PIERRE INVESTISSEMENT 8

Société Civile de Placement Immobilier

2 Rue de la Paix

75002 PARIS

NOTE D'INFORMATION

&

STATUTS

PIERRE INVESTISSEMENT 8
NOTE D'INFORMATION
SOMMAIRE

INTRODUCTION

Facteurs de risques
Préambule
Renseignements sur les fondateurs et la société de gestion
Politique d'investissement
Objectifs de performance
Capital social initial
Capital fixe
Engagement de conservation des titres
Responsabilité des associés
Garantie bancaire - Souscription inférieure à 15 % du capital statuaire maximum

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Parts sociales
Modalités de calcul du prix de souscription
Modalités de souscription et de versement
Jouissance des parts
Conditions de souscription à dater de l'ouverture au public

II. MODALITES DE SORTIE

Modalités de cession de gré à gré
Cession par l'intermédiaire de la société de gestion dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier
Blocage du marché des parts

III. FRAIS

Commission de souscription
Commission de gestion
Commission de cession
Modalités de paiement

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

Régime des assemblées
Répartition des bénéfices et déficits fiscaux et provisions pour gros travaux
Dispositions destinées à protéger les associés
Régime fiscal des associés
Modalités d'information

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

La société
Administration de la société
Conseil de surveillance
Commissaires aux Comptes
Expert Immobilier
Information
Responsabilité de la note d'information

FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Malraux, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en [page 6](#) au paragraphe « Objectifs de performance » et en [page 22](#) au paragraphe « Régime fiscal des associés » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société soit dans un délai total de 15 ans.
- La SCPI comporte un risque de perte en capital.
- Il s'agit d'un placement à long terme : vous devrez conserver vos parts pendant une période d'une durée minimum de 9 ans courant à compter de la mise en location du dernier des immeubles acquis au moyen de votre souscription, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Le délai de détention des parts est estimé à environ 15 ans à compter de la date de souscription.
- La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de revente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.
- La SCPI ne garantit pas la revente des parts.
- Le montant du capital social statutaire initial ne peut permettre d'acquérir qu'un petit nombre d'actifs. Dans cette limite la diversification du patrimoine sera faible et le risque locatif, de même que le poids relatif aux frais fixes, sera corrélativement plus élevé. Le montant de la première augmentation de capital confère donc à la SCPI des caractéristiques différentes de la norme des produits équivalents sur le marché. Les investisseurs sont donc invités à prendre en compte ces éléments préalablement à leur souscription.

Au-delà des avantages fiscaux énumérés ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des éventuels dividendes qui vous seraient versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ;
- Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession.

Le capital investi n'est pas garanti.

Les associés devront veiller à prendre en compte chaque année le plafonnement de 100 000 euros de base de calcul par foyer fiscal. Le souscripteur devra donc s'assurer avant toute souscription que ce produit correspond à sa situation fiscale.

La première distribution de revenus ne peut raisonnablement être envisagée qu'à compter du premier semestre 2017, à l'issue de la période consacrée à l'acquisition et la réhabilitation des immeubles.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur les seules réductions d'impôts. Ce n'est qu'à l'issue de la société, lors de la dissolution et de la vente des actifs immobiliers que le bilan définitif pourra être établi.

INTRODUCTION

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIETE DE GESTION

La société civile de placement immobilier PIERRE INVESTISSEMENT 8 est une SCPI Malraux à capital fixe qui a été constituée le 12 juin 2013 avec la participation d'investisseurs privés personnes physiques clientes d'établissements financiers ou de sociétés de gestion de patrimoine partenaires du Groupe PROMOGERE pour la commercialisation de ses produits.

Elle est gérée par INTERGESTION, société de gestion de portefeuille filiale du groupe PROMOGERE, titulaire de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers le 29 février 2012 sous le numéro SGP I2000008.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

PIERRE INVESTISSEMENT 8 a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier dans le cadre de la loi Malraux conformément aux dispositions de l'article 199 ter du code général des impôts modifié par la loi de finances pour 2009 (*loi 2009-1674 du 30 décembre 2009*).

La SCPI privilégiera l'acquisition et la restauration d'immeubles ou parties d'immeuble d'habitation pouvant disposer de locaux commerciaux ou professionnels en rez-de-chaussée et situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé lorsque la restauration aura été déclarée d'utilité publique

En respectant les contraintes réglementaires d'affectation de 65% minimum de la souscription au financement des dépenses de restauration pendant les premières années de constitution du patrimoine, PIERRE INVESTISSEMENT 8 permettra aux associés de bénéficier d'une réduction d'impôt de l'ordre de 18 % de leur souscription et imputable en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles seront sélectionnés pour leur potentiel de valorisation attaché à la localisation en centre ville dans les agglomérations régionales, où la demande locative est positive (*activité économique, tendances démographiques et migratoires entre autres critères*).

La SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8 s'engage conformément au dispositif Malraux, à louer non meublé à titre de résidence principale pendant neuf années à compter de l'achèvement des travaux ou de l'acquisition si elle est postérieure, les immeubles acquis au moyen des souscriptions.

L'attention des souscripteurs est appelée sur le fait que pendant la phase de constitution du patrimoine, la SCPI qui ne disposera d'aucun revenu autre que les produits financiers issus du placement de la trésorerie, emploiera les fonds provenant des souscriptions à l'acquisition des immeubles et aux travaux de restauration ou de transformation.

Ce n'est qu'après une période estimée à 3 années à compter de la fin de la souscription, période nécessaire à la réalisation de la collecte, l'acquisition des immeubles et la réalisation des travaux, que les immeubles rénovés seront loués et devront générer des loyers. Par la suite, si les résultats de la SCPI le permettent, le versement d'acomptes sur dividendes pourra être envisagé.

La durée de la société sera de 15 ans. Cette durée pourra toutefois être adaptée, sur décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire en fonction de l'évolution de la législation relative à l'imposition des plus-values immobilières.

Au terme de cette période, la SCPI sera dissoute et l'ensemble du patrimoine fera l'objet d'un programme de cession. Le produit de la liquidation sera réparti entre les associés au prorata de leurs droits.

OBJECTIFS DE PERFORMANCE

PIERRE INVESTISSEMENT 8 est un placement immobilier soumis aux cycles de l'immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. La performance du placement s'apprécie par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant de la souscription.

Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de conserver ses parts durant les 15 années de la vie de la société et jusqu'au terme de la liquidation consécutive à la dissolution prévue conformément aux statuts.

a. Réduction d'impôt Malraux

Les opérations engagées par la SCPI, qui porteront sur des immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé, ouvriront droit à une réduction d'impôt sur le revenu.

Cette réduction d'impôt sera calculée au taux de 30% sur une base égale à la fraction du montant de la souscription affecté au financement de la restauration des immeubles dans la limite annuelle de 100 000 Euros.

Elle s'imputera en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Exemples de réduction d'impôt et de prix de revient des parts souscrites en 2013 hors membres fondateurs

Nombre de parts	Montant de la souscription année n	Frais de collecte	souscription nette des frais de collecte	Part affectée au financement des travaux	Montant de la réduction d'impôt en n+1	Prix de revient des parts hors frais de collecte
		12,80%		69%	30%	
10	10 000	1 280	8 720	5 984	1 795	6 924
40	40 000	5 122	34 878	23 937	7 181	27 697
120	120 000	15 365	104 635	71 811	21 543	83 092
168	168 000	21 511	146 489	100 536 *	29 981	116 508

* plafonnée à 100 000 €

Exemple détaillé de calcul de réduction d'impôt pour une part:

- Les frais de collecte s'élèvent : $1\ 000 \times 12,804/100 = 128,04 \text{ €}$
- Le montant de la souscription hors frais de collecte est de $1\ 000 - 128,04 = 872 \text{ €}$
- La fraction de la souscription affectée aux travaux est de : $872 \times 69 / 100 = 598 \text{ €}$
- Le montant de la réduction d'impôt est de : $598 \times 30 / 100 = 179 \text{ €}$
- La réduction d'impôt représente : $179 / 1\ 000 = 18 \%$ du montant de la souscription

b. Revenus potentiels

Pendant la phase de constitution du patrimoine la SCPI, qui ne disposera d'aucun revenu autre que les produits financiers issus du placement de la trésorerie, emploiera les fonds provenant des souscriptions à l'acquisition des immeubles et aux travaux de restauration.

Ce n'est qu'après une période estimée à 3 années à compter de la fin de la souscription, période nécessaire à la réalisation de la collecte, l'acquisition des immeubles et la réalisation des travaux que les immeubles rénovés seront loués et devront générer des loyers. Par la suite si les résultats de la SCPI le permettent, le versement d'acomptes sur dividendes pourra être envisagé.

c. Valorisation

L'originalité de PIERRE INVESTISSEMENT 8 est d'axer sa politique d'investissement sur la réhabilitation de bâtiments situés dans les centres historiques des agglomérations régionales dynamiques. Les travaux seront réalisés selon des critères de qualité et de valorisation du patrimoine.

La stratégie de localisation géographique et de diversification des investissements s'inscrit dans une optique de conservation du patrimoine sur le long terme. Elle a pour objectif de suivre l'évolution du marché immobilier d'habitation qui est soumise à de longs cycles de hausse et de baisse.

Ce n'est donc qu'au terme d'une durée au moins égale à 15 ans que la SCPI entrera dans la phase de dissolution prévue par ses statuts et que sera programmée la revente des immeubles constituant son patrimoine.

Le souscripteur doit être conscient de l'intérêt de conserver ses parts jusqu'au terme de la durée de vie de la société.

d. Objectifs de performance

PIERRE INVESTISSEMENT 8 est un placement immobilier soumis aux cycles de l'immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme.

La performance du placement s'apprécie par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant de la souscription.

CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social de constitution de la société est fixé à 800 000 €uros représenté par 1 000 parts de 800 €uros de valeur nominale chacune, détenues à titre individuel par diverses personnes physiques selon la répartition suivante :

ASSOCIES			PARTS	CAPITAL	CAPITALISATION
Monsieur	LA PLAGLIA	Michel-Ange	17	13 600	15 300
Monsieur	BONDT	Edgard	17	13 600	15 300
Monsieur	RAMES	Pascal	150	120 000	135 000
Madame	BAILLY	Béatrice	33	26 400	29 700
Monsieur	ISABELLA	Robert	25	20 000	22 500
Madame	THERY	Claire	17	13 600	15 300
Monsieur	LIEURE	Eric	15	12 000	13 500
Monsieur	CAILLIAU	David	33	26 400	29 700
Madame	THEVENET	Valérie	17	13 600	15 300
Madame	MESLET	Dominique	15	12 000	13 500
Monsieur	BEYER	Roger	15	12 000	13 500
Monsieur	MOSQUET	Laurent	60	48 000	54 000
Monsieur	FABREGUE	Alain	15	12 000	13 500
Monsieur	D'HAUTEFEUILLE	René	33	26 400	29 700
Madame	ADRIAENSSENS	Françoise	18	14 400	16 200
Monsieur	MADELEINE	Louis	15	12 000	13 500
Madame	MARTIN	Josiane	15	12 000	13 500
Monsieur	SPILMONT	Jean Michel	15	12 000	13 500
Monsieur	DRUI	Serge	33	26 400	29 700
Monsieur	OLIVAS	Mathias	18	14 400	16 200

Monsieur	LEMASSON	André	15	12 000	13 500
Monsieur	MAZIERES	Didier	15	12 000	13 500
Monsieur	LUQUE	Bernard	16	12 800	14 400
Madame	BERTOCCHI	Sylvie	15	12 000	13 500
Madame	SPILMONT	Eliane	15	12 000	13 500
Monsieur	POUREAU	Vincent	15	12 000	13 500
Monsieur	BAGOT	Jacques	15	12 000	13 500
Monsieur	LARSSON	Erik	15	12 000	13 500
Monsieur	MICHEL	Jean-François	15	12 000	13 500
Monsieur	CANO	Joël	23	18 400	20 700
Madame	MULLER	Suzanne	15	12 000	13 500
Madame	LEMBEYE	Martine	15	12 000	13 500
Monsieur	MURCIANI	Jean-Luc	15	12 000	13 500
Madame	ROBBE	Fabienne	15	12 000	13 500
Monsieur	EGLOFF	Hubert	23	18 400	20 700
Monsieur	ROYET	François- Xavier	30	24 000	27 000
Madame	SALVIA PRATS	Sabine	90	72 000	81 000
Madame	GODET	Yvonne	45	36 000	40 500
Madame	DUPE	Gaëlle	17	13 600	15 300
	TOTAL DES APPORTS		1 000	800 000 €	900 000 €

Date de souscription par les membres fondateurs : 12 juin 2013

Les associés fondateurs ont versé une prime d'émission de 100 €uros par part. Leurs parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

CAPITAL FIXE

Le capital social est divisé en parts sociales de même valeur nominale émises en représentation des apports des associés.

Les fondateurs-associés confèrent tous pouvoirs à la société de gestion de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 5 000 000 €uros sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé, conformément à l'article 7 des statuts de la société. L'offre au public portera le capital social de 800 000 € à un montant maximum de 5 000 000 €uros divisé en 6 250 parts de 800 €uros chacune de valeur nominale.

Lorsque le montant de 5 000 000 €uros aura été atteint, la société de gestion proposera aux associés réunis en assemblée générale d'augmenter le capital statuaire à un nouveau plafond.

ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES

Les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée minimum de neuf ans courant à compter de la mise en location du dernier des immeubles acquis au moyen de leur souscription.

Compte tenu des objectifs fiscaux et patrimoniaux à long terme de la SCPI, les ordres de cession devraient être quasiment inexistant pendant la durée de vie de la société jusqu'au moment de la revente des immeubles.

RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés ne peuvent être mis en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité des associés à l'égard des tiers est limitée au montant de leur part dans le capital de la société, conformément à l'article 13 des statuts.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

SOUSCRIPTION INFÉRIEURE À 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM – GARANTIE BANCAIRE

Le capital maximal fixé par les statuts, soit 5 000 000€, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins de son montant, soit 750 000 €, dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés intégralement du montant de leur souscription. Dans ce cas, la réduction d'impôt serait remise en cause.

Les associés fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

Conformément aux dispositions de l'article L 214-51 du Code monétaire et financier, une garantie bancaire d'un montant de 938 000 € approuvée dans ses termes par l'Autorité des marchés financiers garantissant le remboursement des associés à l'exception des associés fondateurs dans le cas où 15%, au moins, du capital maximum statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription, a été délivrée à Paris par la banque BNP PARIBAS en date du 11 juillet 2013.

La garantie bancaire ne peut être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO (Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15% du capital maximum de la SCPI Pierre Investissement 8, tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée, par la Société de gestion de la SCPI Pierre Investissement 8 à l'Autorité des Marchés Financiers et à la BANQUE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI Pierre Investissement 8, et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ;
- qu'après remise par la SCPI Pierre Investissement 8 à la BANQUE :
 - du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI Pierre Investissement 8;
 - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

I/ PARTS SOCIALES

a. Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de 800 €uros de valeur nominale chacune émises en représentation des apports des associés. Il est perçu en sus une prime d'émission.

b. Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne sont représentées par aucun titre, les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société. Toutefois, la société de gestion peut délivrer à chaque associé qui en fait la demande, un certificat de parts sociales attestant son inscription sur le registre des transferts.

2/ MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la fixation du prix de la part s'appuiera sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la société.

- La valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.
- La valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droit sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part. Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

Ces valeurs font l'objet d'une résolution soumise à l'assemblée générale ordinaire annuelle.

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution telle que définie à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et le prix de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

La valeur nominale majorée de la prime d'émission constitue le prix de souscription.

3/ MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

a. Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet est remis à tout nouveau souscripteur. Il comprend :

- les statuts de la société ;
- la note d'information en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers,
- le dernier rapport annuel dès sa parution ;
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription ;
- un bulletin de souscription en 3 exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

b. Modalités de versement

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription, en particulier le prix de souscription

des parts nouvelles et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8.

c. Minimum de souscription :

La gérance est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers pour un minimum de 10 parts sociales soit 10 000 Euros (prime d'émission incluse).

d. Maximum de souscription

La gérance est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers pour un maximum de 168 parts sociales soit 168 000 Euros (prime d'émission incluse).

e. Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 8 au 2, rue de la paix - 75002 PARIS.

4/ DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription accompagnée du versement du prix.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts entièrement créées.

5/ CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À DATER DE L'OUVERTURE AU PUBLIC

a. Montant de l'augmentation de capital

L'offre au public d'un montant de 4 200 000 Euros est destinée à porter le capital, par la souscription de 5 250 parts nouvelles, de 800 000 € à 5 000 000 € plus 1 050 000 € de prime d'émission.

b. Prix de souscription d'une part

Valeur nominale : 800 €

Prime d'émission : 200 €

Soit un prix de souscription : 1 000 €

Le prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

Sur ce prix, la SCPI règlera directement à la société de gestion une commission de souscription de 14 % TTC soit 140 € TTC par part.

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 13/08/2013

Date de clôture de l'augmentation de capital : 31/12/2014 avec faculté de :

- limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75% de l'augmentation de capital prévue ; ou
- clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 4 200 000 Euros (hors prime d'émission) est collecté ;

- proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Il peut être procédé à une augmentation de capital si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel que défini à l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.

5/ AGREMENT

Toute souscription d'une personne qui n'est pas associée est soumise à l'agrément de la société, sauf cas énumérés par l'article L214-65 du Code Monétaire et Financier. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription auprès de la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de ce dépôt.

Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision de la société de gestion.

Il n'entre pas dans les intentions de la société de gestion, d'opposer aux souscripteurs un refus d'agrément.

II.MODALITES DE SORTIE

1/ CESSION DE GRÉ À GRÉ

a. Agrément du cessionnaire

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la société de gestion.

Dans tous les cas où l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire, la société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Il n'est pas dans les intentions de la société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

b. Mention de transfert sur le registre des associés

Toute mutation de parts sociales sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés. Cette inscription se fera sur présentation :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les noms, prénoms, et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
- du justificatif du paiement des droits d'enregistrement.

Préalablement à toute inscription d'une mutation de parts sociales sur le registre des associés, les certificats nominatifs ou les attestations qui ont été antérieurement délivrés sont restitués à la société.

c. Répartition des revenus

En cas de cession le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été inscrite sur le registre des transferts de la société. Les acomptes sur dividendes versés postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre des transferts, mais se rapportant à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire resteront acquis au cédant.

d. Prix

Le prix de cession est librement fixé.

e. Droits d'enregistrement

Le droit d'enregistrement liquidé au taux actuellement en vigueur de 5 % (article 726 du Code général des impôts) est à la charge du cessionnaire.

2/ CESSION PAR L'INTERMEDIAIRE DE LA SOCIETE DE GESTION DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L214-59 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

a. Emission et transmission des ordres

Compte tenu de la spécificité fiscale de PIERRE INVESTISSEMENT 8, « SCPI Malraux », et comme cela se vérifie avec les SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7, le marché secondaire de PIERRE INVESTISSEMENT 8 devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de cession que sur les offres d'achat.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de cession représentant au moins 10% des parts de la société n'étaient pas satisfaites après 12 mois, la société de gestion, conformément à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délais l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information.

La vente et l'achat de parts peuvent s'effectuer en adressant directement à la société de gestion ou à un intermédiaire habilité par lettre recommandée avec avis de réception :

- soit un ordre d'achat conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum tous frais inclus à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité ;
- soit un ordre de vente conforme au formulaire en vigueur dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser par mention portée sur le formulaire que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés au moyen d'un formulaire de modification ou d'annulation. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,

augmente la quantité de parts, ou modifie le sens de son ordre.

Les formulaires d'ordres sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion ou sur le site internet.

b. Inscription au registre des ordres d'achat et de vente de parts

À réception, la société de gestion horodate les ordres et, après en avoir vérifié la validité, les inscrit par ordre chronologique, sur le registre spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée à la condition que le formulaire soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des ordres d'achat, accompagné de la couverture correspondante.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne peuvent être inscrits sur le registre qu'après réception, par la société de gestion de la mainlevée du nantissement.

La durée de validité d'un ordre court à compter de sa date d'inscription sur le registre. Lorsque cette durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, l'ordre est réputé caduc à la date de clôture de la période de confrontation précédente. Il ne participe pas à la confrontation en cours.

c. Confrontation des ordres d'achat et de vente de parts

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

Si plusieurs prix peuvent au même instant être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix. Cette diffusion s'effectuera sur le site internet : www.inter-gestion.com (rubrique marché des parts).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

La périodicité de la confrontation est fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré du trimestre à 12h00. Si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant est retenu.

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 périodicité de la confrontation des ordres peut être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public six jours au moins avant sa date d'effet par la voie du bulletin d'information et du site internet de la société de gestion : www.inter-gestion.com

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et réglé aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation.

Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangés le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. Ce prix peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la société de gestion.

d. Couverture des ordres

La société de gestion demande une couverture des ordres d'achat c'est à dire le versement à l'ordre de la SCPI du montant total du prix tel qu'il figure sur l'ordre d'achat frais inclus. L'inscription des ordres d'achat sur le registre des ordres est subordonnée au virement des fonds sur le compte spécial ouvert par la SCPI qui ne porte pas intérêts, ou à la remise d'un chèque de banque émis à son ordre qui sera remis sur ce compte.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. Le reliquat éventuel après exécution de l'ordre, ou le montant de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restitué au donneur d'ordre dans un délai maximum de 21 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel sera intervenue la cession ou le terme de la période de validité de l'ordre.

e. Agrément du cessionnaire

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant soit à un autre associé, la cession des parts est soumise à l'agrément de la société de gestion. Cet agrément est délivré dans les mêmes conditions que pour les cessions de gré à gré.

Dans tous les cas où l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire, la société de gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant.

L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande. Si la société n'agrée pas le cessionnaire proposé, la Société de gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration du délai prévu ci-dessus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la société.

Il n'est pas dans les intentions de la société de gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser un agrément.

f. Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, si il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou les intermédiaires.

La société de gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public. Cette diffusion s'effectuera sur le site internet : www.inter-gestion.com (rubrique marché des parts).

g. Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

3/ BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Conformément à l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

III. FRAIS

a. Commission de souscription

La société de gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription égale à 14,00 % TTC du prix de souscription.

La commission de souscription, versée par la SCPI à la société de gestion, est prélevée sur la prime d'émission. Elle supporte :

- les frais de collecte liés à la diffusion des parts de la SCPI à hauteur de 12,804% TTI (prestation exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261-C-1^{er} du Code général des impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1%HT, soit 1,196%TTC au taux de TVA actuellement en vigueur (prestation assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée).

b. Commission de gestion

La société de gestion perçoit une commission de gestion proportionnelle et une commission de gestion fixe.

La commission de gestion proportionnelle est égale à 10% HT, soit 11,96% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, des produits locatifs hors taxe encaissés et des produits financiers nets.

La commission de gestion fixe s'élèvera dans la limite de l'assiette disponible à 40 000 €uros HT au titre de l'année de la création de la SCPI. Cette commission s'élèvera à 15 000 €uros HT par trimestre pendant les 5 premières années.

La commission de gestion est réglée trimestriellement.

Elle couvre tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des biens sociaux et l'administration de la société, la perception des recettes, la communication légale obligatoire, la répartition des bénéfices et leur distribution.

Elle ne couvre pas les dépenses autres que celles mentionnées ci-dessus, lesquelles sont prises en charge par la SCPI qui, notamment, règle directement :

- le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, honoraires des

- intermédiaires, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise,
- le montant des travaux d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, les frais de gestion technique, les honoraires d'architecte et de bureau d'études,
- les assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité et de manière générale toutes les charges afférentes aux immeuble,
- les frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital ;
- les frais de convocation, de tenue des assemblées générales et du conseil de surveillance, ainsi que l'information aux associés ;
- les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance, et le cas échéant la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les honoraires des commissaires aux comptes, et de révision comptable ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de publicité, de création d'impression et d'envoi des documents d'information destinés aux associés ;
- les frais bancaire et ceux de la garantie bancaire.

L'attention des investisseurs est appelée sur le fait que certains frais de fonctionnement fixes pourraient avoir comparativement un coût relatif plus élevé que celui afférent à des produits équivalents sur le marché du fait de la taille cible de la SCPI au jour du visa de la présente note d'information.

Gestion de la trésorerie

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 fixée à un maximum de 10 % HT soit 11,96% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, la société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des chantiers de réhabilitation

c. Commission de cession des parts

Pour toute cession de parts faite sans l'intervention de la société de gestion, celle-ci perçoit, quel que soit le nombre de parts cédées, une commission fixe égale à 500 € HT, soit 598 € TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, au titre des frais de dossier. Cette commission est à la charge du vendeur, du donateur ou de ses ayant droits. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1er janvier 2013, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation).

En cas de cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation d'ordres d'achat et de vente dans les conditions prévues à l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion perçoit, en sus de la commission fixe prévue ci-dessus, une commission de cession égale à :

- 4%HT soit 4,784% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5ème année de détention ;
- 2%HT soit 2,392% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5ème année de détention à la 10ème ;
- 1%HT soit 1,196% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au delà de la 10ème année.

L'acquéreur supportera par ailleurs le montant des droits d'enregistrement, liquidés au taux en vigueur (actuellement 5%).

d. Modalités de paiement

La société de gestion prélève les sommes qui lui sont dues à titre de commissions directement sur les fonds sociaux.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

a. Régime des assemblées

Les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées se tiennent au siège social de la société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution s'ils réunissent les conditions prévues à l'article R214-125 II du code monétaire et financier.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

A défaut, elles peuvent également être convoquées par :

- un commissaire aux comptes ;
- le conseil de surveillance ;
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au bulletin des annonces légales obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les lieu, date et heure de l'assemblée générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en assemblée générale ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.

Quorum

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votants par correspondance, réunissant :

- Pour les assemblées ordinaires au moins le quart du capital ;
- pour les assemblées extraordinaires au moins la moitié du capital.

Lorsqu'une assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première assemblée.

Majorité

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du conseil de surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

Ordre du jour

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la société de gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital (article R 214-125 II du Code Monétaire et Financier).

Organisation

L'assemblée générale est présidée par le représentant légal de la société de gestion : à défaut, l'assemblée élit elle-même son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance. La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la société de gestion, ou par un membre du conseil de surveillance, ou par le secrétaire de l'assemblée.

Assemblée générale ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes en assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes. Elle nomme pour une durée de 4 ans l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 15 des statuts.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-76 du Code monétaire et financier. Elle autorise les cessions ou aliénations des immeubles. Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société. Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à procéder à une offre au public de titres financiers et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de fixer les conditions des augmentations de capital, constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires et en particulier les modifications corrélatives des statuts.

Consultation par correspondance

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite à l'initiative de la société de gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'assemblée générale.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le texte des résolutions proposées et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la société de gestion.

b. Répartition des bénéfices ou déficits fiscaux et les provisions pour gros travaux

Décision d'affectation

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Il est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

L'assemblée générale annuelle détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes.

Traitement fiscal des résultats

Afin de répartir équitablement entre les associés la totalité des déficits fonciers quelle que soit la date de souscription des parts, la société adopte une règle de plafonnement qui permet d'attribuer à chaque part un déficit fiscal cumulé sensiblement équivalent.

Cette règle est la suivante :

- Chaque part sociale ne supporte la quote part de pertes sociales lui revenant qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 35 % de sa valeur (nominal + prime d'émission) ;
- La fraction excédentaire de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement est répartie de façon égalitaire entre toutes les parts sociales non encore atteintes par le plafonnement.
- Si l'intégralité des parts est affectée par le plafonnement, la perte de l'exercice est entièrement répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.

Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités ci-avant définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.

Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

Provisions pour grosses réparations

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée de la vie sociale. Cette provision est dotée annuellement à concurrence d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers potentiels à compter de la 5^{ème} année. Des provisions exceptionnelles peuvent également être dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

c. Dispositions destinées à protéger les associés

Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou tout autre personne liée à ses organes doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion conformément aux dispositions du chapitre III de la présente note d'information. La société de gestion sollicitera, d'un organisme indépendant, une expertise préalable à l'acquisition de tout immeuble dont les vendeurs seraient liés directement ou indirectement aux membres fondateurs ou à la société de gestion.

Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En vertu de ces dispositions, il peut être principalement effectué par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même Code.

Les conseillers en investissement financier pourront recommander la SCPI dans le cadre d'une convention de commercialisation.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit

notamment que toute publicité contient :

- la dénomination sociale de la société ;
- la référence du B.A.L.O. dans lequel la notice a été publiée ;
- le n° du visa AMF, sa date d'obtention et l'endroit où se procurer la note d'information en cours de validité ;
- le n° d'agrément de la société de gestion.

d. Régime fiscal des associés

Revenus, réduction d'impôt et déficits fonciers

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'article 8 du Code général des impôts.

En application de ce texte, chacun des associés est personnellement passible, pour la part des résultats sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

L'associé n'est donc pas imposé sur le dividende qu'il perçoit mais sur la fraction lui revenant des résultats sociaux nets compte tenu de la date de mise en jouissance de ses parts.

Les travaux de restauration d'immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé ouvrent droit, sous certaines conditions, à réduction d'impôt (article 199 ter viciés du code général des impôts).

PIERRE INVESTISSEMENT 8 a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement de ce régime privilégié de réduction d'impôt.

La société de gestion a pour mission de veiller au respect des conditions d'application relatives aux SCPI telles qu'elles sont fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La réduction d'impôt est basée, dans la limite de 100 000 € par an et par contribuable, sur le montant des dépenses de rénovation qui représenteront 69% du montant de la souscription diminué des frais de collecte.

Les associés devront veiller à prendre en compte chaque année le plafonnement de la base de calcul à 100 000 euros par foyer fiscal.

La réduction d'impôt calculée au taux de 30 % est imputable en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de souscription.

Les intérêts d'emprunts sont déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31 du CGI.

La société calcule chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé et la première année celui de la base retenue pour le calcul de la réduction d'impôts et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant.

Produits financiers

Les produits financiers perçus par la société, notamment du fait du placement de la trésorerie en attente d'emploi (engagement des investissements et réalisation des travaux) sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 %. Ce prélèvement s'impute donc sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, est inférieur à 50 000 € pour les célibataires et à 75 000 € pour les

personnes soumises à une imposition commune peuvent demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire. Les prélèvements sociaux au taux global de 15,5% sont retenus à la source par la société.

Plus values

Les plus-values réalisées par les particuliers font l'objet d'une imposition au taux actuellement en vigueur de 34,5%, dont 19% au titre de l'impôt sur le revenu et 15,5% au titre des prélèvements sociaux. Les plus-values immobilières autres que celles portant sur des terrains à bâtir supportent une nouvelle taxe progressive (2 à 6%) lorsque leur montant est supérieur à 50.000 €.

Deux cas de figure peuvent se présenter en matière de cession, étant précisé que les développements qui suivent s'appuient sur la législation applicable au moment de la rédaction de la présente note d'information.

Premier cas : Cession de parts sociales par un associé

En cas de revente des parts la plus-value est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix auquel les parts ont été acquises ou souscrites. La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée d'un abattement progressif calculé de la manière suivante :

- 2% pour chaque année de détention au delà de la 5ème ;
- 4% pour chaque année de détention au delà de la 17ème ;
- 8% pour chaque année de détention au delà de la 24ème.

Les plus values cessent donc d'être imposables lorsque la revente des parts sociales intervient au bout de 30 ans de détention.

Deuxième cas : Cession d'immeubles par la société

En cas de vente d'immeuble, la plus value correspond à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de l'immeuble.

La plus-value brute ainsi déterminée est diminuée du montant des frais d'acquisition et d'un abattement progressif calculé de la manière suivante :

- 2% pour chaque année de détention au delà de la 5ème ;
- 4% pour chaque année au delà de la 17ème ;
- 8% pour chaque année de détention au delà de la 24ème.

Les plus values cessent donc d'être imposables lorsque la revente des parts sociales intervient après 30 ans de détention.

L'établissement de la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire pour le compte des associés. L'impôt est acquitté par prélèvement sur le produit de la vente des immeubles.

Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble

e. Modalités d'information

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits notamment le rapport annuel et le dernier bulletin d'information.

Rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport relatif à l'exercice écoulé, comportant le rapport de gestion, les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, les comptes et annexes de

l'exercice et le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

Bulletin d'information

Un bulletin d'information est diffusé à tous les associés dans les 45 jours suivants la fin du trimestre, faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

a. Société

Dénomination sociale : PIERRE INVESTISSEMENT 8

Nationalité : Française

Siège social : 2 rue de la paix - 75002 PARIS

Forme : la société est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214- 50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées réaliser une offre au public de titres financiers, les articles L.214-119 et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier, par tous les textes subséquents et par ses statuts.

Statuts : déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris.

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Durée de la société : 15 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

Immatriculation au RCS de Paris sous le numéro : 793 728 130

Exercice social : du 1^{er} janvier au 31 décembre

Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et s'achèvera le 31 décembre de l'année 2013.

Capital initial: 800 000 €

Capital statutaire: Le capital social maximum statutaire a été fixé à 5 000 000 €.

b. Société de gestion de portefeuille

La gestion de PIERRE INVESTISSEMENT 8 est assurée statutairement par la société INTERGESTION.

Date de création : 11 avril 1988
Siège social : 2 rue de la Paix - 75002 PARIS
Forme juridique : Société anonyme
Capital : 240 000 Euros
Numéro de RCS : PARIS 345 004 436
Agrément A.M.F : GP- 12000008 du 29 février 2012
Répartition du capital : Promogere 7 648 actions

Inter Action participation 3 168 actions
Inter Action management 4 177 actions
Diverses personnes physiques 7 actions

Objet social : La Direction et la Gestion de toutes associations foncières, la gestion, l'animation et le développement de toutes sociétés immobilières, gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

Conseil d'Administration :

Gilbert Rodriguez	Président du Conseil d'administration
Jean-Pierre Duverney-Guichard	Directeur de sociétés
Jean-François Talon	Directeur de sociétés
Jacqueline Petit	Représentant permanent d'Inter Action Management

Direction de la société :

Gilbert Rodriguez	Président-directeur général
Jean-François Talon	Directeur général délégué

c. Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance, composé de 7 associés est chargé d'assister la société de gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle un rapport sur la gestion de la société. Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Pour la formation du premier Conseil de Surveillance, les membres ont été choisis parmi les associés fondateurs.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale constitutive du 12 juin 2013 :

- Monsieur ISABELLA Robert, Direction des Ressources Humaines,
- Madame THEVENET Valérie, Assistante Commerciale,
- Monsieur BEYER Roger, Retraité,
- Monsieur MADELEINE Louis, Retraité,
- Monsieur EGLOFF Hubert, Médecin,
- Monsieur ROYET François-Xavier, Notaire,
- Madame GODET Yvonne, Retraîtée.

Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016, soit à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice complet ; le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs, conformément à l'article 422-13 du Règlement AMF.

d. Commissaire aux comptes

Les Commissaires aux Comptes sont nommés statutairement et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.225-219 du Code de commerce. Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Commissaire aux comptes titulaire :

Beauvallon Conseil représentée par Grégoire Proust
Société inscrite à la compagnie régionale de Versailles
71, boulevard Victor Hugo
92 200 Neuilly sur Seine

Commissaire aux comptes suppléant :
M. Maxime de Vieth
Inscrit à la Compagnie régionale de Paris
Né le 14 décembre 1979 à Avignon
21, rue Chevert
75007 Paris

e. 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 par l'assemblée générale ordinaire des associés du 12 juin 2013. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

f. Contact

La personne chargée de l'Information des Associés est :

Madame Angélique Pugni
2 rue de la Paix - 75002 Paris Tel : 01.43.12.52.52 email : a.pugni@inter-gestion.com

g. responsabilité de la note d'information

La personne assumant la responsabilité de la note d'information, signataire de cette note d'information est :

INTERGESTION représentée par Monsieur Gilbert Rodriguez

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

Par application des articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 du Code Monétaire et Financiers, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I n°13-19 en date du 26 juillet 2013.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.