra après l'assemblée générale de 2019, appelée à statuer sur les comptes de 2018.

LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017



COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	24 428 482	19 772 171	13 253 957	10 169 464
Immobilisations en cours	2 773 724	5 670 000	10 169 464	10 943 379
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements financiers	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-20 980	-20 980	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	27 181 226	25 421 191	23 423 422	21 112 843
AUTRES ACTIFS & PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	10 956	10 956	2 257	2 257
Autres créances	124 711	124 711	81 323	81 323
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	0
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 202 114	4 202 114	7 867 233	7 867 233
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-35 295	-35 295	-35 449	-35 449
Dettes diverses	-52 854	-52 854	-47 475	-47 475
TOTAL II	4 249 632	4 249 632	7 867 889	7 867 889
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	0	0	982	982
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	168 496	168 496
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	0	0	169 478	169 478
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	31 430 858	-	31 460 789	-
VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE	-	29 670 823	-	29 150 210

Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital	30 489 600	0	0	30 489 600
Capital souscrit	30 489 600	-	-	30 489 600
Capital en cours de souscription	0	-	-	0
Prime d'émission	1 104 057	0	0	1 104 057
Primes d'émission	0	-	-	0
Primes d'émission en cours de souscription	7 522 400	-	-	7 522 400
Prélèvement sur primes d'émission	-6 418 343	-	-	-6 418 343
Ecart d'évaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-272 524	-28 842	-21 309	-322 674
Résultat de l'exercice	-28 842	28 842	159 875	159 875
Résultat de l'exercice	-28 842	28 842	159 875	159 875
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	31 292 292	0	138 566	31 430 858

Compte de Résultat

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	MONTANTS	TOTAUX	MONTANTS	TOTAUX
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES ET ACTIVITÉS ANNEXES				
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
Loyers	433 310	-	259 043	-
Charges facturées	73 678	-	42 278	-
Produits annexes	0	-	0	-
TOTAL I : produits immobiliers	-	506 988	-	301 321
CHARGES IMMOBILIÈRES				
Charges ayant leur contrepartie en produits	40 071	-	15 111	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	155 802	-	202 446	-
TOTAL II : charges immobilières	-	195 873	-	217 557
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I - II	-	311 115	-	83 764
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	175 503	-	638 885	-
Autres produits	98	-	1	-
TOTAL I : produits d'exploitation	-	175 601	-	638 886
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ				
Commissions de la Société de gestion	72 000	-	72 000	-
Diverses charges d'exploitation	70 892	-	35 073	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	168 496	-	638 885	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	0	-	0	-
Provisions pour grosses réparations	6 320	-	0	-
Autres charges	9 133	-	9 278	-
TOTAL II : charges d'exploitation	-	326 841	-	755 236
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I - II	-	-151 240	-	-116 350
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers	-	-	4 371	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
TOTAL I : produits financiers	-	-	-	4 371
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	-	-	-	-
TOTAL II : charges financières	-	-	-	-
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	-	-	-	4 371
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL I : produits exceptionnels	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles	-	-	625	-
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : charges exceptionnelles	-	-	-	625
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I - II	-	-	-	-625
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-	159 875	-	-28 840

ANNEXES FINANCIÈRES

L'annexe ci-contre est la dernière partie des documents de synthèse exigés par la loi du 30 avril 1983, dont le décret d'application est paru en février 1985, et présenté conformément à l'arrêté du 14 décembre 1999, applicable à partir des comptes de l'exercice 2000.



Informations sur les règles générales d'évaluation

1. Méthodes de présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2017 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptable N° 2016-03 du 15 AVRIL 2016, applicable aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce dernier a apporté les modifications et précisions suivantes :

Le principe de la Provision pour Grosses Réparations a été supprimé et remplacé au profit d'une Provision pour Gros Entretien. L'impact du changement déterminé à l'ouverture, est imputé en « Report à nouveau » dès l'ouverture de l'exercice.

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 forme 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 ces 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 à comptabiliser en charges financières.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : NEANT
- À la méthode du coût historique : NEANT

3. Transfert de charges d'exploitation

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 voie de transfert de charges.

4. Plan d'entretien des immeubles locatifs : Changement de méthode comptable

Selon le règlement comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016 : l'article 141-22 et l'article 141-23, le principe de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) a été supprimé et remplacé au profit d'une nouvelle Provision pour Gros Entretien (PGE).

La 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 Provision pour Gros Entretien pour l'exercice 2017 s'élève à : 20 980 €

L'impact sur le Report à Nouveau (RAN) au 01/01/2017 est de : -21 309 €

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 transfert de 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.

8. Valeur vénale des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier à compter du 1er 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 1er juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE nommé en qualité d'expert immobilier indépendant, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers (AMF). Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers 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 2017 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 publié 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 immobilier 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 2017 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 28 445 000 €.

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	23 986 308	19 772 172	10 549 841	8 224 262
Locaux commerciaux			2 290 159	2 290 159
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	23 986 308	19 772 172	12 840 000	10 514 421
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	3 191 167	5 670 000	10 583 422	10 598 422
Locaux commerciaux	0	-	0	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	3 191 167	5 670 000	10 583 422	10 598 422
TOTAL GÉNÉRAL	27 177 475	25 442 172	23 423 422	21 112 843

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS				TOTAL ACTIF IMMOBILISE AU 31/12/2017
ANNEE	N° ORDRE	ADRESSE	VALEUR D'ACHAT DÉBUT PÉRIODE	ACQUISITIONS 2017	TOTAL AU 31/12/2017	TRAVAUX AU 31/12/2016	DÉPENSES 2017	SUBVENTION 2017	TOTAL TRAVAUX AU 31/12/2017	
A. Immeubles restaurés										
2013	-	rue du Sermon - BLOIS	1 202 000	-	1 202 000	2 744 201	0	-	2 744 201	3 946 201
2014	-	Jeanne d'Arc - ROUEN	1 975 000	-	1 975 000	1 355 062	24 225	-	1 379 287	3 354 287
2014	-	118 rue Royale - LILLE	1 085 000	-	1 085 000	867 989	22 154	-	890 143	1 975 143
2014	-	rue Berlier - DIJON	1 100 000	-	1 100 000	1 208 862	455 153	-	1 664 015	2 764 015
2014	-	rue des Faures - BORDEAUX	775 000	-	775 000	1 400 373	2 004	-72 447	1 329 930	2 104 930
2014	-	POITIERS	647 000	-	647 000	1 186 332	3 129	-	1 189 461	1 836 461
2014	-	14 Cours d'Alsace - BORDEAUX	1 010 000	-	1 010 000	732 566	254 580	-	987 146	1 997 146
2015	-	PARKING 113 rue Royale -LILLE	16 000	-	16 000	-	-	-	0	16 000
2014	-	104 rue Royale- LILLE	1 715 000	-	1 715 000	350 101	869 868	-	1 219 969	2 934 969
2014	-	rue des Lisses - CHARTRES	1 088 000	-	1 088 000	598 681	1 343 257	-	1 941 938	3 029 938
2015	-	PARKING cours alsace lorraine	10 000	17 217	27 217	-	-	-	-	27 217
TOTAL I			10 623 000	17 217	10 640 217	10 444 167	2 974 371	-72 447	13 346 091	23 986 308
B. Immeubles en cours de construction										
2015	-	BESANCON	90 000	1 732 000	1 822 000	116 812	834 912	-	951 724	2 773 724
2015	-	4 rue Turenne-COLMAR	19 750	375 250	395 000	22 443	0	-	22 443	417 443
TOTAL II			109 750	2 107 250	2 217 000	139 255	834 912	0	974 167	3 191 167
C. Versements sur compromis d'achat										
TOTAL III			0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I + II + III)			10 732 750	2 124 467	12 857 217	10 583 422	3 809 283	-72 447	14 320 258	27 177 475

Bilan actif

	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016
	BRUT	CORRECTIONS DE VALEUR	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ	1 386	-1 386	0	0
Frais de constitution	1 386	-1 386	0	0
Immobilisations locative et autres	-	-	-	-
Immeubles en cours de réhabilitation	23 986 308	-	23 986 308	13 253 957
Travaux en cours	3 191 167	-	3 191 167	10 169 464
TOTAL I	27 178 861	-1 386	27 177 475	23 423 421
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	135 667	0	135 667	83 580
Locataires	10 956	-	10 956	2 257
Débiteurs divers ⁽¹⁾	124 711	-	124 711	81 323
Disponibilités	4 202 114	0	4 202 114	7 867 233
Banque	4 202 114	-	4 202 114	7 867 233
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	0
Charges constatées d'avance	0	0	0	982
TOTAL II	4 337 781	0	4 337 781	7 951 795
Comptes de régularisation ⁽²⁾	-	-	-	168 496
TOTAL III	-	-	-	168 496
TOTAL GÉNÉRAL	31 516 641	-1 386	31 515 255	31 543 712

Bilan passif

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016
	BRUT	NET	NET
CAPITAUX PROPRES			
CAPITAL	-	30 489 600	30 489 600
Capital souscrit	30 489 600	-	-
Primes d'émission	-	1 104 057	1 272 553
Prime d'émission	7 522 400	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-6 418 343	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-
Report à nouveau retraite	-322 674	-322 674	-272 524
Résultat de l'exercice	-	159 875	-28 840
Résultat de l'exercice	159 875	-	-
Résultat distribué	-	-	-
Provision réglementée charges à répartir	0	0	0
TOTAL I	31 430 858	31 430 858	31 460 789
Provision pour grosse réparation	20 980	20 980	0
TOTAL II	20 980	20 980	0
DETTES			
Dettes financières	-	-	-
Dettes d'exploitation	-	35 295	35 449
Fournisseurs	35 295	-	-
Dettes diverses	-	52 854	47 475
Cautions Locataire	48 989	-	-
État - TVA	60	-	-
Autres Dettes	3 805	-	-
TOTAL III	88 149	88 149	82 924
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Produits constatés d'avance	-	-	-
TOTAL IV	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	31 539 986	31 539 986	31 543 713

État des amortissements et des provisions

LIBELLÉ	MONTANT AU 31/12/2017
PROVISIONS POUR GROSSES REPARATIONS	
Montant au 31/12/2016	21 309
Dotation 2017	6 320
Reprises 2017	6 649
Montant au 31/12/2017	20 980
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 31/12/2016	NEANT
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	NEANT
PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES (LOCATAIRES)	
Montant au 31/12/2016	NEANT
Dotation 2017	NEANT
Reprises 2017	NEANT
Montant au 31/12/2017	NEANT
CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 31/12/2016	926 721
Dotation 2017	168 496
Reprises 2017	0
Montant au 31/12/2017	1 095 217

Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
Fonds collectés	38 012 000	0	38 012 000
+ cessions d'immeubles	0	0	0
+ emprunt	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	0
- commission de souscription	-5 321 680	0	-5 321 680
- achat d'immeubles	-12 840 000	-2 124 467	-14 964 467
- frais d'acquisition (non récup.)	-1 095 277	0	-1 095 277
- divers : travaux	-10 583 422	-3 809 283	-14 392 705
- sommes restant à investir	8 171 621	-5 933 750	2 237 871

Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2017	2016	RESSOURCES	2017	2016
Perte de l'exercice ⁽¹⁾	-	28 842	Bénéfice de l'exercice	159 875	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽²⁾	-	638 885	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	20 980	-
PGE imputée sur RAN	21 309	-	Augmentation de :	-	-
Frais prélevé sur P.E	168 496	-	Capital (prime d'émission comprise)	-	-
Immobilisations en cours	3 754 053	5 638 630	Plus values	-	-
Dividendes	-	-	Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-
TOTAL EMPLOIS	3 943 858	6 306 357	TOTAL RESSOURCES	180 855	-
Augmentation du fond de roulement	-	-	Diminution du fond de roulement	3 763 003	6 306 357
TOTAL GÉNÉRAL	3 943 858	6 306 357	TOTAL GÉNÉRAL	3 943 858	6 306 357

	2017	2016
Augmentation des autres dettes	5 224	-
Diminution des actifs réalisables	-117 391	-18 242
Augmentation des actifs réalisables	-	-470 389
Diminution des autres dettes	-	48 383
Valeurs disponibles au début de l'exercice	7 867 233	13 733 342
Valeurs disponibles à la fin de l'exercice	4 202 114	7 867 233
Augmentation ou diminution du fond de roulement	-3 787 734	-6 306 357

(1) À l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif.
(2) Montant brut transféré au cours de l'exercice.

Provisions pour gros entretien

	MONTANT PROVISION N-1	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION N
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 1.1.N	
Dépense prévisionnelles sur N+1	6 649	-	2 050	-	6 649	2 050
Dépense prévisionnelles sur N+2	8 200	-	1 750	-	-	9 950
Dépense prévisionnelles sur N+3	5 250	-	250	-	-	5 500
Dépense prévisionnelles sur N+4	500	-	710	-	-	1 210
Dépense prévisionnelles sur N+5	710	-	1 560	-	-	2 270
TOTAL	21 309	-	6 320	-	6 649	20 980

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2017



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux associés 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 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant, exposé dans la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs » de l'annexe des comptes annuels, qui expose le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation de la provision pour gros entretien (PGE).

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère

approprié des méthodes comptables, tel que décrit dans l'annexe A. « Informations sur les règles générales d'évaluation », au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de leur correcte application (règlement de l'Autorité des Normes Comptable N° 2016-03 du 15 avril 2016) :

- Comme mentionné dans la partie « observation » du présent rapport exposant le changement de méthode comptable survenu au cours de l'exercice, votre société comptabilise une provision pour gros entretien selon les modalités décrites dans la note « Plan d'entretien des immeubles locatifs ».

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.

Cette provision est dépendante des plans pluriannuels de travaux réalisés par la Société de gestion. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, 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.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux ont notamment porté sur la vérification de la concordance du calcul des valeurs estimées, issues du rapport de l'expert indépendant, tel que décrit dans l'annexe 8 « Valeur vénale des immeubles locatifs » avec les valeurs présentées dans l'état du patrimoine.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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 valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 21 juin 2017.

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.823-10-1 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.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Paris, 22 avril 2018

Le Commissaire aux comptes
FIDORG AUDIT Ile de France SAS
Représentée par **Kahina Ait-Aoudia**

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2017

Mesdames, Messieurs les associés,

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, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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.

1. Convention soumise 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.

2. Conventions déjà approuvées par 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.

2.1. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

2.1.1. Honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts, 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.
- Une rémunération fixe et forfaitaire dans la limite de l'assiette disponible de 40 000 € HT l'année de création et 15 000 € HT par trimestre pendant les cinq exercices suivants celui de la création de la société couvrant les frais de suivi de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.

Au cours de l'exercice 2017 les honoraires alloués à la Société INTER GESTION s'élèvent à 72 000 € TTC au titre de la rémunération fixe couvrant les frais de suivi de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.

2.1.2. Honoraires de révision comptable versés à la société PROMOGERE

Conformément à la convention en date du 12 juin 2013, la société PROMOGERE assure la révision comptable de la SCPI P18. Les honoraires sont facturés sur une base forfaitaire.

Au cours de l'exercice 2017, le montant des honoraires versés à la société PROMOGERE s'élève à 6 000 € TTC.

2.1.3. Conventions conclues avec la société ACTIGERE

Votre société a conclu avec la société 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 ACTIGERE 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.

Le montant cumulé des honoraires versés à ACTIGERE entre 2014 et 2017 s'élève à 1 588 703 € TTC.

2.2. Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

2.2.1. Autres honoraires alloués à la Société de gestion, INTER GESTION

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la Société de gestion Inter Gestion est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 14,004% TTC du prix de souscription des parts (prime d'émission incluse) versées par la SCPI à la Société de gestion.
- Pour assurer la gestion de la trésorerie des fonds en attente d'investissement et des fonds destinés au financement des travaux le pourcentage de la commission de gestion est fixé à un maximum de 12% TTI de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société.

Au cours de l'exercice 2017, aucun honoraire n'a été facturé au titre de la prime de souscription et de la gestion de trésorerie.

Fait à Paris, 22 avril 2018

Le Commissaire aux comptes
FIDORG AUDIT Ile de France SAS
Représentée par **Kahina Ait-Aoudia**

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Assemblée générale du 21 juin 2018



PHOTO NON CONTRACTUELLE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 21 Mars 2018 nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, ainsi que l'évolution de la collecte, la situation et la valeur du patrimoine, enfin les projets de résolutions qui nous sont soumises.

Capital et marché des parts

Notre S.C.P.I. est fermée à la souscription depuis le 1er janvier 2015. Le marché des parts est inexistant à ce jour. Au 31 décembre 2017, la collecte (prime d'émission incluse) s'élevait à 38 012 000 €.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

La Société de gestion a l'obligation de faire expertiser le patrimoine de celles-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 21 mars 2018, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	31 430 858	824,70
Valeur de réalisation	29 670 823	778,52
Valeur de reconstitution	36 879 815	967,67

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, l'estimation immobilière hors droit s'élève à 28 445 000 €.

Bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2017, compte de résultat et annexe

L'exercice clos le 31 décembre 2017 se solde par un bénéfice d'un montant de 159 875 €. Durant la réunion du 21 mars 2018, la Société de gestion nous a proposé d'apurer le report à nouveau négatif par imputation sur le montant de la prime d'émission pour distribuer le résultat positif de l'exercice 2017. 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 21 Mars 2018 : ils n'appellent pas d'observation de notre part.

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 21 mars 2018, 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.

Les projets des résolutions à caractère extraordinaire, ont été adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance préalablement à la convocation de notre séance du 21 mars 2018. À cette occasion, le conseil a pu faire part de ses commentaires et interrogations à la Société de gestion. Au terme de cette réunion, le conseil de surveillance a décidé à l'unanimité de recommander l'adoption de l'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire.

Le conseil de surveillance attire l'attention sur le fait que l'assemblée générale est un moment fort de la vie de votre S.C.P.I. C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » en participant personnellement à votre assemblée générale – et si vous ne pouvez être présent, en renvoyant le formulaire de vote par correspondance - ou en participant par procuration.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2017 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 21 Mars 2018 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil à cette même date.

Pour le conseil de surveillance représenté par son président
Ludovic Gros

PROJETS DE RÉSOLUTION

Assemblée générale mixte du 21 juin 2018

Exercice clos le 31 décembre 2017

PROJET DE RÉSOLUTIONS AGRÉÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance et entendu la lecture du rapport de gestion, des rapports du Commissaire aux comptes, du rapport du conseil de surveillance, du bilan, du compte de résultat et des annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et du rapport du conseil de surveillance, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de la Société de gestion, décide d'apurer le report à nouveau débiteur d'un montant de 322 674 € par imputation sur le montant de la prime d'émission de la manière suivante :

Report à nouveau.....- 322 674 €
Prime d'émission 1 104 057 €
Solde de la prime d'émission.....781 383 €

Cinquième résolution

L'assemblée générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 159 875 € soit affecté de la façon suivante.

BÉNÉFICE DE L'EXERCICE 2017	159 875 €
Prélèvement sur le poste « report à nouveau » :	-
RÉSULTAT à affecter au 31/12/2017:	159 875 €
Dividende 2017 (règlement du juillet 2018)	159 875 € (Soit 4 € par part)
AFFECTATION DU SOLDE AU REPORT À NOUVEAU	-

Sixième Résolution

L'assemblée générale approuve les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la société telles qu'elles figurent au rapport de la Société de gestion, et s'élevant respectivement le 31 décembre 2017 à :

EN €	TOTAL 2017	PAR PART
Valeur comptable	31 430 858	824,70
Valeur de réalisation	29 670 823	778,52
Valeur de reconstitution	36 879 815	967,67

Septième Résolution

L'assemblée générale sur proposition de la Société de gestion fixe le montant global des jetons de présence alloués au conseil de surveillance au titre de l'exercice social qui sera clos au 31 décembre 2018 à 3 800 €, nonobstant la prise en charge de l'assurance en responsabilité civile professionnelle des membres du conseil. Ce montant sera réparti entre chaque membre au prorata de sa présence physique aux réunions du conseil.

Huitième résolution

L'assemblée générale 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

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième Résolution

L'assemblée générale, approuve la modification de l'article 29 des statuts relatifs aux modalités de règlement du dividende, établie à compter de l'exercice 2018, sur la base d'un résultat arrêté, affecté par l'assemblée générale des associés, et versé une fois par an au mois de juillet.

L'article 29 des statuts « Affectation et répartition des résultats » serait modifié de la manière suivante :

« (...) Le dividende est acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au terme de l'exercice et versé sur la base d'un résultat arrêté, affecté par l'assemblée générale des associés, dans le mois durant ladite assemblée générale. (...) »

Le reste de l'article restera inchangé.

L'assemblée générale, est par conséquent informée que la distribution relative au résultat arrêté de l'exercice 2018, interviendra après l'assemblée générale de 2019, appelée à statuer sur les comptes de 2018.

Dixième Résolution

L'assemblée générale approuve la mise en place d'un système de convocation et vote électronique permettant aux associés de voter de manière dématérialisée.

L'article 26 des statuts « communication de documents » serait modifié de la manière suivante :

« (...) L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. (...) »

Le reste de l'article restera inchangé.

Onzième 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.

GLOSSAIRE

AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003.

Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **L'assemblée générale ordinaire** réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- **L'assemblée générale extraordinaire** prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la société multiplié par la valeur nominale d'une part.

CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de gestion et la SCPI.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont

inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie, et un éventuel report à nouveau.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

- **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.
- **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché secondaire peut être organisé par la Société de gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

SCPI DE RENDEMENT

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n .

TAUX D'OCCUPATION

- **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée.
- **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

TRI

Taux de Rentabilité Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

VALEUR IFI

SCPI de rendement à capital variable :

Elle correspond à la valeur de retrait au 31 décembre de l'année écoulée pondérée par le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers et la valeur estimée totale des actifs au bilan.

SCPI fiscale à capital variable ou fixe :

Elle est calculée en appliquant à la valeur de réalisation au 31 décembre de l'année écoulée le ratio immobilier correspondant au rapport entre la valeur vénale des actifs immobiliers de la SCPI et la valeur vénale totale de l'ensemble des actifs de cette dernière.

Toutefois, en l'absence 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.

VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

VALEUR DU PATRIMOINE

- **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.
- **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI. > valeur de reconstitution : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

INTER GESTION

2, rue de la Paix • 75002 PARIS
Tél: 01 43 12 52 52 • Fax: 01 43 12 52 53

www.inter-gestion.com

Société Anonyme au capital de 240 000 € • N° SIREN RCS PARIS B
345 004 436 • N° SIRET 345 004 436 000 50 • Code APE 6820B •
Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF N°GP 12000008 du 29
Février 2012 • Carte de transaction immobilière: N° T9119 • Agrément
COB devenu AMF n°SCPI 95-09 du 14 février 1995.



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE