

RAPPORT ANNUEL 2016

—
Pierre Investissement 8



Inter Gestion
CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE
DE PATRIMOINE



SCPI
MALRAUX

par Inter Gestion

PIERRE INVESTISSEMENT 8

LES CHIFFRES CLÉS 2016

1 219

Le nombre d'associés de
Pierre Investissement 8
au 31 décembre 2016.

38 112 000€

La capitalisation de
Pierre Investissement 8.

11

Le nombre d'immeubles situés
en secteur sauvegardé qui
composent le patrimoine de
la SCPI Malraux et qui sera
complété en 2017 par la dernière
acquisition sous compromis.

764,86€

La valeur de réalisation de la
part.

Panorama

Le mot du Président Gilbert Rodriguez

“ Comme l'a indiqué lors de sa conférence annuelle de février le Crédit Foncier, la reprise du marché du logement amorcée en 2015 s'est confirmée en 2016.

L'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs devrait se maintenir en 2017, soutenu par le contexte de taux d'intérêt historiquement bas qui a fortement amélioré le pouvoir d'achat immobilier des particuliers et par les mesures de soutien mises en œuvre par les pouvoirs publics.

Les prix devraient continuer d'évoluer de manière contrastée, avec des hausses sur les marchés les plus tendus comme l'Île de France et les grandes agglomérations et le statu quo, voire des baisses sur les marchés secondaires.

Les SCPI dites fiscales conservent un important potentiel de développement et devraient profiter du dynamisme retrouvé du marché de l'immobilier résidentiel. Car si les volumes réalisés par les SCPI de rendement explosent un peu plus chaque année, la part revenant aux SCPI de logements, tous dispositifs fiscaux confondus, demeure encore modeste, atteignant 268 M€ sur une collecte globale de 5,56 MDE. (source IEIF)

Cette année, vous êtes conviés à une assemblée générale mixte, comme le sont les associés de 14 SCPI gérées par Inter Gestion, dans le but d'harmoniser l'organisation et le fonctionnement des conseils de surveillance.

Il est en effet apparu nécessaire, au travers de la gestion d'un grand nombre de fonds réglementés, de mieux définir les missions du conseil de surveillance, sa composition, son fonctionnement et les modalités de nomination de ses membres. Le projet prévoit également l'adoption d'un règlement précisant notamment les modalités d'application des dispositions statutaires ainsi que les droits et obligations des membres du conseil de surveillance.

Le Rapport de gestion que vous recevez comme chaque année en vue de l'assemblée générale de juin, comporte toutes les informations vous permettant d'appréhender la situation de votre placement. Vous y trouvez toutes les indications relatives à la gestion du fonds, en particulier les indicateurs de performance d'occupation des logements et d'encaissement des loyers, l'évolution des recettes locatives et des charges, les éventuels contentieux, la valeur d'expertise des immeubles et la valeur liquidative théorique de la part, les comptes de l'exercice et les annexes financières.

Enfin, le Rapport de gestion est complété par les rapports du commissaire aux comptes qui certifie la régularité et la sincérité des comptes annuels et le rapport du conseil de surveillance qui a pour objet d'exprimer son opinion sur la régularité de la gestion et sur les projets de résolutions soumis à l'assemblée générale des associés. ”

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.



SOMMAIRE

06	Développement de la société
07	Évènements intervenus au cours de l'exercice 2016
07	Évolution et évaluation du patrimoine immobilier
09	Politique de gestion et gestion locative
10	Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité
11	Prix des parts
14	Les perspectives 2017 de Pierre Investissement 8
14	Conventions visées par l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier
15	Renouvellement des mandats des membres du conseil de surveillance
15	Nomination du Commissaire aux comptes titulaire et suppléant
15	Fixation du montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance
16	Renouvellement du mandat de l'expert immobilier
16	Modification de l'article 19 des statuts et adoption d'un Règlement du conseil de surveillance
17	Comptes annuels
21	Annexes comptables
22	Tableaux et informations diverses
24	Rapport du conseil de surveillance
25	Assemblée Générale Mixte du 21 juin 2017 Texte des résolutions

RAPPORT DE GESTION 2016

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Évolution du capital

Au 31 décembre 2016, le capital de PIERRE INVESTISSEMENT 8 se répartissait 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 31/12/2014.

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 ⁽¹⁾ 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 ⁽²⁾
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	-	-
TOTAL	30 489 600	38 012 000	38 112	1 219	5 321 680	-

(1) A diminuer des retraits réalisés pour les sociétés à capital variable. (2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur.

Marché des parts

Au 31 décembre 2016 aucune demande de cession n'est inscrite sur les registres de la société.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession (en mois)	Demande de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions (en €)
2013	NEANT	-	-	-	-
2014	NEANT	-	-	-	-
2015	NEANT	-	-	-	-
2016	NEANT	-	-	-	-



ÉVÈNEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE 2016

- Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte du 20 juillet 2016 ont décidé de procéder à la modification des statuts de l'article 18 des statuts de la société - Rémunération de la Société de gestion - telle qu'elle avait été proposée par la Société de gestion.
- Suite à la démission de deux membres du conseil de surveillance, l'Assemblée Générale mixte du 20 juillet 2016 a nommé M. CLAVEL Jean-Pierre et Mme Le LIBOUX Maryvonne membre du conseil de surveillance afin de compléter l'effectif du conseil de surveillance à sept membres conformément à l'article 19 des statuts. Leur mandat expirera, comme pour celui des autres membres du conseil de surveillance, à l'issue de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

ÉVOLUTION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Patrimoine immobilier

Au cours de la période de constitution de son 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 viciés du code général des impôts, modifié par la loi du 30 décembre 2009. La SCPI a privilégié l'acquisition et la restauration d'immeubles d'habitation ou parties 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.

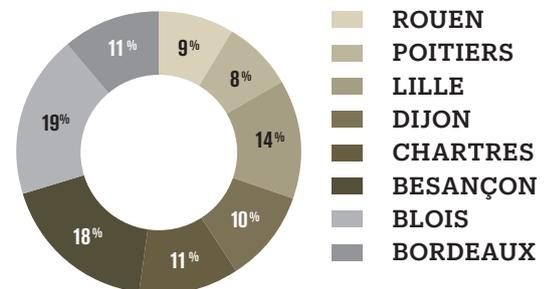
a) Répartition géographique du patrimoine

Voici la liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2016 :

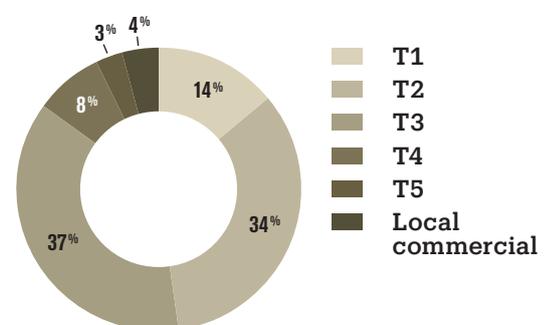
DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSE
41	BLOIS	17, Rue du Sermon
59	LILLE	118, Rue Royale
33	BORDEAUX	58, Rue des Faures
86	POITIERS	10, Rue Arthur Ranc
76	ROUEN	58, Rue Jeanne D'Arc
21	DIJON	45/47, Rue Berlier
59	LILLE	104, Rue Royale
28	CHARTRES	13-19, Rue des Lisses
28	CHARTRES	Rue Ste Thèrese
33	BORDEAUX	14, Cours d'Alsace Lorraine
25	BESANÇON	22, Rue de la Préfecture

b) Répartition de la surface du patrimoine

La surface totale du patrimoine s'élève à 6 793 m² répartie sur la province.



c) Répartition du patrimoine par typologie



**d) Composition du patrimoine par classe d'actifs
(exprimée en % de la valeur vénale des immeubles)**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation
PARIS	-	-	-	-
RÉGION PARISIENNE	-	-	-	-
PROVINCE	-	8%	-	92%
DOM TOM	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-
TOTAL	-	8%	-	92%

**Acquisitions immobilières
de l'exercice**

Au cours de l'exercice 2016, la SCPI Pierre Investissement 8 a acquis l'immeuble de Besançon sis 22, Rue de la Préfecture.

Une dernière acquisition relative à un immeuble situé à Colmar est sous compromis à la clôture de l'exercice. Ce bien situé dans le centre ville et bénéficiant de la proximité des transports, commerces, écoles clôturera la constitution du patrimoine de la SCPI.

Avancement des travaux

Situation des immeubles au 31 décembre 2016 :

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 Faures	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	En cours de réhabilitation	12/01/2017
BORDEAUX	14, Cours d'Alsace Lorraine	En cours de réhabilitation	1T 2017
LILLE	104, Rue Royale	En cours de réhabilitation	3T 2017
CHARTRES	Rue des Lisses	En cours de réhabilitation	3T 2017
CHARTRES	Rue Ste Thèrese	En cours de réhabilitation	3T 2017
BESANÇON	22, Rue de la Préfecture	En cours de réhabilitation	2T 2018

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

- Dijon 45/47, Rue Berlier et Bordeaux 14, Cours Alsace Lorraine : Les travaux sont en cours de finalisation. La date de réception des ouvrages de Dijon est le 12 janvier 2017, celle de Bordeaux est programmée au cours du premier trimestre 2017.
- Lille 104, Rue Royale et Chartres 13, Rue des Lisses et Rue Sainte Thérèse : Les chantiers sont en cours. L'achèvement de travaux pour ces trois opérations, est programmé pour le 3ème trimestre 2017.
- Besançon 22, rue de la Préfecture : Les travaux de réhabilitation ont débuté au mois de février 2017. La durée des travaux est estimée à 14 mois.

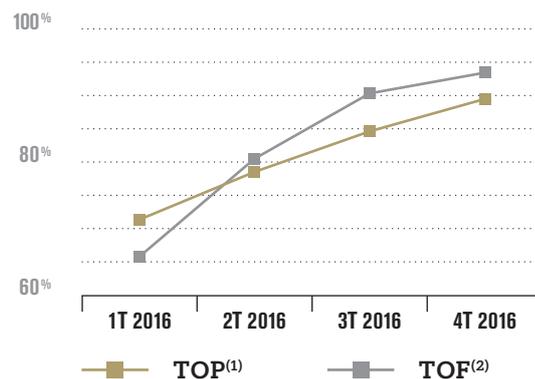
POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE

Évolution des taux d'occupation physique et financier

Conformément à une note de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier), ces taux sont mesurés trimestriellement en prenant en compte le taux d'occupation financier (TOF) des flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé et, pour le taux d'occupation physique (TOP), le cumul des surfaces des locaux occupés à la fin du trimestre.

Les indicateurs de performance se maintiennent à un bon niveau malgré la mise en exploitation progressive de plusieurs immeubles au cours de l'année 2016.

Ci-dessous l'évolution des indicateurs de performance sur l'année 2016 :



(1) Le taux d'occupation physique reflète la situation d'occupation fin de trimestre. Il est déterminé par la division de la surface cumulée des locaux occupés le dernier jour de la période par la surface cumulée des locaux détenus en exploitation par la SCPI.

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



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

TOP Annuel



TOF Annuel

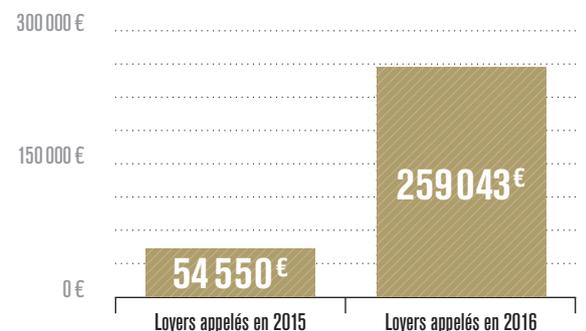


Évolution des loyers

Les loyers appelés au titre de l'exercice 2016 se sont élevés à 259 043 €, montant à rapprocher à la somme de 54 550 € relative à l'exercice précédent. La variation s'explique par la mise en exploitation successive de plusieurs immeubles au cours de l'année.

Pour la gestion administrative et technique des immeubles et leur commercialisation, la SCPI a versé à l'administrateur de biens la somme de 41 038 € au titre de l'année 2016.

Le mandat de l'administrateur de biens a été renégocié avec des taux de rémunération revus à la baisse à compter du 1^{er} juillet 2016.



État locatif au 31 décembre 2016

Au 31/12/2016, la situation locative est représentée dans le tableau ci dessous :

DÉPARTEMENTS	VILLES	ADRESSE	SURFACE HABITABLE	NOMBRE DE LOTS	ÉTAT LOCATIF DES IMMEUBLES AU 31/12/2016
41	BLOIS	17, Rue du Sermon	1 268	22	Loué
59	LILLE	118, Rue Royale	381	8	Loué
33	BORDEAUX	58, Rue des Faures	398	7	Loué
86	POITIERS	10, Rue Arthur Ranc	541	7	Loué
76	ROUEN	58, Rue Jeanne D'Arc	584	10	Loué
21	DIJON	45/47, Rue Berlier	708	15	En cours de réhabilitation
59	LILLE	104, Rue Royale	545	8	En cours de réhabilitation
28	CHARTRES	Rue des Lisses	355	9	En cours de réhabilitation
28	CHARTRES	Rue Ste Thèrese	432	6	En cours de réhabilitation
33	BORDEAUX	14, Cours d'Alsace Lorraine	361	5	En cours de réhabilitation
25	BESANÇON	22, Rue de la Préfecture	1 220	23	En cours de réhabilitation
TOTAL			6 793	120	

Contentieux en cours

• Contentieux locatif :

Néant

• Autres contentieux :

Par assignation en référé du 27 janvier 2017, la société INTER GESTION a sollicité le relèvement de la société Groupe SR conseil PARIS de ses fonctions de Commissaire aux comptes titulaires de la société Pierre Investissement 8, et le relèvement de Monsieur Maxime Baumgaertner de Vieth de ses fonctions de Commissaire aux comptes suppléant, en raison de divers manquements constatés dans l'exercice de leurs missions.

Provisions pour entretien et réparation

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2016, considérant que les immeubles étaient soit en cours de réhabilitation, soit couverts par les garanties de la construction.

PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

Affectation du résultat

L'exercice fait apparaître une perte de 28 841 €, que la Société de gestion propose d'affecter au report à nouveau portant celui-ci à la somme de -301 366 €.

Les revenus locatifs intervenus au cours de l'exercice compte tenu des mises en exploitation progressives n'ont pas été suffisants pour compenser l'ensemble des charges immobilières et d'exploitation de la SCPI.

Résultat fiscal

Le déficit fiscal 2016 de la SCPI s'élève à 27 385 € soit 0,71 € à déclarer au titre des revenus fonciers pour chaque part formant le capital de la société.

Information fiscale

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 €.

PRIX DES PARTS

Évaluation du patrimoine immobilier

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 son état futur après rénovation.

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale du patrimoine immobilier issue des expertises réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France en « prix de vente immeuble rénové » s'est élevée à 27 290 000 € HD.

Tous les immeubles possédés par la SCPI ont été expertisés.

La valeur d'expertise sert de base pour le calcul de la valeur de réalisation. Ainsi, elle est corrigée du montant des travaux restant à mobiliser (en moins) pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît dans les comptes au « Placements immobiliers » de l'« Etat du Patrimoine » pour 23 423 422 €.

La valeur vénale des placements immobiliers s'élève à 21 112 843 €.

NB : L'article R 214-157-1 du Code Monétaire et Financier dispose que chaque SCPI doit 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 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	Adresses	m ² hab ⁽¹⁾	Acquisitions HD au 31/12/16	Budget travaux au 31/12/16	Prix de revient prévisionnel	Expertise H.D au 31/12/16
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	874 684	1 975 684	2 105 000
BORDEAUX	58, Rue des Faures	398	775 000	1 401 382	2 176 382	2 100 000
POITIERS	10, Rue Arthur Ranc	541	647 000	1 189 461	1 836 461	1 500 000
ROUEN	58, Rue Jeanne D'Arc	584	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
LILLE	104, Rue Royale	545	1 715 000	1 293 878	3 008 878	3 050 000
CHARTRES	13-19, Rue des Lisses	355	469 000	1 040 795	1 509 795	1 300 000
CHARTRES	Rue St Thèrese	432	619 000	1 121 012	1 740 012	1 400 000
BORDEAUX	14, Cours d'Alsace Lorraine	361	1 010 000	1 036 210	2 056 210	1 965 000
BESANÇON	22, Rue de la Préfecture	1 220	1 822 000	2 836 629	4 658 629	4 650 000
TOTAL		6 793	12 445 000	16 738 136	29 183 136	27 290 000

Valeur de réalisation, de reconstitution et valeur comptable

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 au moment de la reconstitution, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société la date de clôture de l'exercice (art. R 214-109 du Code Monétaire et Financier).

En €	Total 2016	Par part
Valeur de réalisation	29 150 210	764,86
Valeur de reconstitution	36 232 711	950,69
Valeur comptable	31 460 789	825,48

La Société de gestion précise que la valeur de reconstitution est calculée en tenant compte d'un taux de frais d'acquisition moyen évalué à 6,90%.

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
Nombre de parts	20 760	-	38 112	-	38 112	-	38 112	-
REVENUS ⁽¹⁾								
Recettes locatives brutes	-	-	-	-	1,66	-	7,91	32%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	1,62	-	1,42	-	0,11	
Produits divers	-	-	-	-	5,56	-	16,76	68%
TOTAL REVENUS	-	-	1,62	-	8,65	-	24,78	10%
CHARGES ⁽¹⁾								
Charges immobilières	-	-	0,56	-	2,06	-	5,71	23%
Autres frais de gestion ⁽²⁾	142,96	-	69,12	-	9,43	-	3,05	12%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	16,76	68%
Charges locatives non récupérées	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges externes	142,96	-	69,68	-	11,49	-	25,52	103%
Amortissements nets	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges internes	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL CHARGES	142,96	-	69,68	-	11,49	-	25,25	103%
RESULTAT COURANT	-3,64	-	-2,33	-	-2,84	-	-0,74	-
Variation report à nouveau	-	-	-3,64	-	-2,33	-	-2,33	-
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) Ce poste comprend les frais suivants : honoraires du commissaire aux comptes, honoraires de commercialisation, d'arbitrage et expertise du patrimoine, frais de publication, frais d'assemblées générales et de conseil de surveillance, frais bancaires, frais d'acte, cotisation AMF, pertes sur créances irrécouvrables, charges financières et charges exceptionnelles hors dotations.

(3) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Évolution du prix de la part

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%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1er 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 et au prix de sortie (en%). (4) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix d'entrée et au prix de sortie de celle-ci (en%) de celle-ci.

LES PERSPECTIVES 2017 DE PIERRE INVESTISSEMENT 8

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

L'objectif pour l'année 2017 est multiple :

- Signer l'acte d'acquisition de l'immeuble de Colmar, afin de clôturer le patrimoine de la SCPI Pierre Investissement 8.
- Poursuivre la rénovation des immeubles non achevés en vue de leur mise en exploitation. Au 31 décembre 2016,

les opérations de réhabilitation des immeubles de Lille, Bordeaux, Chartres et Besançon 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.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les honoraires alloués statutairement à la Société de gestion visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier, se sont élevés à :

- 72 000 € au titre de la gestion de la SCPI

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2016 par la société PROMOGERE s'élèvent à 6 000 €.

Les honoraires comptabilisés au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage de la société ACTIGERE au 31/12/2016 s'élèvent à 1 192 975,87 €.

VILLES	IMMEUBLES	CONTRAT AMO ACTIGERE	PAYÉ AMO	RESTE A PAYER AMO	% AVANCEMENT
BLOIS	17, rue du Sermon	274 549,57	274 549,57	-	100%
LILLE	118, rue royale	88 935,22	87 156,52	1 778,70	98%
BORDEAUX	58, rue des Faures	112 134,64	110 130,15	2 004,49	98%
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	125 160	122 031	3 129	97%
DIJON	45/47 Rue Berlier	184 881,25	133 114,50	51 766,79	72%
ROUEN	Rue J. D'Arc	141 537,05	112 921,54	28 615,51	80%
LILLE	104 Rue Royale	132 154,26	79 292,40	52 861,86	60%
BORDEAUX	14 Cours A. Lorraine	97 956	63 671,40	34 284,6	65%
CHARTRES	Rue des Lisses	103 096,72	51 548,35	51 548,37	50%
CHARTRES	Rue St Thérèse	111 622,09	55 811,04	55 811,05	50%
BESANÇON	22 Rue de la préfecture	285 415,07	102 749,44	182 665,63	36%
TOTAL		1 657 441,87	1 192 975,87	464 466	-

RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance expireront le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Les membres du conseil de surveillance seront 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. Les membres du conseil de surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires et selon les conditions et modalités fixées par le règlement du conseil de surveillance, sous réserve de son adoption par l'Assemblée Générale.

NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE ET SUPPLÉANT

Les commissaires aux comptes titulaire et suppléant mettent fin à leur mandat lors de la prochaine assemblée générale.

Les associés seront appelés à nommer 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 2022.

FIXATION DU MONTANT DES JETONS DE PRÉSENCE À ALLOUER AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale des associés se prononcera sur le montant des jetons de présence à allouer aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2017.

A titre informatif, le montant des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance au titre de l'exercice 2016 se sont élevés à 3 800 €.

Durant l'année 2016, les frais remboursés aux membres du conseil de surveillance se sont élevés à 2 512 €.

Pour l'exercice 2017, le remboursement des frais engagés par les membres du conseil de surveillance seront remboursés selon les conditions et modalités fixées par le règlement du conseil de surveillance, sous réserve de son adoption par l'Assemblée Générale.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'expert immobilier expirera le jour de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Nous vous proposons de bien vouloir renouveler son mandat 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.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 19 DES STATUTS ET ADOPTION D'UN RÈGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La Société de gestion souhaite définir plus précisément les missions du conseil de surveillance, sa composition, son fonctionnement et la nomination de ses membres. A ces fins, un projet de modification de l'article 19 des statuts de la SCPI sera soumis à l'approbation des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Ce projet prévoit également l'adoption d'un règlement précisant notamment les modalités d'application des dispositions statutaires ainsi que les droits et obligations des membres du conseil de surveillance.

COMPTES ANNUELS

État du patrimoine

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	13 253 957	10 169 464	10 732 750	9 259 786
Immobilisations en cours	10 169 464	10 943 379	7 052 042	7 052 042
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	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	23 423 422	21 112 843	17 784 792	16 311 828
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	2 257	2 257	555	555
Autres créances	81 323	81 323	35 538	35 538
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	6 843 898	6 843 898
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Disponibilités	7 867 233	7 867 233	6 889 444	6 889 444
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-35 449	-35 449	-38 198	-38 198
Dettes diverses	-47 475	-47 475	-26 485	-26 485
TOTAL II	7 867 889	7 867 889	13 704 752	13 704 752
Comptes de régularisation actif & passif	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	982	982	86	86
Charges à répartir sur plusieurs exercices	168 496	168 496	638 885	638 885
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	169 478	169 478	638 971	638 971
Capitaux propres comptables	31 460 789	-	32 128 515	-
Valeurs estimées du patrimoine	-	29 150 210	-	30 655 551

■ Analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	-	-	-	-
Capital souscrit	30 489 600	-	-	30 489 600
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Prime d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission en cours de souscription	7 522 400	-	-	7 522 400
Prélèvement sur primes d'émission	- 5 610 962	-	-638 885	-6 249 847
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	-164 389	-108 135	-	-272 524
Résultat de l'exercice	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-108 135	108 135	-28 842	-28 842
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	32 128 515	-	-667 727	31 460 787

* correspond à la colonne «valeurs bilantielles» de l'Etat du patrimoine

Bilan actif

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Brut	Amortissement & provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE				
Frais de constitution	1 386	-1 386	-	-
Immobilisations locative	13 253 957	-	13 253 957	-
Immeubles en cours de rehabilitation	10 169 464	-	10 169 464	10 732 750
Travaux en cours	-	-	-	7 052 042
TOTAL I	23 424 808	-1 386	23 423 422	17 784 792
ACTIF CIRCULANT				
Créances d'exploitation	-	-	83 580	36 093
Locataires	2 257	-	2 257	555
Débiteurs divers	81 323	-	81 323	35 538
Disponibilités	-	-	7 837 233	13 733 342
Banque	7 867 233	-	7 867 233	6 889 444
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	6 843 898
Charges constatées d'avance	982	-	982	86
TOTAL II	7 951 795	-	7 951 795	13 769 521
Comptes de régularisation	168 496	-	168 496	638 885
TOTAL III	168 496	-	168 496	638 885
TOTAL GÉNÉRAL	31 545 099	-1 386	31 543 713	32 193 198

Bilan passif

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Brut	Net	Net	
CAPITAUX PROPRES				
Capital	-	30 489 600	30 489 600	
Capital souscrit	30 489 600	-	-	
Primes d'émission	-	1 272 553	1 911 438	
Prime d'émission	7 522 400	-	-	
Prélèvements sur primes d'émission	-6 249 847	-	-	
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-	
Report à nouveau retraite	-272 524	-272 524	-164 389	
Résultat de l'exercice	-	-28 842	-108 135	
Résultat de l'exercice	-28 842	-	-	
Résultat distribué	-	-	-	
TOTAL I	31 460 788	31 460 788	32 128 514	
DETTES				
Dettes financières	-	-	-	
Dettes d'exploitation	-	35 449	38 198	
Fournisseurs	35 449	-	-	
Dettes diverses	-	47 475	26 485	
Cautions locataires	31 037			
État- TVA	12 536			
Autres Dettes ⁽²⁾	3 902			
TOTAL II	82 925	82 925	64 683	
COMPTES DE REGULARISATION				
Produits constatés d'avance	-	-	-	
TOTAL III	-	-	-	
TOTAL GÉNÉRAL	31 543 713	31 543 713	32 193 198	

Compte résultat - Produits

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES	-	301 321	-	63 296
Loyers	259 043	-	54 550	-
Charges facturées	42 278	-	8 746	-
Produits annexes	-	-	-	-
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-	638 886	-	211 996
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-	-	-
Reprises de provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	638 885	-	211 996	-
Autres produits	1	-	-	-
PRODUITS FINANCIERS	-	4 371	-	54 307
Produits financiers	4 371	-	54 307	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
TOTAL DES PRODUITS	-	944 578	-	329 599
Solde débiteur = perte	-	28 841	-	108 134
TOTAL GÉNÉRAL	-	973 419	-	437 733

Compte résultat - Charges

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
CHARGES IMMOBILIÈRES	-	217 557	-	78 445
Charges ayant leur contre partie en produits	15 111	-	565	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	202 446	-	77 880	-
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-	755 236	-	359 274
Diverses charges d'exploitation	107 073	-	110 486	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	638 885	-	211 996	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparation	-	-	-	-
Autres charges ⁽³⁾	9 278	-	36 792	-
CHARGES FINANCIÈRES	-	-	-	-
Charges financières diverses	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et provisions	-	-	-	-
Charges financières	-	-	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	625	-	13
Charges exceptionnelles	625	-	13	-
Dotation aux amortissements et provisions	-	-	-	-
TOTAL DES CHARGES	--	973 419	--	437 733
RESULTAT DE L'EXERCICE	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	973 419	-	437 733

ANNEXES COMPTABLES

L'annexe ci-dessous 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

Conformément aux dispositions de l'arrêté du 14 décembre 1999, les documents se décomposent donc ainsi :

- Etats financiers
- Annexe qui renferme un certain nombre de tableaux
- Détail des comptes pour faciliter la lecture de l'état du patrimoine et du compte de résultat.

2. Dérogations

- Présentation des comptes annuels : NEANT
- A 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

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2016, compte tenu de la réhabilitation en cours des immeubles.

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, quant 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 (les travaux étant comptabilisés à la date du décaissement) 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 1^{er} 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 1^{er} juillet 1971 modifié. La valeur vénale des immeubles locatifs résultera d'une expertise réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 4 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

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 2016 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 2016 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 27 290 000 €

9. Autres informations

NEANT

TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Habitations	10 549 841	8 224 262	8 666 031	7 193 067
Locaux commerciaux	2 290 159	2 290 159	2 066 719	2 066 719
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	12 840 000	10 514 421	10 732 750	9 259 786
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Habitations	10 583 422	10 598 422	7 052 042	7 052 042
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
TOTAL	10 583 422	10 598 422	7 052 042	7 052 042
TOTAL GÉNÉRAL	23 423 422	21 112 843	17 784 792	16 311 828

État de l'actif immobilisé

IMMEUBLES			TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL 31/12/2016
Années	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat 1	Acquisitions 2016 2	Total au 31/12/16 3 = 1+2	Travaux au 31/12/15 4	Dépenses 2016 5	Total Travaux au 31/12/16 6 = 4+5	
I. Immeubles restaurés									
-	-	Rue du Sermon - BLOIS	1 202 000	-	1 202 000	2 736 959	7 242	2 744 201	3 946 201
-	-	118 rue Royale - LILLE	1 085 000	-	1 085 000	590 616	277 372	867 989	1 952 989
-	-	Rue des Faures - BORDEAUX	775 000	-	775 000	1 397 983	2 390	1 400 373	2 175 373
-	-	Rue Arthur Ranc - POITIERS	647 000	-	647 000	1 131 486	54 847	1 186 332	1 833 332
-	-	Rue Jeanne d'Arc - ROUEN	1 975 000	-	1 975 000	849 578	505 484	1 355 062	3 330 062
-	-	113 Rue Royale- LILLE (parkings)	16 000	-	16 000	-	-	-	16 000
TOTAL I			5 700 000	-	5 700 000	6 706 622	847 336	7 553 957	13 253 957
II. Immeubles en cours de construction									
2014	1	45/47, Rue Berlier - DIJON	1 100 000	-	1 100 000	225 733	983 128	1 208 862	2 308 862
2014	2	14, Cours d'Alsace Lorraine - BORDEAUX	1 010 000	-	1 010 000	22 605	709 961	732 566	1 752 566
2015	3	Rue des Lisses - CHARTRES	469 000	-	469 000	-	188 220	188 220	657 220
2015	4	Rue St Thèrese - CHARTRES	619 000	-	619 000	-	410 460	410 460	1 029 460
2015	5	104, Rue Royae - LILLE	1 715 000	-	1 715 000	97 082	253 019	350 101	2 065 101
2015	7	Rue de la Préfecture - BESANÇON	90 000	1 732 000	1 822 000	-	116 812	116 812	1 938 812
TOTAL II			5 013 000	1 732 000	6 745 000	345 420	2 661 601	3 007 021	9 752 021
III. Versements sur compromis d'achat									
2015	-	Rue de Turenne - COLMAR	19 750	375 250	395 000	-	22 443	22 443	417 443
TOTAL III			19 750	375 250	395 000	-	22 443	22 443	417 443
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I+II+III)			10 732 750	2 107 250	12 840 000	7 052 041	3 531 380	10 583 422	23 423 422

État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
Montant au 01/01/16	1 386
Dotation 2016	NEANT
Reprises 2016	NEANT
Montant au 31/12/2016	1 386
CHARGES A RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	
Montant au 01/01/2016	287 896
Dotation 2016	638 885
Reprises 2016	NEANT
Montant au 31/12/2016	926 781

Emploi des fonds en euros TTC

	Total au 31/12/15	Durant l'année 2016	Total au 31/12/16
Fonds collectés	38 012 000	-	38 012 000
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers (subventions ANAH)	-	-	-
- commission de souscription	- 5 321 680	-	5 321 680
- achat d'immeubles	-10 732 750	-2 107 250	-12 840 000
- frais d'acquisition (non récup.)	-926 781	-168 496	-1 095 277
- divers : travaux	-7 052 042	-3 531 380	-10 583 422
- sommes restant à investir	13 978 747	-5 807 126	8 171 621

Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2016	2015	RESSOURCES	2016	2015
Perte de l'exercice	28 842	108 135	Bénéfice de l'exercice	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	426 889	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	638 885	211 996	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	5 638 630	11 402 163	Capital (prime d'émission comprise)	-	-
Dividendes	-	-	Remboursement retrait	-	-
			-	-	-
			Report à nouveau	-	-
TOTAL EMPLOIS	6 306 357	12 149 183	TOTAL RESSOURCES	-	-
Augmentation du fond de roulement	-	-	Diminution du fond de roulement	6 306 357	12 149 183
TOTAL GÉNÉRAL	6 306 357	12 149 183	TOTAL GÉNÉRAL	6 306 357	12 149 183
				2016	2015
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables				-18 242	-
Augmentation des actifs réalisables				-470 389	34 333
Diminution des autres dettes				48 383	1 043 236
Valeurs disponibles au début de l'exercice				13 733 342	26 960 094
Disponible à la fin de l'exercice				7 867 233	13 733 342
Augmentation ou diminution du fond de roulement				-6 306 357	-12 149 183

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée constitutive de votre société, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- * le contrôle des comptes annuels de la SCPI Pierre Investissement 8, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- * la justification de nos appréciations,
- * les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de votre SCPI (Inter Gestion) et soumis à votre conseil de surveillance en date du 15 mars 2017. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I/ OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II/ JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

* Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et par les statuts de la société et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

* Comme indiqué dans l'annexe, les frais d'acquisition des immeubles sont inscrits à l'actif et dépréciés par voie d'amortissement en totalité dès la première année qui suit celle de leur constatation. L'équivalent de la dotation étant constaté en transfert de charge pour imputation sur la prime d'émission. Nous avons vérifié la correcte application de ces dispositions.

* Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées des immeubles présentées dans l'état du patrimoine ont consisté à vérifier leur concordance avec celles déterminées par l'expert immobilier nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III/ VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 annuel de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Le rapport annuel appelle par ailleurs l'observation suivante de notre part :

Comme indiqué dans le rapport annuel, la SCPI PI8 s'est attachée à acquérir un parc immobilier résidentiel dans le cadre de la loi Malraux conformément aux dispositions de l'article 199 ter viciés du code général des impôts.

Le droit à réduction d'impôt des souscripteurs de parts de SCPI MALRAUX est subordonné à des conditions relatives à l'affectation des souscriptions recueillies par la société émettrice telles que prévues par l'article 199 ter viciés du code général des impôts.

Nous n'avons pas obtenu communication des modalités de calcul de ces conditions. Nous n'avons donc pas été en mesure de vérifier que la société de gestion assure le suivi des conditions d'application du régime fiscal prévu dans le cadre de la loi Malraux.

Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2017

Le Commissaire aux comptes

Groupe SR Conseil Paris

Grégoire Proust

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI Pierre Investissement 8 et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

I/ CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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 de commerce.

II/ 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.

1/ Convention conclues avec 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 :

a/ 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 qui supporte :

* Les frais de collecte à hauteur de 12,804% TTC

* Les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur ;

Aucun montant n'a été comptabilisé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2016.

b/ une commission de gestion fixée à 10% HT soit 12,00% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ;

Aucun montant n'a été comptabilisé en charge de la SCPI au titre de l'exercice 2016.

c/ 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 ;

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2016 s'élève à 72 000€ TTC.

d/ 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 12,00% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2016 s'élève à 525€ TTC.

2/ Convention conclues avec la société Promogere

Conformément à la convention en date du 12 juin 2013, la société Promogere assure la révision comptable de la SCPI PI8. A ce titre, la rémunération de Promogere s'établit à un montant forfaitaire de 5 000€ HT.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2016 s'élève à 6 000€ TTC.

3/ Conventions conclues avec la société Actigere

Conformément aux différentes conventions conclues entre la SCPI PI8 et Actigere (un contrat par immeuble), la société Actigere assure l'assistance à maîtrise d'ouvrage sur les travaux de la SCPI PI8. A ce titre, la rémunération d'Actigere est composée :

* d'un pourcentage du budget initial des travaux au titre de mission générale

* d'un montant forfaitaire au titre des missions spécifiques

Le montant cumulé des honoraires versés à Actigere entre 2014 et 2016 s'élève à 1 192 976€ TTC.

Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2017
Le Commissaire aux comptes
Groupe SR Conseil Paris
Grégoire Proust

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 21 JUIN 2017

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016. Pour accomplir notre mission nous avons bénéficié du concours de la Société de gestion qui nous ont régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires en répondant à toutes nos questions. Au cours de notre séance du 15 Mars 2017 nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 1^{er} janvier 2015. Le marché des parts est inexistant à ce jour. Au 31 décembre 2016, la collecte (prime d'émission incluse) s'élevait à 38 012 000 €.

Valeurs de réalisation, de reconstitution et valeur comptable

La Société de gestion a l'obligation de faire expertiser le patrimoine de la SCPI afin de déterminer à la fin de chaque exercice une valeur de réalisation et une valeur de reconstitution. A 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 15 mars 2017, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

En €	Total 2016	Par part
Valeur de réalisation	29 150 210	764,86
Valeur de reconstitution	36 232 711	950,69
Valeur comptable	31 460 789	825,48

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, l'estimation immobilière hors droit s'élève à 27 290 000 €. Une opération est sous compromis à Colmar. Ce bien est situé dans le centre ville et bénéficie de la proximité des transports, commerces, écoles. Cet immeuble cloturera le patrimoine de la SCPI.

Bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2016, compte de résultat et annexe

L'exercice clos le 31 décembre 2016 se solde par une perte d'un montant de 28 841 €. Ce montant est constitué des charges de la SCPI. Compte tenu de la période d'acquisition immobilière et de mise en exploitation des immeubles réceptionnés, peu de revenus viennent compenser les charges. Ce résultat déficitaire est par conséquent logique ; il convient de noter que pendant toute la période d'acquisition et de réhabilitation des actifs notre société enregistrera des pertes.

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 15 Mars 2017 : ils n'appellent pas d'observation de notre part.

Conventions visées par l'article L214-106 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.

Point contentieux

Au cours des différents conseils de surveillance, nous avons été informés de l'évolution du contentieux relatif aux divers manquements du Commissaire aux comptes.

Projets de résolutions

Lors de la réunion du 15 mars 2017, 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, relatifs à la modification des statuts et à l'adoption d'un Règlement du conseil de surveillance, ont été adressés par la Société de gestion aux membres du conseil de surveillance préalablement à la convocation de notre séance du 15 mars 2017. A 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 2016 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Le présent rapport a été achevé le 15 Mars 2017 et a été approuvé à l'unanimité par le conseil à cette même date.

Pour le conseil de surveillance
Le Président

François-Xavier ROYET

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 21 JUIN 2017

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

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, du rapport du conseil de surveillance, des rapports du Commissaire aux comptes, du bilan, du compte de résultat et des annexes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 28 841 € est affecté au poste « report à nouveau », portant ce poste au montant déficitaire de 301 366 €.

Cinquième 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 au 31 décembre 2016 à :

- Valeur de réalisation : 29 150 210 €, soit 764,86 € pour une part ;
- Valeur de reconstitution : 36 232 711 €, soit 950,69 € pour une part ;
- Valeur comptable : 31 460 789 €, soit 825,48 € pour une part.

Sixième Résolution

Le conseil de surveillance sortant est composé de la manière suivante (présentation des membres par ordre alphabétique) :

Composition du conseil de surveillance	FONCTION
Monsieur Jean-Pierre CLAVEL	-
Monsieur Ludovic GROS	-
Monsieur Robert ISABELLA	-
Madame Maryvonne LE LIBOUX	-
Monsieur Louis MADELEINE	-
Monsieur Francois Xavier ROYET	Président
Madame Valérie THEVENET	-

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrive à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Le conseil doit être par conséquent renouvelé dans son intégralité. Conformément aux statuts de la SCPI, il doit être composé de sept membres choisis parmi les associés (article 19 des statuts).

Un appel à candidature a été adressé par la Société de gestion à l'ensemble des Associés par courrier en date du du 31 janvier 2017.

Les associés figurant dans le tableau ci-après ont envoyé leur candidature dans le délai imparti (classement par ordre de réception des candidatures) :

Ordre de présentation	Nom Prénom	Âge	Activité / Profession	Nombre de mandats sociaux au sein d'une société gérée par Intergestion	Nombre de parts souscrites dans des fonds gérés par Intergestion
1	MADELEINE Louis	72	Retraité - ingénieur organisation informatique	1	35
2	LEYNAUD Xavier	49	Chef d'entreprise	0	55
3	LALLIER Florian	35	Gérant bureau d'études thermiques ASTI	0	58
4	BOIVINEAU Christian	66	Retraité	0	25
5	LEROY Daniel	61	Ancien cadre industrie- Vice Président Communauté Communes - conseiller National " Les Républicains"	0	15
6	GROS Ludovic	49	Directeur financier	1	25
7	LE LIBOUX Maryvonne	65	Retraîtée	1	27
8	AUBRY Jean-Yves	66	Non renseigné	0	20
9	AMO Florent	46	Gérant de sociétés	1	140

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. Les membres du conseil de surveillance exerceront leur fonction conformément aux dispositions légales et statutaires.

Septième Résolution

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier de la SCPI pour une durée de cinq années. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale décide de nommer en tant que Commissaires aux Comptes pour une durée de six exercices :

Titulaire :

FIDORG Audit Ile de France – domicilié 62 rue de la Chaussée d'Antin, 75 009 Paris, Représentée par Madame Kahina Ait Aoudia Société inscrite à la compagnie régionale de Paris.

Suppléant :

Monsieur Manuel LEROUX – domicilié Le Trifide 18 rue Claude Bloch, 14050 Caen Cedex 4

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

Neuvième 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 2017 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.

Sous réserve de l'approbation des onzième et douzième résolutions ci-dessous, les frais de déplacement des membres du conseil de surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le Règlement du conseil de surveillance.

Dixième 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

Onzième Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier l'article 19 des statuts relatif au conseil de surveillance, lequel sera désormais rédigé comme suit :

« Article 19 - Conseil de surveillance :

19.1 : Missions du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance exerce à tout moment un pouvoir de vérification et de contrôle de la régularité de la gestion de la société. Il peut se faire communiquer tout document utile à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il rend compte de sa mission sous la forme d'un rapport à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de gestion aux associés.

Il émet un rapport sur les conventions réglementées.

Le conseil de surveillance ne peut communiquer directement avec les associés. Il ne peut s'immiscer dans la gestion de la société. Il ne dispose d'aucun pouvoir d'autorisation préalable aux opérations relevant de la compétence de la Société de gestion.

Le conseil de surveillance s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

19.2 : Nomination du conseil de surveillance

Les conseils de surveillance formés à compter du 1^{er} janvier 2017 sont composés de sept (7) membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans. Ils sont rééligibles.

Leur mandat expire à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de leur nomination.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner les membres du conseil de surveillance la Société de gestion procède à un appel de candidatures auprès de l'ensemble des associés.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. En cas de partage des voix, le candidat élu est celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat sera désigné par tirage au sort.

En cas de vacance de poste par démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, le conseil de surveillance devra se compléter au chiffre de sept (7).

Le ou les membres ainsi nommés par cooptation ne demeurent en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale. Ils ont voix délibérative au conseil de surveillance.

Les nominations effectuées à titre provisoire par le conseil de surveillance sont soumises à l'approbation de la plus prochaine assemblée générale. Le mandat des membres dont la nomination a

été ratifiée par l'assemblée générale expire au terme du mandat de l'ensemble des membres du conseil demeurés en fonction.

Lorsque le conseil de surveillance en fonction au 1^{er} janvier 2017 est formé de plus de sept (7) membres, le mandat de ces derniers se poursuit jusqu'à son terme et la limitation à sept (7) des membres du conseil s'appliquera pour la première fois lors de son renouvellement. Toutefois, en cas de démission ou décès d'un ou plusieurs de ses membres, ces derniers ne seront pas remplacés sauf si la vacance a pour effet de rendre le nombre des membres du conseil inférieur à sept (7).

19.3 : Délibérations du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance nomme un Président qu'il choisit parmi ses membres pour la durée qu'il détermine dans la limite de celle de son mandat.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et au moins une fois par an à l'initiative soit de son Président ou de la majorité de ses membres soit de la Société de gestion. Les réunions convoquées par la Société de gestion ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

En cas d'absence du Président, le conseil désigne celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président au cours de la séance.

Le secrétariat de la séance est assuré par la Société de gestion ou, en son absence, par un membre désigné par le conseil.

Le registre de présence doit être signé à chaque réunion du conseil par tous les membres présents ou représentés.

Les membres empêchés peuvent donner mandat pour les représenter à tout autre membre du conseil. Un membre du conseil ne peut détenir plus de deux (2) mandats de représentation.

Le conseil ne peut valablement délibérer que si le nombre des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre total des membres du conseil.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, celle du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président de séance et le secrétaire. Les procès-verbaux de séance mentionnent les noms des membres présents, des membres représentés et des membres absents. Ils sont portés sur un registre spécial tenu au siège de la société.

Les copies ou extraits à produire sont valablement certifiés soit par le Président ou par deux membres du conseil soit par la Société de gestion.

19.4 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance peut bénéficier d'une rémunération forfaitaire en contrepartie de l'exercice de sa mission.

Cette rémunération est décidée et son montant fixé annuellement par l'assemblée générale des associés sur proposition de la Société de gestion.

La somme allouée est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions.

Les membres du conseil de surveillance ont droit, selon les modalités et dans les limites approuvées par l'assemblée générale des associés, au remboursement des frais de déplacement exposés en vue des réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

Le remboursement des frais de déplacement est effectué sur présentation des pièces justificatives originales de la dépense et sous réserve de leur caractère probant.

19.5 : Règlement du conseil de surveillance

Un règlement approuvé par l'assemblée générale des associés précise les conditions de la désignation et de la révocation des membres du conseil, les modalités selon lesquelles ils se réunissent, les obligations attachées à l'exercice de leur fonction, la répartition entre eux des jetons de présence et les modalités de remboursement de leurs frais de déplacement.»

Douzième Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de Règlement du conseil de surveillance, et des rapports de la Société de gestion et du conseil de surveillance, décide d'adopter ledit règlement tel qu'il lui a été présenté dans toutes ses dispositions avec effet immédiat. Une copie dudit règlement sera annexée aux présentes.

Treizième 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.

ANNEXE AU TEXTE DES RÉOLUTIONS – RÉGLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement définit les modalités d'application des dispositions relatives à la composition, aux missions et au fonctionnement du conseil de surveillance prévues à l'article 19 des statuts. Il précise les droits et obligations de ses membres. Le cas échéant, il se substitue à tout règlement antérieurement en vigueur.

Le règlement est disponible sur simple demande adressée à INTERGESTION, 2 rue de la Paix - 75002 Paris.

Article 1: Désignation des membres du conseil de surveillance

Tout associé peut présenter sa candidature en vue de sa désignation en qualité de membre du conseil de surveillance.

Toutefois en cas de démembrement, seul le nu-propriétaire pourra présenter sa candidature.

La Société de gestion informe les associés du prochain renouvellement des membres du conseil et procède à l'appel des candidatures auprès

de l'ensemble des associés. Elle fixe un délai impératif pour la réception des dossiers complets de candidature.

La présentation des candidatures est subordonnée aux conditions suivantes, le non-respect d'une seule d'entre elles entraînant le rejet de la candidature :

- avoir la qualité d'associé de la société à la date de l'appel à candidature effectué par la Société de gestion,
- être âgé de moins de soixante-quinze (75) ans au jour de la réception du dossier de candidature par la Société de gestion, cette limite d'âge s'applique également au représentant de toute personne morale associée,
- ne pas avoir à titre personnel ou en qualité de représentant d'une personne morale associée la qualité de membre de conseil de surveillance de plus de six (6) sociétés civiles de placement immobilier ou toute autre Fonds d'investissement alternatif (FIA), dont plus de trois (3) au sein d'une société ou d'un fonds géré par INTERGESTION,
- ne pas être membre, salarié ou mandataire d'une personne morale ayant ou ayant eu un ou plusieurs conflits d'intérêt avec la SCPI ou la Société de gestion,
- ne pas avoir une activité directement ou indirectement concurrente de celle de la Société de gestion ou de la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
- ne pas être en relation d'affaires avec la Société de gestion ou la SCPI que ce soit à titre personnel ou en tant que membre, salarié ou mandataire d'une société,
- attester n'avoir été l'objet d'aucune condamnation pénale ni sanction civile ou administrative interdisant l'exercice d'un mandat social,
- adresser à la Société de gestion dans le délai fixé par cette dernière un dossier complet de candidature comportant :
 - un formulaire de candidature mentionnant le délai de réception des candidatures, la mise à disposition d'un exemplaire du règlement intérieur sur simple demande adressée à la Société de gestion, les nom et prénom(s), date de naissance, adresse de résidence, coordonnées téléphoniques et électroniques de l'intéressé, la profession ou l'activité exercée au moment de la candidature, le nombre de parts souscrites dans des fonds gérés par Inter Gestion,
 - une attestation de non condamnation
 - le nombre des SCPI et FIA dans lesquels l'intéressé détient un mandat de membre du conseil de surveillance,
 - la déclaration de toute situation potentiellement incompatible mentionnée ci-dessus.

Toute candidature accompagnée d'un dossier non conforme ou incomplet à la date d'expiration du délai de candidature fera l'objet d'une décision de rejet sans possibilité de recours ou de régularisation ultérieure et ce même si l'associé est déjà membre du conseil de surveillance d'une SCPI gérée par la Société de gestion.

La Société de gestion accuse réception des candidatures et horodate chaque dossier. La mention de la date et de l'heure de réception du dossier permet de déterminer l'ordre de présentation des candidatures.

La Société de gestion observe une stricte neutralité dans le traitement des candidatures. Le cas échéant, elle informe les candidats de leur inéligibilité.

En vue de la tenue de l'assemblée générale, la Société de gestion adresse à chaque associé un bulletin de vote comportant la liste des candidats éligibles laquelle comprend les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat et les nouveaux candidats.

Les candidatures sont présentées dans l'ordre de réception des dossiers.

Tous les associés disposant du droit de vote à l'assemblée générale pour les décisions à caractère ordinaire peuvent participer à l'élection des membres du conseil de surveillance.

Le vote s'exprime par écrit sous la forme du bulletin dûment rempli adressé à la Société de gestion dans le délai prescrit par cette dernière.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Il n'est pas tenu compte des procurations pour la résolution relative à cette élection.

Les bulletins de vote devront impérativement comporter les nom et prénom(s) de l'associé ainsi que la date de l'assemblée générale pour laquelle son vote est donné. En cas de seconde convocation par suite d'un défaut de quorum, les votes exprimés en réponse à la première convocation demeureront valables sauf si un nouveau bulletin est adressé entretemps par l'associé à la Société de gestion pour modifier son vote.

Sont élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. En cas de partage des voix, le candidat élu sera désigné par tirage au sort.

Article 2 : Tenue des réunions du conseil de surveillance

Les dates des réunions ordinaires du conseil de surveillance sont proposées par la Société de gestion et fixées à l'occasion de la dernière réunion de l'année précédente.

Les réunions ordinaires du conseil donnent lieu à une convocation adressée par la Société de gestion à chacun des membres au moins dix (10) jours calendaires avant la date fixée. La convocation mentionne le lieu et l'ordre du jour de la réunion. Elle comporte tous documents utiles aux délibérations. L'envoi des convocations peut se faire par tous moyens.

Le Président du conseil de surveillance communique à la Société de gestion les sujets à porter à l'ordre du jour de la séance au moins vingt (20) jours calendaires avant la date fixée. A défaut, la convocation mentionne l'ordre du jour dressé par la Société de gestion.

Dans le cas où le Président ou la majorité des membres du conseil de surveillance convoqueraient une réunion la convocation devra respecter les formes et délais susmentionnés, et une copie de l'ordre du jour sera adressée à la Société de gestion ; un exemplaire original de la feuille de présence et le procès-verbal devront lui être transmis avant la convocation de la réunion suivante.

Les réunions du conseil de surveillance sont susceptibles d'être enregistrées. En ce cas, l'enregistrement est conservé par la Société de gestion qui en transmet copie par voie électronique au Président du conseil de surveillance. Ce fichier n'a vocation à être diffusé qu'auprès des seuls membres du conseil de surveillance sauf dans le cas où il

serait produit en justice pour la défense des intérêts de la SCPI ou de la Société de gestion.

Lorsque le patrimoine de la société aura été intégralement constitué et mis en exploitation, les réunions du conseil de surveillance se limiteront à deux (2) par an, sauf évènement particulier rendant nécessaire une ou plusieurs réunions supplémentaires.

Article 3 : Obligations des membres du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance sont soumis aux obligations suivantes dont le non respect peut, sur proposition de la Société de gestion, entraîner la révocation du membre défaillant par l'assemblée générale :

3-1. Obligation d'assiduité

Les membres du conseil de surveillance sont tenus de participer aux réunions du conseil auxquelles ils sont régulièrement convoqués.

En cas d'empêchement les membres ne pouvant participer à la réunion ne sont excusés que s'ils donnent pouvoir à un autre membre du conseil.

Si un membre du conseil de surveillance compte trois (3) absences consécutives inexcusées la Société de gestion peut proposer sa révocation à la prochaine assemblée générale.

3.2 Obligation de confidentialité

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent communiquer à un tiers n'ayant pas la qualité de membre du conseil de surveillance, sous quelque forme que ce soit, aucune information concernant la SCPI ou la Société de gestion dont ils auraient pris connaissance dans l'exercice de leur mandat, dès lors que l'information n'a pas un caractère public.

Chaque membre du conseil de surveillance est responsable personnellement des informations confidentielles qu'il détient.

En cas de manquement à cette obligation la Société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

3.3 Obligation d'indépendance

Les membres du conseil de surveillance sont tenus d'exercer leur fonction en toute indépendance, de rejeter toute pression pouvant s'exercer à leur encontre et de n'accepter de quiconque aucun avantage de nature à compromettre leur liberté de jugement.

En cas de manquement à cette obligation la Société de gestion peut proposer la révocation du membre défaillant à l'assemblée générale.

Les membres du conseil de surveillance sont tenus d'informer la Société de gestion de tout conflit d'intérêt réel ou potentiel dans lequel ils pourraient être impliqués. En cas de survenance d'un tel conflit, ils s'obligent à démissionner de leur mandat.

3.4 Prévention des conflits d'intérêt

Une situation de conflit d'intérêts résulte d'une décision ou d'un comportement portant ou pouvant porter atteinte aux intérêts collectifs des associés.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent exercer de fonction ou d'activité susceptibles de les placer dans une situation conflictuelle envers la SCPI ou la Société de gestion.

Toute activité, fonction ou mandat nouveau que les membres du conseil de surveillance viendraient à exercer dans une entreprise, société ou autre entité faisant ou non offre au public doit être déclaré sans délai à la Société de gestion.

La Société de gestion apprécie la compatibilité de l'activité, de la fonction ou du mandat exercé par le déclarant avec sa qualité de membres du conseil de surveillance de la SCPI. Elle vérifie si ce mandat, fonction ou activité ne constitue pas un acte de concurrence à l'égard de la SCPI ou de la Société de gestion et n'est pas susceptible d'entraîner pour le déclarant la fixation d'objectifs contradictoires ou de porter atteinte à l'objectivité de son jugement.

En cas de révélation d'un conflit d'intérêt le membre concerné s'oblige si nécessaire à démissionner de ses fonctions.

3.5 Loyauté et bonne foi

Dans toute action ou décision relevant de l'exercice de leur mandat, les membres du conseil de surveillance sont tenus de privilégier l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent en aucun cas prendre d'initiative susceptible de nuire aux intérêts de la société ou de ses associés.

Ils sont tenus d'agir de bonne foi en toutes circonstances.

Article 4 : Responsabilité des membres du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société de gestion, mais ils répondent envers la SCPI et envers les tiers de leurs fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

Pour le cas où le conseil de surveillance déciderait de se doter d'une couverture en responsabilité civile professionnelle, celle-ci sera prise en charge par la SCPI.

Article 5 : Rapport du conseil de surveillance

Le rapport du conseil de surveillance expose le résultat des vérifications et des contrôles de la régularité des actes de gestion accomplis au cours de l'exercice.

Il ne peut comporter d'allégations diffamatoires ou simplement désobligeantes, de remarques ou d'observations de nature à porter atteinte à la notoriété du produit.

Article 6 : Rémunération et défraiement des membres du conseil de surveillance

6.1 Rémunération du conseil de surveillance

L'assemblée générale peut, sur proposition de la Société de gestion, décider l'allocation d'une rémunération annuelle au conseil de surveillance. Elle en fixe le montant.

Cette rémunération est répartie par la Société de gestion entre les membres du conseil au prorata de leur participation physique effective aux réunions et selon le principe d'un seul jeton de présence par membre. Une procuration ne donne droit à répartition ni pour le membre qui l'a donnée ni pour celui qui l'a reçue.

6.2 Remboursement des frais

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement des frais de déplacement exposés pour participer aux réunions du conseil.

Seul le Président du conseil de surveillance ou le membre du conseil désigné pour le représenter a droit au remboursement de ses frais de déplacement exposés pour participer aux assemblées générales, à l'exclusion de tout jeton de présence.

Les frais doivent être impérativement reportés sur le formulaire prévu à cet effet et communiqué par la Société de gestion en même temps que la convocation.

Le remboursement est subordonné à la présentation des justificatifs de dépense originaux dont la Société de gestion apprécie le caractère probant, et sous réserve du strict respect et systématique des conditions suivantes :

- frais de transport : ne seront pris en considération que les trajets entre le domicile connu des membres du conseil de surveillance et le lieu de la tenue de la réunion,
- frais d'hébergement : les frais d'hôtel et de petit déjeuner sont remboursés dans la limite de cent-cinquante (150) euros par déplacement.
- frais de restauration : ils sont remboursés à concurrence de deux repas maximum et à dans la limite de quarante (40) euros par repas.

En outre, le remboursement des frais de transport est effectué dans les conditions suivantes :

- Pour les trajets en avion, train ou car :
 - les dépenses sont remboursées sur présentation du billet de transport original ou du justificatif de voyage établi par la compagnie de transport dans la limite de deux cents euros (200 €) par trajet,
 - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la SCPI.
- Pour les trajets en voiture, vélomoteur, scooter, moto :
 - le remboursement est limité à l'application du barème kilométrique fixé par arrêté du ministre chargé du budget,
 - la copie de la carte grise du véhicule et le justificatif de la distance parcourue, (nombre de kilomètres) devront être produits pour chaque déplacement. Si la distance parcourue est supérieure à deux cents (200) kilomètres, la production des tickets de péage ou du relevé de compte du télépéage sera exigée. A défaut, la distance prise en considération sera ramenée à deux cents (200) kilomètres.
- Pour les trajets en métro, autobus, tramway :
 - Les frais de transport sont remboursés sur présentation du titre de transport original,
 - les frais d'abonnements ne sont pas pris en charge par la société.

Tous les frais autres que ceux mentionnés ci-dessus ne peuvent donner lieu à remboursement.

Les frais sont remboursés par chèque ou virement bancaire sur le compte dont le RIB a été fourni pour le versement des potentiels dividendes.



SCPI
MALRAUX

par Inter Gestion



PIERRE INVESTISSEMENT 8

LES INFORMATIONS CLÉS 2016

CARACTÉRISTIQUES

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**

SCPI Pierre Investissement 8

Société civile de placement immobilier
à capital fixe, placée sous le régime
« MALRAUX », créée le 12 juin 2013.
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 793 728 130

La note d'information qui a reçu le visa SCPI
n° 13-37 en date du 20 décembre 2013 vous
sera adressée sur simple demande.

ORGANE DE CONTRÔLE

Conseil de Surveillance

Monsieur **Francois Xavier ROYET**, Président
Monsieur **Robert ISABELLA** Monsieur **Jean-Pierre CLAVEL**
Madame **Valérie THEVENET** Madame **Maryvonne LE LIBOUX**
Monsieur **Louis MADELEINE** Monsieur **Ludovic GROS**

Leur mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016. A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social 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.

Commissaires aux comptes

Titulaire :

Groupe SR conseil Paris, représenté par Monsieur Grégoire PROUST

Suppléant :

Monsieur Maxime de VIETH

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.

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.

Contrôle dépositaire

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

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