

# RAPPORT ANNUEL

# 2015

**MULTIHABITATION 8**



**LA FRANÇAISE**

# Multihabitation 8

SCPI « Duflot » à capital fixe fermé

Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2016

1	Conjoncture.....	2
2	Organes de direction et de contrôle.....	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015.....	6
4	Gouvernance et contrôle interne.....	10
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion.....	12
6	Rapport du conseil de surveillance.....	16
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire ...	17
8	Comptes au 31 décembre 2015.....	18
9	Annexe.....	21
10	Composition du patrimoine.....	24
11	Rapports du commissaire aux comptes.....	25

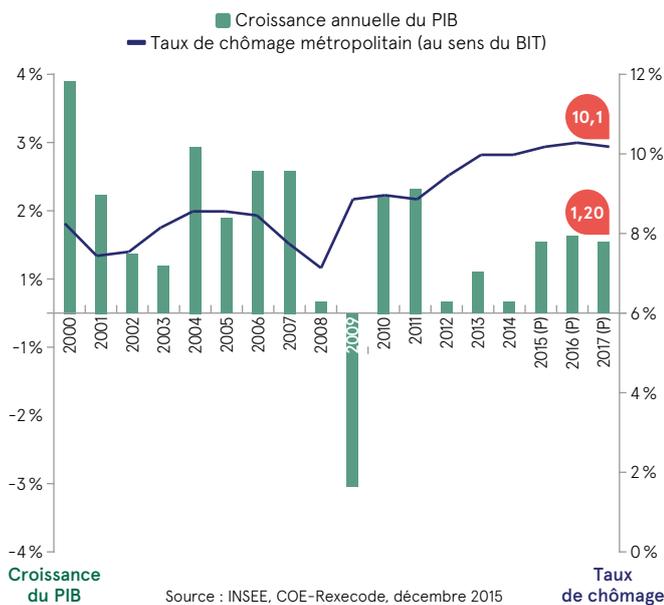




## NET REGAIN DE DYNAMISME SUR LE MARCHÉ EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2% en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3% sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4% contre 0,6% en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant +0,2% contre +0,4% initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3<sup>ème</sup> trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3<sup>ème</sup> trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

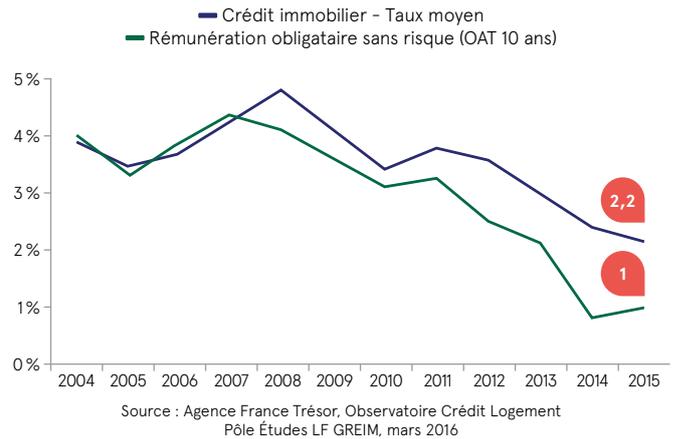
### ● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Dans cet environnement contrasté, les taux d'emprunt sont restés à des niveaux très bas. Ils s'établissaient à 2,20% en décembre 2015 en moyenne pour un emprunt de 15 ans, leur plus faible niveau jamais observé en fin d'année. Ainsi, les facteurs de soutien au marché de l'immobilier résidentiel demeurent nombreux. La demande de logements reste en effet structurellement forte. Une démographie dynamique en comparaison avec les autres états de l'Union Européenne, le phénomène de décohabitation ainsi que la préparation de la retraite accentuent ce phénomène, d'autant que la pierre incarne la valeur refuge par excellence. D'un point de vue plus conjoncturel, la progressive amélioration de l'environnement macro-économique et des taux de crédit toujours très faibles restaurent le pouvoir d'achat des ménages. De plus, les nouvelles mesures en faveur du logement soutiennent enfin l'activité, dans le cadre d'un dispositif Pinel lisible et

amélioré par la révision des zones éligibles. Enfin, l'offre accrue de produits à la vente, sur le segment du neuf notamment, contribue à dynamiser l'activité, d'autant que les prix ont baissé de manière continue ces dernières années. L'augmentation des transactions tant dans le neuf que dans l'ancien reflète bien ces tendances.

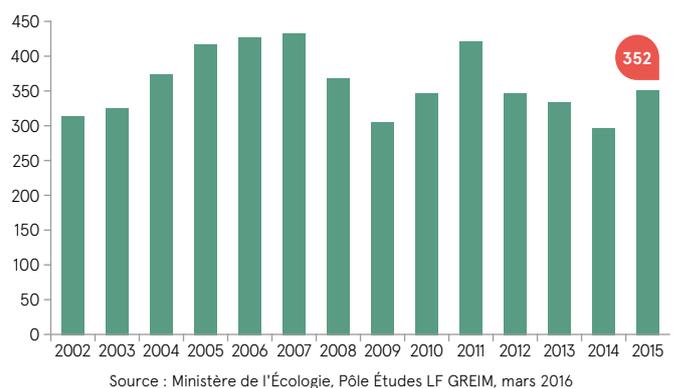
### ● Rendements obligataires et taux immobiliers



## REDÉMARRAGE CONFIRMÉ DU MARCHÉ DU NEUF EN 2015

La hausse des ventes de logements neufs s'est fortement accélérée en fin d'année. Le nombre d'unités vendues a progressé de 18% en 2015, pour dépasser les 100 000 unités, une première depuis 2011. Entre 2012 et 2014, les transactions sont en effet restées inférieures à 88 000. Depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, elles ont été portées par les investisseurs désireux de profiter du dispositif Pinel. Ils ont représenté 56% des ventes enregistrées en 2015, en forte hausse de 44% par rapport à 2014. Le délai d'écoulement s'est ainsi stabilisé au cours du second semestre 2015, après avoir fortement reculé en début d'année. L'offre disponible représentait 11,5 mois de vente au 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, en baisse de l'équivalent de plus de six mois par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. Ce recul du délai d'écoulement en rythme annuel devrait se poursuivre courant 2016 et même s'intensifier en fin d'année. En effet, malgré des mises en chantier de logements neufs plus soutenues (elles progressent de 18% en 2015 par rapport à une année 2014 timide), la demande devrait rester dynamique et permettre une absorption rapide de l'offre.

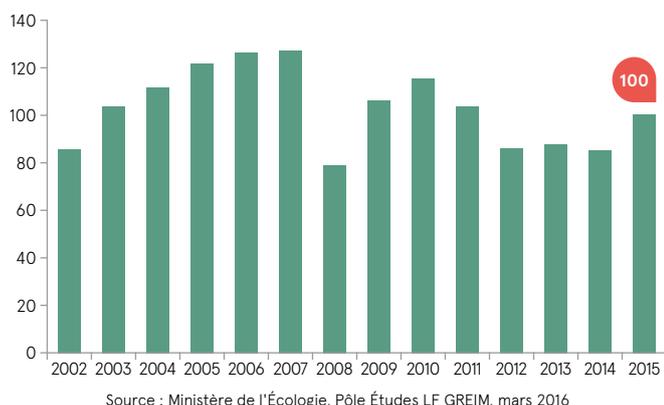
### ● Mises en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Cette accélération des mises en chantier depuis début 2015 permettra à la demande de se positionner à moyen terme sur un nombre accru de programmes.

De même, la progression des octrois de permis de construire s'est renforcée en 2015 (+4,5 % en rythme annuel) et contribuera, à plus long terme, à fluidifier le marché. Les mises en vente progressent néanmoins plus lentement que les ventes elles-mêmes, générant des tensions sur les prix. Ainsi, la hausse des prix de vente a accéléré en fin d'année. Elle s'établit à 1,1% entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, contre 0,8% en moyenne sur l'ensemble de l'année. Elle a été plus particulièrement marquée en Île-de-France, à 2,1%.

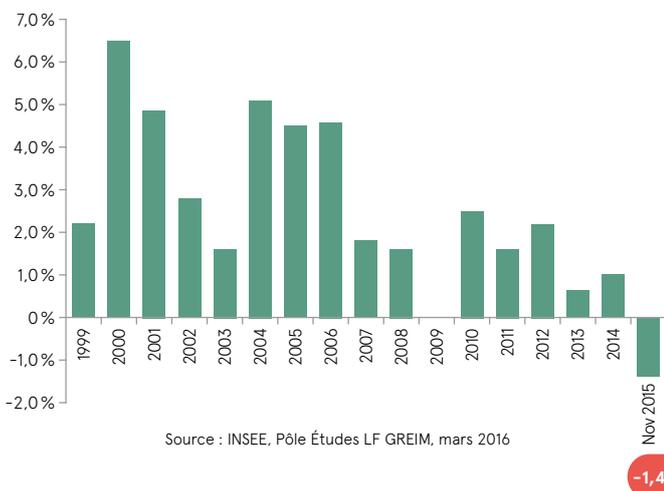
### ● Nombre de ventes de logements neufs en France (en milliers)



## UN MARCHÉ LOCATIF À LA PEINE

La baisse des loyers a atteint 1,4% entre janvier et août 2015. Leur redémarrage, traditionnellement observé pendant l'été, ne s'est pas produit en 2015, une première depuis 1998. Ce repli reflète un environnement macro-économique qui ne s'améliore que très lentement. Il atteste de l'augmentation de la solvabilité des ménages, qui deviennent plus facilement propriétaires au détriment de la location. La vacance poursuit ainsi sa progression : elle concerne désormais l'ensemble des régions. Elle permet une hausse continue de la mobilité résidentielle, observée depuis fin 2013, résultat de loyers en baisse et d'une indexation en faible progression. Elle reste néanmoins très inférieure à la moyenne nationale et se dégrade même rapidement dans les zones les plus tendues, à Paris, en 1<sup>ère</sup> périphérie parisienne et en Rhône-Alpes en particulier. Les loyers de marché ont terminé l'année 2015 en baisse par rapport à 2014.

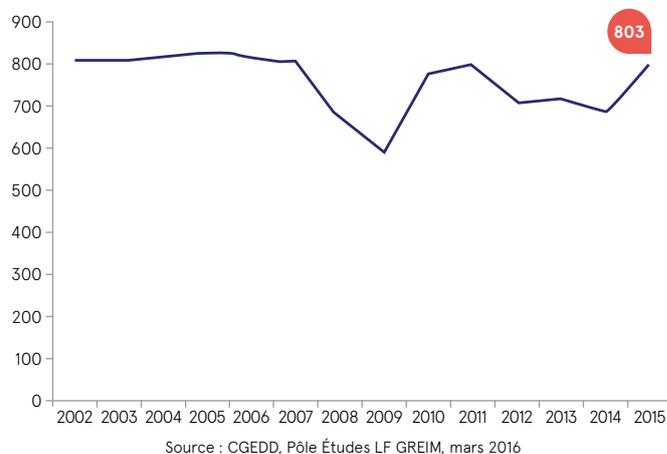
### ● Variations des loyers



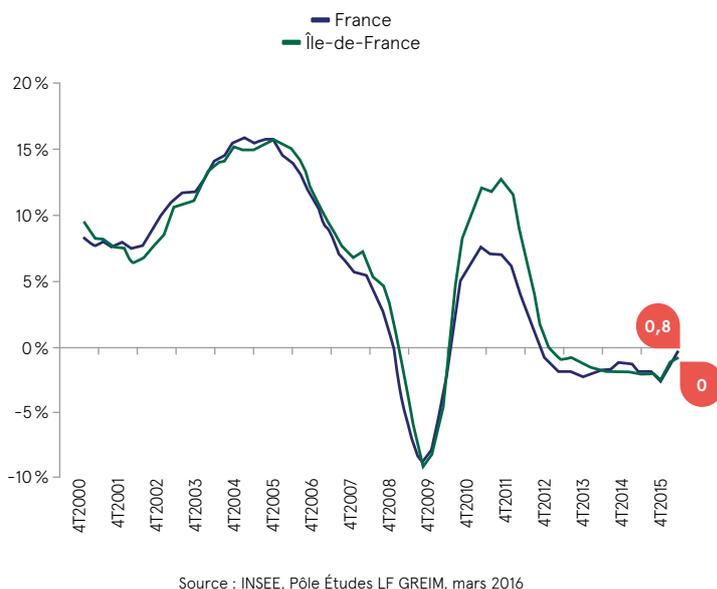
## NETTE ACCÉLÉRATION DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

Les ventes de logements anciens ont poursuivi leur reprise ininterrompue depuis 2015. Ainsi 803 000 unités ont été vendues en 2015, en hausse sensible de 16%, portée par une accélération marquée depuis juin dernier. Les transactions n'avaient pas connu de progression aussi franche depuis 2010. Elles sont soutenues principalement par les taux d'emprunt bas et des prix toujours légèrement orientés à la baisse. En effet, après avoir bien résisté à la crise financière, les prix ont entamé leur recul fin 2011. Celui-ci demeure modeste, proche de 7%, comparé à la hausse cumulée de 150% enregistrée entre 1998 et 2011. Si les prix se sont stabilisés en moyenne sur l'ensemble du territoire au 4<sup>ème</sup> trimestre, ils accusent toujours un repli de 0,8% en Île-de-France.

### ● Nombre de ventes de logements anciens en France (en milliers)



### ● Taux de croissance annuel du prix des logements anciens en France (glissement annuel-cvs)



## PERSPECTIVES 2016

---

L'année 2016 devrait marquer une reprise plus franche de l'activité immobilière, tant dans le neuf que dans l'ancien. La demande de logements se raffermira, soutenue par une reprise économique toujours faible mais qui gagne en dynamisme, et par des mesures gouvernementales entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, qui prévoient une accession à la propriété favorisée, des logements neufs, grâce notamment à l'élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Le maintien des taux d'emprunt à un niveau durablement bas stimulera encore la production de nouveaux crédits, d'autant que le phénomène de renégociation s'essouffle. L'émission de crédits immobiliers se concentrera, en grande majorité, sur de nouvelles acquisitions donc sur un marché plus restreint, entraînant une concurrence accrue entre les banques sur les niveaux de taux.

L'offre de logements devrait, quant à elle, s'avérer plus abondante et œuvrera à une meilleure fluidité du marché. Les mises en chantier seront globalement en hausse : les livraisons de logements neufs ont atteint 100 206 unités en 2015 et devraient nettement les dépasser en 2016 avec 120 000 mises en vente attendues. Une disponibilité accrue de logements anciens est également anticipée pour 2016, mais elle masquera toujours des disparités régionales très importantes, l'offre demeurant très nettement insuffisante dans les zones les plus recherchées, l'Île-de-France notamment. Les ventes de logements neufs et anciens devraient donc progresser en 2016, soutenant les prix sur les deux segments. Ils resteront vraisemblablement en phase d'ajustement pour les logements anciens, bien que de manière plus modérée en 2016. Ils devraient légèrement progresser pour les logements neufs, reflétant un nouvel équilibre offre/demande sur la base de volumes plus importants.



# FICHE D'IDENTITÉ Multihabitation 8



- **Type de SCPI**  
SCPI « Duflot / Pinel »  
à capital fixe fermé
- **Siège social**  
128 boulevard Raspail  
75006 Paris
- **Date de création**  
28 novembre 2013

- **N° d'immatriculation au RCS**  
798 802 401 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**  
27 novembre 2027
- **Capital social**  
18 202 600 euros
- **Visa AMF**  
SCP n°13-35 en date du 29 novembre 2013

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros  
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris  
399 922 699 RCS PARIS  
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007  
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

### Directoire

Xavier LEPINE, Président  
Patrick RIVIERE, Vice-Président  
Marc BERTRAND, Directeur Général  
Marc-Olivier PENIN

### Conseil de surveillance

Groupe La Française  
Caisse Centrale du Crédit Mutuel  
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest  
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

### Commissaires aux comptes

**Titulaire :** Deloitte & Associés  
185, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Suppléant :** B.E.A.S  
195, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance :

Michel CATTIN, Président  
Patrick QUERO, Secrétaire  
Jean-Pierre FRANCOIS  
Christian GILLOOTS  
GROUPE La Française  
Daniel PICHONNIER  
Georges PUIPIER

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2016

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise - 19 rue des Capucines 75001 Paris

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2017

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

**Titulaire :** Deloitte & Associés  
185, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Suppléant :** B.E.A.S  
195, avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Fin des mandats :** à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2019

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank France - 1-3, place Valhubert - 75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015



## Introduction

MULTIHABITATION 8 a collecté 21 003 000 euros sur 2013 et 2014. Les associés relèvent selon l'année de souscription du régime Duflot ou Pinel. De nombreux immeubles ont été analysés par la direction des produits immobilier habitation.

Cette collecte permettra d'acquérir au final un patrimoine immobilier d'environ 18 797 500 euros frais et droits inclus. La phase d'acquisition est en cours. Trois investissements ont été réalisés en 2015 pour un montant total de 9 361 304 euros frais inclus.

Le résultat de la SCPI se constitue des produits financiers, résultat du placement de la trésorerie constituée pour l'essentiel des fonds détenus. Le paiement des appels de fonds correspondant à l'avancement des chantiers réduira progressivement le résultat financier. Inversement, avec les livraisons successives suivies des mises en location, la baisse des produits financiers sera compensée par l'augmentation progressive des revenus fonciers. On peut estimer que la SCPI atteindra son rythme de croisière en 2019.

Grâce à l'acquisition d'un immeuble achevé au Pré Saint Gervais (93), la SCPI a perçu en 2015 ses premiers loyers.

Le résultat 2015 est bien évidemment en nette progression par rapport à 2014. Les fonds collectés ont été placés dans des supports appropriés qui ont permis, malgré les faibles taux de placement, d'optimiser les produits financiers. Ils se sont élevés à 36 694,69 euros. Ce résultat permet de constituer un report à nouveau qui s'élève au 31 décembre à -1,05 euro par part contre -1,54 euro en début d'année.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital effectif	18 202 600,00 €
Nombre de parts	14 002
Capitalisation	21 003 000,00 €
Nombre d'associés	542
Valeur de réalisation	1 340,11 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 500,00 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	N.D.
Valeur ISF pour 2015 *	1 340,11 €
Distribution de l'exercice 2014 **	Néant

\* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015	2013/2014
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	200 052,76	2 240 286,14
dont loyers	2 836,45	
Total des charges	193 198,25	2 261 755,27
Résultat	6 854,51	(21 469,13)
Dividende		

	2015	2013/2014
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	18 202 600,00	18 202 600,00
Total des capitaux propres	18 605 181,83	18 758 564,46
Immobilisations locatives	9 191 154,00	

	Global 2015	Par part 2015
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	6 854,51	0,49*
Dividende		Néant
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise	9 350 000,00	667,76
Valeur comptable	18 605 181,83	1 328,75
Valeur de réalisation	18 764 155,47	1 340,11
Valeur de reconstitution	21 578 089,86	1 541,07

\* Bénéfice par part en jouissance sur l'année.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

### ● Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine à la clôture de l'exercice, c'est-à-dire de la valeur bilantielle.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	9 191 154,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	9 414 027,83
Valeur comptable	18 605 181,83
Valeur comptable ramenée à une part	1 328,75

### ● Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur des immeubles « actuelle »	9 350 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	9 414 155,47
Valeur de réalisation	18 764 155,47
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 340,11

### ● Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	18 764 155,47
Frais d'acquisition des immeubles	579 700,00
Commission de souscription	2 234 234,39
Valeur de reconstitution *	21 578 089,86
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 541,07

\* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

## MARCHÉ DES PARTS EN 2015 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

Au cours de l'exercice aucune part n'a fait l'objet de transaction.

Aucun prix de confrontation n'a donc été déterminé. Seule la valeur de réalisation publiée par ailleurs peut servir de support à l'estimation du portefeuille détenu par les associés (notamment dans le cadre de déclaration fiscale).

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### Évolution du patrimoine

#### ● Les acquisitions de l'exercice 2015

La direction investissement des produits immobilier habitation a maintenu ses critères de sélection des opérations, chaque programme étant analysé en tenant compte de la demande locative, de l'environnement, du dynamisme économique, des transports, de la qualité des promoteurs, de la qualité des prestations, des typologies, des plans, des perspectives à terme et plus généralement de tous les critères qui font la pertinence d'un investissement locatif. Bien entendu, les contraintes du dispositif fiscal (plafonds de loyers et de ressources) sont prises en compte. L'objectif étant notamment de maintenir un rendement brut conforme aux attentes des investisseurs qui devrait être supérieur à 4 % (loyers annuels / prix d'acquisition TTC).

La SCPI a réalisé en 2015 trois investissements pour un total hors droits de 9 189 954 euros TTC, à savoir :

- Le premier a été signé le 9 mars 2015. Il se situe à Châtenay-Malabry (92). Il a été acquis pour un montant de 3 626 004 euros TTC. Cette opération porte sur un ensemble de 11 lots totalisant 714,85 m<sup>2</sup>.
- Le deuxième a été signé le 9 mars 2015. Il se situe à Antony. Il a été acquis pour un montant de 2 696 950 euros TTC. Cette opération porte sur un ensemble de 10 lots totalisant 539,39 m<sup>2</sup>.
- Le troisième a été signé le 4 novembre 2015. Il se situe à Le Pré Saint Gervais. Il a été acquis pour un montant de 2 867 000 euros TTC. Cette opération porte sur un ensemble de 10 lots totalisant 547,95 m<sup>2</sup>.

#### ● Patrimoine en cours de création

##### Investissements/acquisitions

Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Nb lots	Prix acquisition TTC	Livraison
92 - Châtenay-Malabry - 110 avenue Jean Jaurès	714,85	11	3 626 004	4T 2016
92 - Antony - 80 à 96 rue Adolphe Pajeaud	539,39	10	2 696 950	1T 2017
93 - Le Pré St-Gervais - 55 rue Danton	547,95	10	2 867 000	04/11/15
<b>TOTAL</b>	<b>1 802,19</b>	<b>31</b>	<b>9 189 954</b>	

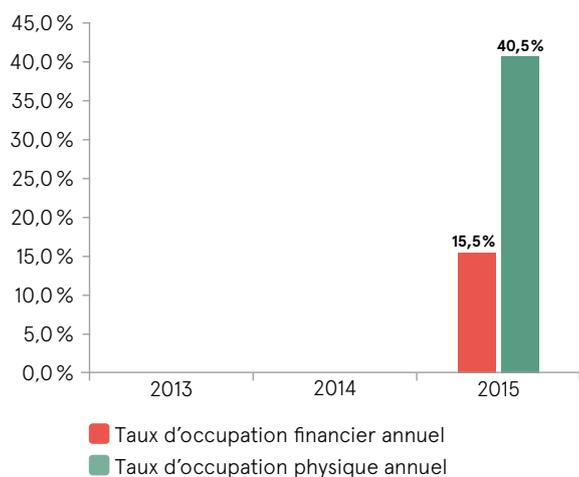
#### ● Les cessions de l'exercice 2015

Sans objet

## Gestion du patrimoine

### Taux d'occupation

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



### Rappel :

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

### Situation locative

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Lots loués	Lots réservés	Lots à louer	Lots sous congé
93 - Le Pré-Saint-Gervais	11/15	10	4	1	5	
<b>TOTAL LIVRÉ</b>		<b>10</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	
92 - Antony		10			10	
92 - Châtenay-Malabry		11			11	
<b>TOTAL NON LIVRÉ</b>		<b>21</b>			<b>21</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>31</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>26</b>	

### Évolution des produits locatifs quittancés

Sans objet

### Contentieux

Sans objet

## ● Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

	<b>2015</b>
Provisions pour travaux au 31 décembre	127,64

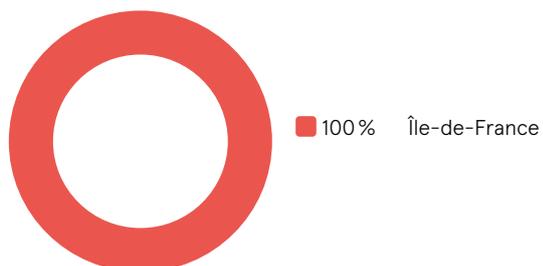
## Expertises et répartition du patrimoine

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2015, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, est de 9 350 000 euros hors droits.

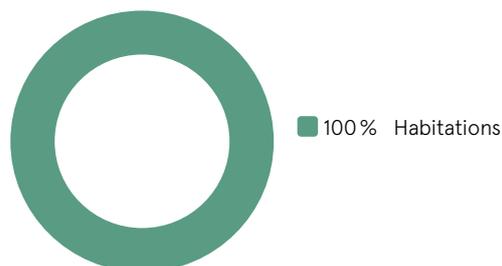
### ● Répartition du patrimoine en surface au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, la surface acquise de Multihabitation 8 est de 1 802 m<sup>2</sup>.

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



### ● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015

	Habitations	Total (euros)	Total (%)
Île-de-France	9 350 000,00	9 350 000,00	100,00 %
<b>TOTAL (euros)</b>	<b>9 350 000,00</b>	<b>9 350 000,00</b>	
<i>Total 2014</i>			
<b>TOTAL (%)</b>	<b>100,00 %</b>		<b>100,00 %</b>



# GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

## PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont la SCPI Multihabitation 8, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

### ● Les travaux de Contrôle Interne, Risques financiers et Risques Opérationnels s'articulent autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

### ● Le processus s'organise en trois niveaux :

**Les contrôles permanents de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

**Les contrôles permanents de second niveau** sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

**Les contrôles de troisième niveau** sont menés périodiquement par des audits externes.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

## ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

## SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

### ● Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

**Risque de perte en capital :** la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

**Risque de marché immobilier :** comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

**Risque de liquidité :** la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

**Risque lié au crédit :** l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

### ● Suivi et évaluation des risques

#### Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- identification des risques ;
- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

## PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

## RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« **Directive AIFM** »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 véhicules gérés.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « **Population Identifiée** »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion <https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>



Siège social La Française : 128, boulevard Raspail, 75006 Paris - Agence Franklin Azzi Architecture® - Promoteur : Alatreia Cogedim Entreprise

## ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EN EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2013/2014	18 202 600,00	21 003 000,00	14 002	542	2 211 854,00	1 500,00
2015	18 202 600,00		14 002	542		1 500,00

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits.

<sup>(2)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	1 500,00	1 500,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	Néant	Néant
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>		
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	(1,54)	(1,05)

<sup>(1)</sup> Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

<sup>(2)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

<sup>(1)</sup> du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)

<sup>(1)</sup> par le prix acquéreur moyen de l'année n.

<sup>(3)</sup> Report à nouveau après affectation du résultat.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (HT)
2014					
2015					114,59

## ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 2 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS TTC ET EN % DES REVENUS)<sup>(1)</sup>

	2013/2014		2015	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>				
Recettes locatives brutes			0,20	7,18
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	4,46	100,00	2,62	92,82
Produits divers				
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>4,46</b>	<b>100,00</b>	<b>2,82</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>				
Commission de gestion	0,54	12,00	0,34	12,00
Autres frais de gestion *	8,18	183,43	1,70	60,30
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges immobilières non récupérées	1,28	28,77	0,28	10,04
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>10,00</b>	<b>224,19</b>	<b>2,32</b>	<b>82,34</b>
<b>Amortissements nets</b>				
- patrimoine				
- autres (charges à étaler)				
<b>Provisions</b>				
- dotation provision pour grosses réparations			0,01	0,32
- dotation nette aux autres provisions **				
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>			<b>0,01</b>	<b>0,32</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>10,00</b>	<b>224,19</b>	<b>2,33</b>	<b>82,66</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>(5,54)</b>	<b>(124,19)</b>	<b>0,49</b>	<b>17,34</b>
Variation du report à nouveau	(1,54)	(34,53)	0,49	17,34
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire				
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire				

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2014 *	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	21 003 000,00		21 003 000,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(2 211 854,00)		(2 211 854,00)
Achats d'immeubles		(9 191 154,00)	(9 191 154,00)
Frais d'acquisition des immobilisations	(11 112,41)	(160 237,14)	(171 349,55)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>18 780 033,59</b>	<b>(9 351 391,14)</b>	<b>9 428 642,45</b>

\* Depuis l'origine de la société.

<sup>(1)</sup> Compte tenu de la date de création de la SCPI, il n'y a eu que 2 exercices présentés.

# DÉCLARATION FISCALE

## Personnes physiques

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Multihabitation 8 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2015.

	(euros)
<b>Revenu foncier</b>	
Revenu brut	2 120
Autres charges déductibles	9 429
Revenu net	(7 309)
Soit par part pleine jouissance	(0,52)

	(euros)
<b>Revenu financier</b>	
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

## Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	6 854,51
<b>Réintégration</b>	
Déduction ( plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	6 854,51

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	6 854,51
<b>Réintégration</b>	
Déduction	
Résultat fiscal	6 854,51

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2015, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
	à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
<b>Échéances au 31/12/2015</b>							
Fournisseurs	2 042,30						2 042,30*
Fournisseurs d'immobilisations						3 202 919,70	3 202 919,70**
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>2 042,30</b>					<b>3 202 919,70</b>	<b>3 204 962,00</b>
<b>Échéances au 31/12/2014</b>							
Fournisseurs	769 316,39						769 316,39
Fournisseurs d'immobilisations							
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>769 316,39</b>						<b>769 316,39</b>

\* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

\*\* Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, second exercice social de la SCPI.

Réuni le 1<sup>er</sup> mars 2016, votre Conseil a pu examiner l'évolution du capital, les projets d'investissement et les comptes de la Société. Les représentants de la Société de gestion ainsi que le commissaire aux comptes, présents lors de cette réunion, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que la collecte de la SCPI MULTIHABITATION 8, ouverte au cours du mois décembre 2013, prorogée en octobre 2014, puis majorée dans la limite de 30 % en novembre 2014 a été clôturée le 16 décembre 2014.

Le capital social s'élève à 18 202 600,00 euros divisé en 14 002 parts répartis entre 542 associés. La capitalisation s'élève ainsi à 21 003 000,00 euros.

Au cours de l'exercice 2015, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente et par conséquent il n'y a pas eu d'échange. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

## SITUATION DU PATRIMOINE

La collecte a donc permis à la SCPI MULTIHABITATION 8 de procéder à trois investissements répondant aux critères définis dans la note d'information de la SCPI et notamment ceux prévus dans le dispositif DUFLLOT (devenu PINEL).

Ainsi la SCPI a effectué trois acquisitions : la première située à Châtenay-Malabry (92) a porté sur 11 lots d'une surface totale de 714,85 m<sup>2</sup> pour un montant de 3 626 004,00 euros TTC hors droits ; la seconde située à Antony (92) a concerné 10 lots d'une surface totale de 539,39 m<sup>2</sup> pour un montant de 2 696 950,00 euros TTC hors droits et la dernière au Pré St-Gervais (93) a concerné 10 lots d'une surface totale de 547,95 m<sup>2</sup> pour un montant de 2 867 000 euros TTC hors droits.

Il est à noter que la première livraison est intervenue le 4 novembre 2015 sur l'opération du Pré St-Gervais. Les autres livraisons s'étaleront de fin 2016 à fin 2017.

Parallèlement à ces trois opérations, trois autres acquisitions pourraient être signées courant 2016. La première est située sur la commune de Bagnolet (93). Cette opération, d'un montant global de 3 100 658,00 euros TTC hors droits, portera sur 13 lots représentant au total 643,23 m<sup>2</sup>. La seconde située à Asnières (92) ; permettra l'acquisition de 13 lots totalisant 813,32 m<sup>2</sup> pour un montant TTC de 3 985 268 euros TTC hors droits. La troisième située à Corneilles en Paris (95) portera sur 9 lots pour un montant de 2 054 630,00 euros TCC Hors droits représentant 533,67 m<sup>2</sup>.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées par Crédit Foncier Immobilier Expertise dont nous avons pris connaissance s'établit à 9 350 000,00 euros hors droits.

## COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

S'agissant d'un second exercice social, le résultat de la SCPI MULTIHABITATION 8, uniquement constitué de produits d'exploitation mais également de produits financiers pour une part non négligeable mais aussi de charges d'exploitation, se traduit par un résultat bénéficiaire de 6 854,51 euros ; montant qu'il est proposé d'affecter intégralement au report à nouveau.

Les premières distributions, constituées des encaissements progressifs des premiers loyers et des produits financiers, devraient être versées en 2017, sous réserve de taux de placement encore attractifs et du respect des dates de livraison des immeubles.

## CONVENTIONS

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

## INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres de votre conseil proposent, au titre de leur mission, la mise en place d'une indemnité annuelle globale et progressive selon les modalités suivantes et définies comme suit :

- 2 000 euros à compter de l'exercice 2016
- 4 000 euros à compter de l'exercice 2017
- 6 000 euros à compter de l'exercice 2018.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui vous est soumis par la Société de gestion n'appelle pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus.

Par conséquent nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui vous sont présentées.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil et tenons à remercier la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour nous permettre d'accomplir notre mission.

Pour le Conseil de Surveillance,  
Monsieur Michel CATTIN, Président



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un résultat de 6 854,51 euros.

L'Assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un résultat de 6 854,51 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :  
18 605 181,83 euros, soit 1 328,75 euros par part,
- valeur de réalisation :  
18 764 155,47 euros, soit 1 340,11 euros par part,
- valeur de reconstitution :  
21 578 089,86 euros, soit 1 541,07 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion, dans la limite de 23 000 000,00 euros à :

- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- procéder à des acquisitions payables à terme ;

au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale fixe, à compter de l'exercice 2016, l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance de manière progressive et telle que suit :

- au titre de l'exercice 2016 : 2 000 € ;
- au titre de l'exercice 2017 : 4 000 € ;
- au titre de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle décision pour les exercices suivants : 6 000 €.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2013/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>9 191 154,00</b>	<b>9 350 000,00</b>		
Terrains et constructions	2 868 200,00	2 900 000,00		
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	6 322 954,00	6 450 000,00		
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(127,64)</b>			
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(127,64)			
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>9 191 026,36</b>	<b>9 350 000,00</b>		
<b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Créances</b>	<b>1 900,32</b>	<b>1 900,32</b>	<b>500,00</b>	<b>500,00</b>
Locataires et comptes rattachés	1 900,32	1 900,32		
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales et sociales				
Fournisseurs et comptes rattachés			500,00	500,00
Autres créances				
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>12 642 057,55</b>	<b>12 642 057,55</b>	<b>19 543 762,58</b>	<b>19 543 762,58</b>
Valeurs mobilières de placement	11 087 581,65	11 087 581,65	19 542 296,90	19 542 296,90
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 554 475,90	1 554 475,90	1 465,68	1 465,68
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(3 229 802,40)</b>	<b>(3 229 802,40)</b>	<b>(785 698,12)</b>	<b>(785 698,12)</b>
Dettes financières	(6 797,49)	(6 797,49)		
Dettes d'exploitation	(19 800,73)	(19 800,73)	(769 184,92)	(769 184,92)
Dettes diverses	(3 203 204,18)	(3 203 204,18)	(16 513,20)	(16 513,20)
<b>TOTAL III</b>	<b>9 414 155,47</b>	<b>9 414 155,47</b>	<b>18 758 564,46</b>	<b>18 758 564,46</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL IV</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>18 605 181,83</b>		<b>18 758 564,46</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>18 764 155,47</b>		<b>18 758 564,46</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
<b>Capital</b>	<b>18 202 600,00</b>			<b>18 202 600,00</b>
Capital souscrit	18 202 600,00			18 202 600,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>577 433,59</b>		<b>(160 237,14)</b>	<b>417 196,45</b>
Prime d'émission	2 800 400,00			2 800 400,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(2 222 966,41)		(160 237,14)	(2 383 203,55)
Écart sur remboursements de parts				
<b>Prime de fusion</b>				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>		<b>(21 469,13)</b>		<b>(21 469,13)</b>
Résultat de l'exercice	(21 469,13)	21 469,13	6 854,51	6 854,51
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal libératoire	(21 469,13)	21 469,13	6 854,51	6 854,51
Acomptes sur distribution				
Prélèvement libératoire payé pour compte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>18 758 564,46</b>		<b>(153 382,63)</b>	<b>18 605 181,83</b>

<sup>(1)</sup> Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	31/12/2015	Exercice 2013/2014
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	4 253,88	4 943,11
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>284,48</b>	
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>		
<b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>		
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>3 969,40</b>	<b>4 943,11</b>
Charges locatives non récupérables		
Charges locatives sur locaux vacants	982,79	
Autres charges immobilières non récupérables	2 986,61	4 943,11
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	188 944,36	2 256 812,16
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>28 579,58</b>	<b>2 245 699,75</b>
Rémunération de la Société de Gestion	4 743,73	2 078,25
Honoraires	16 732,43	11 444,52
Autres services extérieurs	7 103,42	20 322,98
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres charges		2 211 854,00
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>160 237,14</b>	<b>11 112,41</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>127,64</b>	
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	127,64	
Provisions pour risques et charges		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	0,01	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>193 198,25</b>	<b>2 261 755,27</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>6 854,51</b>	<b>(21 469,13)</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>200 052,76</b>	<b>2 240 286,14</b>
PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	3 120,93	
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>3 120,93</b>	
Loyers	2 836,45	
Charges facturées	284,48	
<b>Produits des activités annexes</b>		
<b>Revenus des titres immobilisés</b>		
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	160 237,14	2 222 966,41
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	<b>160 237,14</b>	<b>11 112,41</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état		
Provisions pour risques et charges		
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>		<b>2 211 854,00</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	36 694,69	17 318,80
<b>Produits financiers</b>	<b>36 694,69</b>	<b>17 318,80</b>
Revenus des autres créances	35 547,63	17 318,80
Intérêts des valeurs mobilières de placement	1 147,06	
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		0,93
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>0,93</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>200 052,76</b>	<b>2 240 286,14</b>



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier et par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### Déroations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondées les comptes annuels : néant ;
- À la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

### Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

● Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

● Principales règles d'évaluation

#### Immobilisations locatives :

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

L'immeuble acquis en VEFA, fait l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisations en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisations.

### Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 9 350 000,00 euros.

### Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

### Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision est dotée chaque année d'un montant correspondant à un pourcentage des loyers quittancés.

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2015, la provision est dotée d'un montant correspondant à 3 % des loyers quittancés.

Au 31 décembre 2015, la provision de cette nature s'établit à 127,64 euros.

### Valeur 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 existants.

## TABLEAUX CHIFFRÉS

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2015		Exercice 2013/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations	2 868 200,00	2 900 000,00		
<b>TOTAL</b>	<b>2 868 200,00</b>	<b>2 900 000,00</b>		
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations	6 322 954,00	6 450 000,00		
<b>TOTAL</b>	<b>6 322 954,00</b>	<b>6 450 000,00</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 191 154,00</b>	<b>9 350 000,00</b>		

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

	Exercice 2015	
<b>Terrains et constructions</b>		
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2014</b>		
<b>Acquisitions</b>		<b>2 868 200,00</b>
LE PRE SAINT GERVAIS - 55 rue de Danton	2 868 200,00	
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015</b>		<b>2 868 200,00</b>
<b>Immobilisations en cours</b>		
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014</b>		
<b>Acquisitions de VEFA</b>		<b>6 322 954,00</b>
CHÂTENAY-MALABRY - 110 avenue Jean Jaurès	3 626 004,00	
ANTONY - 80 à 96 rue Adolphe Pajeaud	2 696 950,00	
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015</b>		<b>6 322 954,00</b>

### ● AMORTISSEMENTS

Néant

### ● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2014	Augmentation des charges à étaler 2015	Compte à compte 2015	Dotation 2015	Montant net des charges à étaler au 31/12/2015
Frais d'acquisition des immobilisations		160 237,14		(160 237,14)	
<b>TOTAL</b>		<b>160 237,14</b>		<b>(160 237,14)</b>	

## ● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2014	Dotation 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2015
<b>Provisions</b>				
Pour grosses réparations		127,64		127,64
<b>TOTAL</b>		<b>127,64</b>		<b>127,64</b>

## ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCEDENT

Résultat 2014				(21 469,13)
Report à nouveau 2014				
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>				<b>(21 469,13)</b>
<b>Distribution 2014</b>				
Reconstitution du report à nouveau *				
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>				<b>(21 469,13)</b>

\* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

## ● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues				17 758,43
Autres dettes d'exploitation				284,48
<b>TOTAL</b>				<b>18 042,91</b>

### Produits à recevoir

Locataires factures à établir				
Intérêts courus à recevoir				1 124,02
<b>TOTAL</b>				<b>1 124,02</b>

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires				1 900,32
<b>TOTAL</b>				<b>1 900,32</b>

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles				0,01
<b>TOTAL</b>				<b>0,01</b>

● **PRODUITS EXCEPTIONNELS** Néant

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions Néant

## ● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition				Néant
Promesses de vente				Néant
Opérations de valorisation				Néant



# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
<b>Habitations</b>							
92160 ANTONY Domaine Harmony	09/03/15	100,00 %	539,39	2 696 950,00		2 696 950,00	
92290 CHÂTENAY-MALABRY Villa de la Vallée aux Loups	09/03/15	100,00 %	714,85	3 626 004,00		3 626 004,00	
93310 LE PRÉ ST-GERVAIS Le Danton	04/11/15	100,00 %	547,95	2 868 200,00		2 868 200,00	
<b>TOTAL HABITATIONS</b>			<b>1 802,19</b>	<b>9 191 154,00</b>		<b>9 191 154,00</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>1 802,19</b>	<b>9 191 154,00</b>		<b>9 191 154,00</b>	

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier MULTIHABITATION 8, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 22 novembre 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

### 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 :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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.

### VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016

**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Jean-Pierre VERCAMER**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société 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 avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer 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.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

### 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.

#### Convention conclue avec la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS :

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 4 743,73 euros.

- Une rémunération au titre de la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, cette commission de souscription égale à 8,78 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :

- 5,00 % hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
- 3,78 % hors taxes au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Au fur et à mesure des souscriptions, la société de gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la société de gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

- Une commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière :

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion.

Aucun montant relatif à la commission de cession et d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Jean-Pierre VERCAMER







# LA FRANÇAISE

**La Française Real Estate Managers**

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03  
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française - [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com)