

# RAPPORT ANNUEL 2015

8

PIERRE  
INVESTISSEMENT

— SCPI —  
MALRAUX



Inter Gestion

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE



8

PIERRE  
INVESTISSEMENT

SCPI  
MALRAUX

## LES CHIFFRES CLÉS

---

# 2015

**1 219**

Associés de  
Pierre Investissement 8  
au 31 décembre 2015.

**38 112 000 €**

Capitalisation de Pierre  
Investissement 8 sur la base  
du prix de souscription  
de 1 000 €.

**10**

Immeubles situés en secteur  
sauvegardé qui composent le  
patrimoine de la SCPI Malraux  
qui sera complété en 2016 par  
deux dernières acquisitions  
sous compromis.

**804,35 €**

Valeur de réalisation de la part.

# Édito

Nous sommes heureux de vous présenter le rapport annuel 2015 dans lequel figurent les chiffres clés, les faits marquants de l'année ainsi que les projets de résolutions soumises en assemblée générale de votre SCPI.

« *L'assemblée générale est le rendez-vous annuel qui permet à chacun de s'exprimer sur la gestion de la société. C'est pourquoi, nous invitons les associés à y participer et conscients de l'impossibilité pour nombre d'entre-eux de se déplacer, nous rappelons la faculté de voter sur les projets des résolutions soumises à l'assemblée au moyen du bulletin de vote par correspondance.*

*Comme le prévoit le règlement général de l'AMF (RGAMF), les associés devront élire deux candidats au Conseil de surveillance de la société afin de maintenir le nombre de membres requis, suite à la démission de deux d'entre-eux. »*

À la lecture du rapport de gestion, vous relèverez que la constitution du patrimoine est bien avancée avec un total de dix immeubles. Lorsque les deux dernières acquisitions actuellement sous compromis seront définitivement actées, elles clôtureront la composition du patrimoine de la SCPI. En juin 2015, la société a réalisé une première réception de travaux dans l'ancienne gendarmerie de Blois, suivie de deux autres projets en septembre et novembre à Bordeaux et Poitiers.

La valeur de réalisation de la part d'établi à 804,35 euros, à comparer au prix de souscription. Ce montant reflète le bon équilibre géographique des actifs immobiliers répartis entre les villes porteuses comme Bordeaux, Rouen, Lille et les cités moyennes qui présentent des marchés locatifs bien orientés à l'image de Poitiers, Dijon et Chartres.

**Sur le secteur de l'immobilier**, le marché du logement a connu une reprise significative en 2015. Ainsi 156 milliards de crédits immobiliers ont été accordés (+ 30%), 800 000 transactions dans l'ancien enregistrées (+16%), 111 300 maisons individuelles commercialisées (+13%) et 352 000 logements construits. Trois facteurs ont favorisé cette croissance, les taux d'intérêt très bas, les mesures de soutien gouvernementales, la baisse des prix globalement observée partout. Le baromètre Crédit Foncier/CSA sur le moral des professionnels de l'immobilier indique que 67% d'entre eux sont optimistes pour le logement en 2016.

**Sur le marché de l'immobilier d'entreprise**, avec un volume record de 24 milliards d'euros (+ 7%), l'investissement devrait rester soutenu en 2016. En notant cependant, que le niveau de stock de bureaux franciliens de 3,9 millions de m<sup>2</sup> reste largement supérieur de 18% à la moyenne décennale.

**Les rendements de l'immobilier commercial**, pieds d'immeubles, centres commerciaux, retails park, demeurent attractifs pour les grands investisseurs. Le commerce reste la deuxième classe d'actifs, la plus recherchée après les bureaux qui s'explique par les rendements générés sur le moyen et le long terme, supérieurs à 10%.

**Les SCPI** dont le succès auprès des investisseurs grandit d'année en année, ont poursuivi leur croissance à deux chiffres et atteint un nouveau record de collecte qui dépasserait les 4 milliards d'euros en 2015. Elles sont devenues aujourd'hui des acteurs significatifs de l'investissement tertiaire et commercial en France et aussi en Europe. Reste la part des SCPI du secteur « résidentiel » qui se marginalise, faute sans doute d'un cadre fiscal attractif qui leur serait propre et peut être d'un objet élargi, non limité au seul logement.

**Gilbert Rodriguez**  
Président directeur général



# SOMMAIRE

<b>06</b>	Rapport de gestion
<b>06</b>	Développement de la société
<b>08</b>	Évolution et évaluation du patrimoine immobilier
<b>09</b>	Politique de gestion et gestion locative
<b>11</b>	Présentation des comptes - Affectation des résultats - Fiscalité
<b>11</b>	Prix des parts
<b>14</b>	Les perspectives 2016 de Pierre Investissement 8
<b>14</b>	Conventions visées par l'article L 214-106 du code monétaire et financier
<b>15</b>	Nomination d'un membre du Conseil de Surveillance
<b>15</b>	Mise à jour des statuts relative à l'instauration d'une commission de cession des actifs prévue par le Règlement général de l'AMF et à l'application de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux directives européennes
<b>16</b>	Comptes annuels
<b>19</b>	Annexes
<b>20</b>	Tableaux et informations diverses

## RAPPORT DE GESTION

“ Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle en application des statuts et des dispositions du Code Monétaire et Financier pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport. ”

## DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### Évolution du capital

Nous vous rappelons que, la SCPI a lancé sa deuxième augmentation de capital le 31/12/2013. L'annonce a été publiée le 25 décembre 2013 au BALO n° 156 et porte le numéro 1305929.

Au 31 décembre 2015, 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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(2)</sup>
2013	16 608 000	20 660 000	20 760	748	2 892 400	1 000
2014	30 489 600	17 352 000	17 352	471	2 429 280	1 000
2015	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>30 489 600</b>	<b>38 012 000</b>	<b>38 112</b>	<b>1 219</b>	<b>5 321 680</b>	<b>-</b>

(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 2015 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 <sup>er</sup> 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	-	-	-	-

### Évènements intervenus au cours de l'exercice 2015

Les associés réunis en Assemblée Générale Mixte ont décidé en date du 24 juillet 2015 les mises à jour statutaires suivantes :

- Insertion d'un article 21 BIS pour satisfaire à l'obligation de mise en conformité des statuts avec le Code Monétaire et Financier ainsi que le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) concernant la désignation d'un dépositaire,
- Mise en conformité des statuts avec les nouvelles numérotations du Code Monétaire et Financier ainsi que du règlement général de l'AMF,
- Modification de l'article 23 des statuts: Le troisième paragraphe est rédigé comme suit : "Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes, l'expert externe en évaluation ainsi que le dépositaire. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 15 des présents statuts". Le reste de l'article demeure sans changement,
- Modification de l'article 19 des statuts: Le cinquième paragraphe sous la partie « Nomination », est purement et simplement supprimé, et est remplacé par le paragraphe suivant : "Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de poste à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé". Le reste de l'article demeure sans changement,
- Modification de l'article 20 des statuts comme suit: "La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier nommé par l'assemblée générale ordinaire pour cinq ans. Cette nomination a lieu après acceptation par l'AMF de sa candidature qui a préalablement été présentée par la société de gestion. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues par sa nomination",
- Mise à jour du montant TTC des rémunérations et commissions calculées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au taux normal de la TVA passée à 20%, prévues à l'article 18.
- Suite au décès d'un des membres du conseil de surveillance l'assemblée générale mixte a nommé M. Ludovic GROS membre du conseil de surveillance afin de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance à sept membres conformément à l'article 19 des statuts.



Blois, Parc de Sermon

## ÉVOLUTION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

### Patrimoine immobilier

Au cours de la période de constitution de patrimoine, la SCPI s'est attachée à acquérir un parc immobilier résidentiel dans le cadre de la Loi Malraux conformément aux dispositions de l'article 199 ter 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 situés dans un secteur sauvegardé.

Au-delà de leur intérêt architectural, les immeubles ont été sélectionnés pour leur potentiel de valorisation attaché à la localisation en centre ville dans les grandes agglomérations régionales, principalement dans les villes où la demande locative est positive et les perspectives de valorisation à long terme significatives.

#### a) Répartition géographique du patrimoine

Liste des immeubles détenus par la SCPI au 31 décembre 2015 :

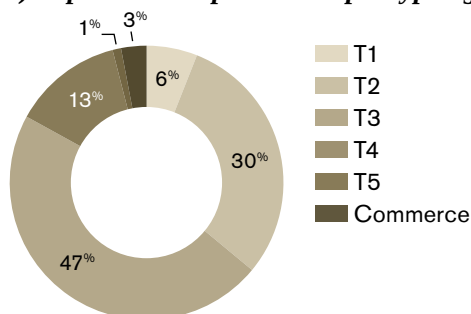
Villes	Immeubles	m <sup>2</sup> Hab <sup>(1)</sup>	Prix d'acquisition hors droits et taxes
BLOIS	17, Rue du Sermon	1 268	1 202 000
LILLE	118, Rue Royale	397	1 101 000
BORDEAUX	58, Rue des Faures	398	775 000
POITIERS	10, Rue Arthur Ranc	541	647 000
ROUEN	58, Rue Jeanne D'Arc	584	1 975 000
DIJON	45/47 Rue Berlier	685	1 100 000
LILLE	104 Rue Royale	545	1 715 000
CHARTRES	Rue des Lisses	355	469 000
CHARTRES	Rue Ste Thèrese	432	619 000
BORDEAUX	14, Cours d'Alsace Lorraine	361	1 020 000
<b>TOTAL</b>		<b>5 566</b>	<b>10 623 000</b>

(1) Certaines opérations de rénovation sont en cours. Les surfaces peuvent évoluer dans le temps.

#### b) Répartition de la surface du patrimoine

La surface totale du patrimoine s'élève à 5 566 m<sup>2</sup> répartie sur la province.

#### c) Répartition du patrimoine par typologie





**d) Composition du patrimoine par classe d'actifs \***

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation
PARIS	-	-	-	-
RÉGION PARISIENNE	-	-	-	-
PROVINCE	-	9%	-	91%
DOM TOM	-	-	-	-
ÉTRANGER	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>9%</b>	-	<b>91%</b>

\* Exprimée en pourcentage de la valeur vénale des immeubles.

**Acquisitions de l'exercice**

Au cours de l'exercice 2015, six immeubles ont été acquis, suivant la liste ci-dessous établie dans un ordre chronologique de la signature des actes :

- **Rouen** : 58 Rue Jeanne d'Arc - Acquisition le 16 janvier 2015,
- **Dijon** : 45/47 Rue Berlier - Acquisition le 20 Février 2015,
- **Lille** : 104 Rue Royale - Acquisition le 19 Juin 2015,
- **Chartres** : Rue des Lisses - Acquisition le 26 Novembre 2015,
- **Chartres** : Rue Ste Thérèse - Acquisition le 26 Novembre 2015,
- **Bordeaux** : 14, Cours d'Alsace Lorraine - Acquisition le 17 décembre 2015.

Deux opérations sont sous compromis à Besançon et à Colmar. Ces biens sont situés dans le centre ville et bénéficient de la proximité des transports, commerces, écoles. Ces acquisitions clôtureront le patrimoine de la SCPI.

**Travaux**

Le stade d'avancement des travaux de réhabilitation varie selon l'opération considérée.

Situation au 31/12/15:

- **Lille** : 118 Rue Royale : La réception de l'immeuble est prévue pour le deuxième trimestre 2016.
- **Poitiers** : 12, Rue Arthur Ranc : La première tranche a été réceptionnée le 30 novembre 2015. La réception de la seconde tranche interviendra au cours du premier trimestre 2016.
- **Rouen** : 58, Rue Jeanne d'Arc : La date de réception est prévue pour le deuxième trimestre 2016.
- **Dijon** : 45/47 Rue Berlier : Le désamiantage de l'immeuble est achevé. Les travaux de réhabilitation commenceront début 2016. La réception est prévue pour le deuxième trimestre 2017.
- **Lille** : 104 Rue Royale : Le permis de construire a été déposé et est en cours d'instruction.
- **Chartres** : Rue des Lisses et Ste Thérèse : Les marchés travaux sont en cours de signature.
- **Bordeaux** : 14, Cours d'Alsace Lorraine : Appel d'offre en cours. La date prévisionnelle de réception est programmée à ce stade pour le deuxième semestre 2017.

**POLITIQUE DE GESTION ET GESTION LOCATIVE****Patrimoine en exploitation**

Durant l'exercice 2015, plusieurs immeubles ont été réceptionnés, suivant la liste ci dessous :

- **Blois** : 17 Rue de Sermon – Réceptionné le 9 juin 2015
- **Bordeaux** : 58 Rue des Faures – Réceptionné le 24 septembre 2015
- **Poitiers** : 10 Rue A. Ranc – Réceptionné le 30 novembre 2015

**Évolution des loyers**

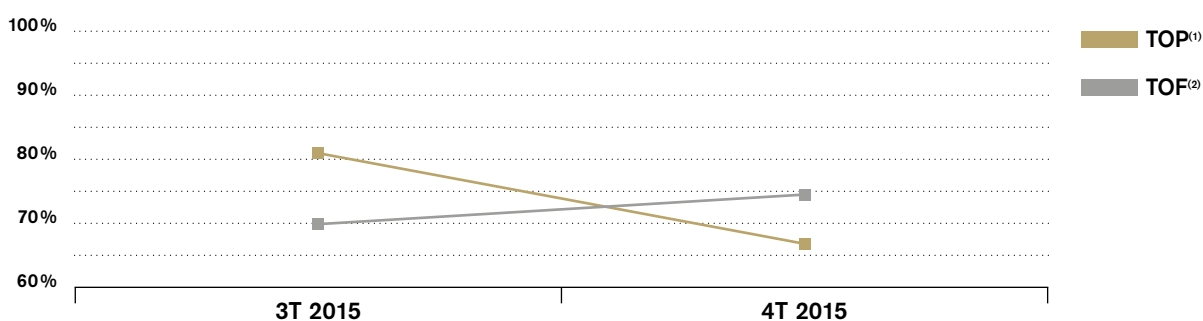
La SCPI Pierre Investissement 8 a appelé 54 550 € au titre des recettes locatives pour l'exercice 2015.

Les honoraires versés à l'administrateur de biens, principalement au titre des honoraires et frais de commercialisation du patrimoine mis en exploitation, se sont élevés à 20 023 €.

### Évolution des taux d'occupation physique et financier

Nous vous rappelons qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, une note de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) modifie et détermine la méthodologie des mentions relatives aux taux d'occupation financier et physique. Désormais, ces taux sont mesurés trimestrielle-ment 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 (taux d'occupation physique et taux d'occupation financier) se trouvent temporairement perturbés par la mise en exploitation, au cours du quatrième trimestre 2015, de l'immeuble de Poitiers, comme indiqué sur le graphique ci dessous:



(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 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)

### Contentieux en cours

Contentieux locatifs :

Néant.

Autres contentieux :

Néant.

### Provisions pour entretien et réparation

Il n'a pas été constitué des provisions pour gros entretien en 2015, compte tenu de la réhabilitation en cours des immeubles.



## PRÉSENTATION DES COMPTES AFFECTATION DES RÉSULTATS - FISCALITÉ

### *Affectation du résultat*

Le déficit fiscal 2015 de la SCPI s'élève à 96 088 € soit 2,52 € à déclarer au titre des revenus fonciers pour chaque part formant le capital de la société.

### *Information fiscale*

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

Cette réduction d'impôt est 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 €.

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



## PRIX DES PARTS

### *Évaluation du patrimoine immobilier*

Au 31 décembre 2015, 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 23 015 000 €.

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 diminuée du montant des travaux restant à mobiliser pour la comparer au coût des immeubles tel qu'il apparaît dans les comptes au « Placements immobiliers » de l'« Etat du Patrimoine » pour 17 784 792 €.

La valeur vénale des placements immobiliers s'élève à 16 309 068 €.

**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	Acquisition H.D	Travaux subventions notifiées déduites	Prix de revient H.D	Expertise H.D au 31/12/2015
BLOIS	17, Rue du Sermon	1 202 000	2 749 220	3 951 220	3 520 000
LILLE	118, Rue Royale	1 101 000	874 684	1 959 684	2 105 000
BORDEAUX	58, Rue des Faures	775 000	1 402 102	2 177 102	2 100 000
POITIERS	10, Rue Arthur Ranc	647 000	1 190 046	1 837 046	1 730 000
ROUEN	58, Rue Jeanne D'Arc	1 975 000	1 391 935	3 366 935	3 000 000
DIJON	45/47 Rue Berlier	1 100 000	1 802 930	2 902 930	2 540 000
LILLE	104 Rue Royale	1 715 000	1 293 878	3 008 878	3 050 000
CHARTRES	Rue des Lisses	469 000	943 874	1 412 874	1 400 000
CHARTRES	Rue St Thèrese	619 000	1 070 334	1 689 334	1 670 000
BORDEAUX	14, Cours d'Alsace Lorraine	1 020 000	1 036 210	2 056 210	1 900 000
<b>TOTAL</b>		<b>10 623 000</b>	<b>13 755 213</b>	<b>24 378 213</b>	<b>23 015 000</b>

### Valeurs 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).

Valeur de réalisation	30 655 551 €	804,35 € /part
Valeur de reconstitution	39 130 042 €	1 026,71 € /part
Valeur comptable	32 128 515 €	843,00 € /part



### Évolution par part des résultats financiers

ANNÉES	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
<b>Nombre de parts</b>	20 760	-	38 112	-	38 112	-
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>						
Recettes locatives brutes	-	-	-	-	1,66	-
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	1,62	-	1,42	-
Produits divers	-	-	-	-	5,56	-
<b>TOTAL REVENUS</b>	-	-	-	-	<b>8,65</b>	-
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>						
Charges immobilières	-	-	0,56	-	2,06	24
Autres frais de gestion <sup>(2)</sup>	142,96	-	69,12	-	9,43	109
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Sous-total charges externes	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>142,96</b>	-	<b>69,68</b>	-	<b>11,49</b>	<b>133</b>
<b>Amortissements nets</b>	-	-	-	-	-	-
Patrimoine	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes <sup>(3)</sup></b>	-	-	-	-	-	-
Pour travaux	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>142,96</b>	-	<b>69,68</b>	-	<b>11,49</b>	<b>133</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	-3,64	-	-2,33	-	-2,84	-
Variation report à nouveau	-	-	-	-	-1,98	-
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués	-	-	-	-	-	-

(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.

### Valeur ISF

La valeur servant de base à l'impôt sur la fortune est déterminée par la déclaration détaillée et estimative souscrite par le contribuable. La valeur à déclarer est la valeur vénale déterminée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. La valeur des biens est déterminée suivant les règles d'évaluation prévues en matière de mutation par décès, sauf règle d'évaluation propre à l'ISF.

La valeur de la part de la SCPI est évaluée par l'enregistrement des ordres de vente et d'achat sur le marché secondaire, à ce jour inexistant pour votre SCPI.

La société de gestion rappelle que la valeur de réalisation de la part, soit 804,35€, est calculée sur la base de l'évaluation résultant de l'expertise immobilière. Toutefois, la SCPI n'ayant pas de marché secondaire, chaque porteur de parts peut déterminer une autre valeur en considération des éléments propres à son investissement qui lui restent personnels et sous sa responsabilité.

### Évolution du prix de la part

Année	Prix d'entrée <sup>(1)</sup>	Prix de sortie <sup>(2)</sup>	Rentabilité brute		Rentabilité nette <sup>(3)</sup>	
			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	0,17%	0,21%	-	-

(1) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier. (2) Total des revenus bruts par parts rapportés au prix souscription de celle-ci (en %). (3) Dividende versé au titre de l'année par part rapporté au prix sortie de celle-ci (en %).

## PERSPECTIVES 2016 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 2016 est multiple :

- Signer les actes d'acquisition des immeubles de Colmar et Besançon, afin de clôturer la patrimoine de la SCPI Pierre Investissement.
- Poursuivre la rénovation des immeubles non achevés en vue de leur mise en exploitation. Au 31 décembre 2015, les opérations de réhabilitation des immeubles de Lille, Rouen, Bordeaux, Chartres et Dijon 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
- 3 274 € au titre de la gestion de la trésorerie de la SCPI ;

Les honoraires de révision comptable facturés au titre de l'exercice 2015 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 s'élèvent à 750 717,05 €.

VILLES	IMMEUBLES	ACTIGERE	CONTRAT AMO	PAYÉ AMO	% AVANCEMENT
BLOIS	17, rue du Sermon	274 549,57	267 685,84	6 863,73	97 %
LILLE	118, rue royale	88 935,22	64 033,35	24 901,87	72 %
BORDEAUX	58, rue des Faures	112 135,42	108 125,65	4 009,77	96 %
POITIERS	10, rue Arthur Ranc	125 160	100 128	25 032	80 %
DIJON	45/47 Rue Berlier	184 881,25	66 557,25	118 324	36 %
ROUEN	Rue J. D'Arc	141 537,05	101 897,68	39 639,37	72 %
LILLE	104 Rue Royale	132 154,26	42 289,28	59 864,98	32 %
BORDEAUX	14 Cours A. Lorraine	102 926,88	-	102 926,88	-
CHARTRES	Rue des Lisses	92 736,84	-	-	-
CHARTRES	Rue St Thérèse	105 537,55	-	-	-
		<b>1 502 435,29</b>	<b>750 717,05</b>	<b>381 562,6</b>	<b>-</b>

## NOMINATION D'UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Suite à la démission de deux membres et afin de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance pour le porter à sept membres conformément à l'article 19 des statuts, vous devrez vous prononcer sur l'élection de deux nouveaux conseillers suivant la liste des candidats qui se sont présentés.

## MISE À JOUR DES STATUTS RELATIVE À L'INSTAURATION D'UNE COMMISSION DE CESSION DES ACTIFS PRÉVUE PAR LE RÉGLEMENT GÉNÉRAL DE L'AMF ET À L'APPLICATION DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE CONFORMÉMENT AUX DIRECTIVES EUROPÉENNES

À l'instar des SCPI dont le visa AMF est postérieur à l'année 2013, la société de gestion propose à l'assemblée générale extraordinaire de mettre à jour les statuts de la société en instaurant les commissions d'arbitrage, au cas présent la commission de cession des actifs lors de la liquidation du patrimoine, conformément au Règlement général de l'AMF, fixée au taux de 5% hors taxes soit 6% TTI.

Par un arrêt du 9 décembre 2015 (aff. C-595/13), la Cour de Justice de l'Union Européenne a modifié le régime d'imposition des fonds immobiliers régulés, seule la commission se rapportant à l'exploitation des actifs (perception des recettes locatives) demeurant assujétie à la taxe sur la valeur ajoutée.

La société de gestion propose à l'assemblée générale extraordinaire de mettre les statuts de la société en conformité avec les nouvelles modalités d'imposition. Le montant des rémunérations de gestion réglées par la SCPI à la Société de gestion demeurent inchangés.

## COMPTES ANNUELS

### État du patrimoine

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	10 732 750	9 259 786	3 913 750	3 278 540
Immobilisations en cours	7 052 042	7 052 042	2 468 878	2 468 878
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	-	-	-	-
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche des immeubles	-	-	-	-
TVA non récupérables sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements financiers</b>	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>17 784 792</b>	<b>16 311 828</b>	<b>6 382 628</b>	<b>5 747 418</b>
<b>AUTRES ACTIFS &amp; PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
<b>Créances</b>	-	-	-	-
Locataires et comptes rattachés	555	555	-	-
Autres créances	35 538	35 538	1 846	1 846
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	6 843 898	6 843 898	20 145 240	768 993
Fonds de remboursement	-	20 145 240	-	-
Autres disponibilités	-	-	-	-
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	-	-	-	-
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-38 198	-38 198	-1 107 919	-1 107 919
Dettes diverses	-26 485	-26 485	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>13 504 752</b>	<b>13 504 752</b>	<b>25 854 021</b>	<b>25 854 021</b>
<b>Comptes de régularisation actif &amp; passif</b>	-	-	-	-
Charges constatées d'avance	86	86	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	638 885	638 885	211 996	211 996
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>638 971</b>	<b>638 971</b>	<b>211 996</b>	<b>211 996</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>32 128 515</b>	-	<b>32 448 645</b>	-
<b>VALEURS ESTIMÉES DU PATRIMOINE</b>	-	<b>30 655 551</b>	-	<b>31 813 435</b>



<b>Compte résultat - Produits</b>	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ACTIVITÉS ANNEXES</b>	-	63 296	-	-
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	-	-	-	-
Loyers	54 550	-	-	-
Charges facturées	8 746	-	-	-
Produits annexes	-	-	-	-
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	-	211 996	-	2 505 180
<b>Reprise d'amortissements d'exploitation</b>	-	-	-	-
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Transfert de charges d'exploitation	211 996	-	75 900	-
<b>Autres produits</b>	-	-	2 429 280	-
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	-	54 307	-	61 726
Produits financiers	54 307	-	61 726	-
Reprises de provisions sur charges financières	-	-	-	-
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels	-	-	-	-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	-	329 599	-	2 566 905
<b>Solde débiteur = perte</b>	-	108 134	-	88 915
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	-	<b>437 733</b>	-	<b>2 655 822</b>

<b>Compte résultats - Charges</b>	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Montants	Totaux	Montants	Totaux
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	-	78 445	-	21 365
Charges ayant leur contre partie en produits	565	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-
Grosses réparations	-	-	-	-
Autres charges immobilières	77 880	-	21 365	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	-	359 274	-	2 634 456
Diverses charges d'exploitation	110 486	-	2 532 632	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	211 996	-	75 900	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparation	-	-	-	-
Autres charges	36 792	-	25 924	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	-	13	-	-
Charges financières diverses	13	-	-	-
Dotation aux amortissements et provisions	-	-	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-
Dotation aux amortissements et provisions	-	-	-	-
<b>TOTAL CHARGES</b>	-	437 733	--	2 655 822
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	-	<b>437 733</b>	-	<b>2 655 822</b>

### Analyse de la variation des capitaux propres

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>	-	-	-	-
Capital souscrit	30 489 600	-	-	30 489 600
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Prime d'émission</b>	-	-	-	-
Primes d'émission	-	-	-	-
Primes d'émission en cours de souscription	7 522 400	-	-	7 522 400
Prélèvement sur primes d'émission	- 5 398 966	-	-211 996	-5 610 962
<b>Ecart d'évaluation</b>	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart de réévaluation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevés sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	-75 474	-88 915	-	-164 389
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-88 915	88 915	-108 135	-108 135
Acompte sur distribution	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 448 645</b>	<b>-</b>	<b>-320 131</b>	<b>32 128 515</b>

## ANNEXES

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 2015, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2015 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 2015 pour l'ensemble des immeubles locatifs : 23 015 000 €

#### 9. Autres informations

NÉANT.

## TABLEAUX ET INFORMATIONS DIVERSES

### Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>	-	-	-	-
Habitations	8 666 031	7 193 067	3 787 321	5 620 989
Locaux commerciaux	2 066 719	2 066 719	126 429	126 429
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>10 732 750</b>	<b>9 259 786</b>	<b>3 913 750</b>	<b>5 747 418</b>
<b>Immobilisations en cours</b>	-	-	-	-
Habitations	7 052 042	7 052 042	2 468 878	-
Locaux commerciaux	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 052 042</b>	<b>7 052 042</b>	<b>2 468 878</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>17 784 792</b>	<b>16 311 828</b>	<b>16 382 628</b>	<b>5 747 418</b>

### État de l'actif immobilisé

Années	IMMEUBLES		TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			IMMOBILISATION EN COURS			TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ 31/12/2015
	N° Ordre	Adresse	Valeur d'achat 1	Acquisitions 2015 2	Total au 31/12/15 3 = 1+2	Travaux au 31/12/14 4	Dépenses 2015 5	Total Travaux au 31/12/15 6 = 4+5	
<b>I. Immeubles restaurés</b>									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Immeubles en cours de construction</b>									
2013	1	Rue du Sermon - BLOIS	1 202 000	-	1 202 000	1 307 042	1 429 917	2 736 959	3 938 959
2014	-	118 rue Royale - LILLE	1 085 000	-	1 085 000	51 844	538 772	590 616	1 675 616
2014	-	Rue des Faures - BORDEAUX	775 000	-	775 000	623 108	774 875	1 397 983	2 172 983
2014	-	Rue Arthur Ranc - POITIERS	647 000	-	647 000	312 900	818 586	1 131 486	1 778 486
2015	-	Rue Jeanne d'Arc - ROUEN	55 300	1 044 700	1 100 000	66 557	159 177	225 734	1 325 734
2015	-	45/47 Rue Bertier - DIJON	98 750	1 876 250	1 975 000	107 428	742 149	849 577	2 824 577
2015	-	14 Cours A. Lorraine - BORDEAUX	50 700	959 300	1 020 000	-	22 605	22 605	1 042 605
2015	-	Rue des Lisses - CHARTRES	-	469 000	469 000	-	-	-	469 000
2015	-	Rue St Thèrese - CHARTRES	-	619 000	619 000	-	97 082	97 082	619 000
2015	-	104 Rue Royale - LILLE	-	1 715 000	1 715 000	-	-	-	1 812 082
2015	-	113 Rue Royale - LILLE (parkings)	-	16 000	16 000	-	-	-	16 000
<b>TOTAL II</b>			<b>3 913 750</b>	<b>6 709 250</b>	<b>10 623 000</b>	<b>2 468 879</b>	<b>4 583 163</b>	<b>7 052 042</b>	<b>17 675 042</b>
<b>III. Versements sur compromis d'achat</b>									
2013	1	Rue du Sermon - BLOIS	-	90 000	90 000	-	-	-	90 000
2014	-	118 rue Royale - LILLE	-	19 750	19 750	-	-	-	19 750
<b>TOTAL III</b>			<b>-</b>	<b>109 750</b>	<b>109 750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>109 750</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I+II+III)</b>			<b>3 913 750</b>	<b>6 819 000</b>	<b>10 732 750</b>	<b>2 468 879</b>	<b>4 583 163</b>	<b>7 052 042</b>	<b>17 784 792</b>

### État des amortissements et des provisions

LIBELLE	MONTANT
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	
Montant au 31/12/2014	1 386
Dotation 2015	- 1 386
Reprises 2015	NEANT
Montant au 31/12/2015	NEANT
<b>CHARGES À REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>	
Montant au 31/12/2014	75 900
Dotation 2015	211 996
Reprises 2015	NEANT
Montant au 31/12/2015	287 896

### Emploi des fonds en euros TTC

	TOTAL AU 31/12/14	DURANT L'ANNÉE 2015	TOTAL AU 31/12/15
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	-3 913 750	-6 819 000	-10 732 750
- frais d'acquisition (non récup.)	-287 896	-638 885	-926 781
- divers : travaux	-2 468 879	-4 583 163	-7 052 042
- sommes restant à investir	26 019 795	-12 041 048	13 978 747

Nota : lorsque les montants affectés à l'achat d'immeubles ont excédé les fonds disponibles, fournir tous commentaires appropriés (emprunt, prélèvement sur trésorerie).

### Tableau de financement de l'exercice

EMPLOIS	2015	2014	RESSOURCES	2015	2014
Perte de l'exercice <sup>(1)</sup>	108 135	88 915	Bénéfice de l'exercice	-	17 352 000
Charges à répartir sur plusieurs exercices <sup>(2)</sup>	426 889	136 096	Dotations ou reprises d'amortissements et de provisions	-	-
Charges prélevées sur primes d'émission	211 996	2 505 180	AUGMENTATION DE :		
Immobilisations en cours	11 402 163	4 718 738	Capital (prime d'émission comprise)	-	-
Dividendes	-	-	Plus values		
			Remboursement retrait	-	-
			Emprunt	-	-
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>12 149 183</b>	<b>7 448 929</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>-</b>	<b>17 352 000</b>
Augmentation du fond de roulement	-	9 903 071	Diminution du fond de roulement	12 149 183	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 149 183</b>	<b>17 352 000</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 149 183</b>	<b>17 352 000</b>

	2015	2014
Augmentation des autres dettes et diminution des actifs réalisables	-	-
Augmentation des actifs réalisables	35 897	1 379 564
Diminution des autres dettes	1 043 236	-
Valeurs disponibles au début de l'exercice	1 043 236	18 436 587
Disponible à la fin de l'exercice	13 733 342	26 960 094
Augmentation ou diminution du fond de roulement	-12 149 183	9 903 071

(1) A l'exclusion des résultats sur cessions d'éléments d'actif.

(2) Montant brut transféré au cours de l'exercice.

(3) Dans le tableau de financement, le signe + exprime les dégagements (ressources) - les besoins (emplois)

<b>Bilan actif</b>	EXERCICE 2015			EXERCICE 2014
	Brut	Amortissement & provisions	Net	Net
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
Frais de constitution	1 386	-1 386	-	-
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVE ET AUTRES</b>				
<i>Immeubles en cours de rehabilitation</i>	10 732 750	-	10 732 750	3 913 750
<i>Travaux en cours</i>	7 052 042	-	7 052 042	2 468 878
<b>TOTAL I</b>	<b>17 786 178</b>	<b>-1 386</b>	<b>17 784 792</b>	<b>6 382 628</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<i>Créances d'exploitation</i>	-	-	36 093	1 846
Locataires	555	-	555	-
Débiteurs divers	35 538	-	35 538	1 846
<i>Disponibilités</i>	-	-	13 733 342	26 960 094
Banque	6 889 444	-	6 889 444	6 814 854
Valeurs mobilières de placement	6 843 898	-	6 843 898	20 145 240
<i>Charges constatées d'avance</i>	86	-	86	-
<b>TOTAL II</b>	<b>13 769 521</b>	<b>-</b>	<b>13 769 521</b>	<b>26 961 940</b>
Comptes de régularisation	638 885	-	638 885	211 996
<b>TOTAL III</b>	<b>638 885</b>	<b>-</b>	<b>638 885</b>	<b>211 996</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 194 584</b>	<b>-1 386</b>	<b>32 193 198</b>	<b>33 556 564</b>

<b>Bilan passif</b>	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014
	Brut	Net	Net
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<i>Capital</i>	-	30 489 600	30 489 600
Capital souscrit	30 489 600	-	-
<i>Primes d'émission</i>	-	1 911 438	2 123 434
Prime d'émission	7 522 400	-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-5 610 962	-	-
Plus ou moins value sur cession immeuble	-	-	-
<i>Report à nouveau retraite</i>	-164 389	-164 389	-75 474
<i>Resultat de l'exercice</i>	-	-108 135	-88 915
Résultat de l'exercice	-108 135	-	-
Résultat distribué	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>32 128 515</b>	<b>32 128 514</b>	<b>32 448 645</b>
<b>DETTES</b>			
<i>Dettes financières</i>	-	-	-
<i>Dettes d'exploitation</i>	-	38 198	1 107 919
Fournisseurs	38 198	-	-
<i>Dettes diverses</i>	-	26 485	-
<i>Cautions locataires</i>	12 263		
<i>État</i>	3 640		
<i>Autre Dette</i>	10 582		
<b>TOTAL II</b>	<b>64 683</b>	<b>64 683</b>	<b>1 107 919</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
<i>Produits constatés d'avance</i>	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 193 198</b>	<b>32 193 197</b>	<b>33 556 564</b>

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Assemblée Générale de la SCPI Pierre Investissement 6 du 28 juin 2016

#### Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Pour accomplir notre mission nous avons bénéficié du concours de la société de gestion qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires en répondant à toutes nos questions. Au cours de notre séance du 11 Mars 2016 nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, ainsi que l'évolution de la collecte, la situation et la valeur du patrimoine, enfin les projets de résolutions qui nous sont soumis.

#### Capital et marché des parts

Notre S.C.P.I. est fermée à la souscription depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Le marché des parts est inexistant à ce jour. Au 31 décembre 2015 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 celles-ci 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 11 mars 2016, nous avons pris connaissance des valeurs suivantes :

Valeur de réalisation	30 655 551 €	804,35 € /part
Valeur de reconstitution	39 130 042 €	1 026,71 € /part
Valeur comptable	32 128 515 €	843,00 € /part

#### Patrimoine

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, notre SCPI a acquis six immeubles, à Lille, Bordeaux, Dijon, Rouen et Chartres s'ajoutant aux immeubles de Blois, Bordeaux et Poitiers. L'estimation immobilière hors droit s'élève à 23 015 000 €. Deux opérations sont sous compromis à Besançon et à Colmar. Ces biens sont situés dans le centre ville et bénéficient de la proximité des transports, commerces, écoles. Ces acquisitions clôtureront le patrimoine de la SCPI.

#### Bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2015, compte de résultat et annexe

L'exercice clos le 31 décembre 2015 se solde par une perte d'un montant de 108 135 €. Ce montant est constitué des charges de la SCPI. Compte tenu de la période d'acquisition immobilière actuelle, aucun revenu ne vient 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.

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 11 Mars 2016 : ils n'appellent pas d'observation de notre part.

#### Projets de résolutions

Les projets de résolutions qui sont soumis 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 ensemble.

Nous vous remercions, Mesdames et Messieurs, de votre attention et de la confiance accordée à votre Conseil.

Votre Conseil de surveillance se permet d'attirer votre attention sur le fait que l'assemblée générale des SCPI est un moment fort et une caractéristique importante de cette forme de produit d'épargne. **C'est pourquoi, nous vous remercions de « remplir votre devoir d'associé » : si vous ne pouvez pas participer à l'assemblée générale, nous vous invitons à compléter et renvoyer le formulaire de vote par correspondance ou par procuration.**

Votre participation par remise d'un pouvoir ou d'un vote par correspondance permettra d'éviter la convocation d'une seconde assemblée qui générerait un coût de fonctionnement supplémentaire.

Le présent rapport a été achevé de rédiger le 11 Mars 2016 et approuvé à l'unanimité.

Pour le Conseil de surveillance  
Le Président  
**François-Xavier Royet**

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 JUIN 2016

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015

### Projet de résolutions agréées par la Société de gestion

#### RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

##### Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance 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 2015, approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes, ainsi que les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes, et donne à la Société de gestion, quitus entier et sans réserve de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

##### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L274-106 du code monétaire et financier, approuve les conclusions desdits rapports et les conventions qui y sont mentionnées pour l'exercice 2015.

##### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la société de gestion, décide que la perte de l'exercice s'élevant à la somme de 108 135 € est affecté au poste « report à nouveau », portant ce poste au montant déficitaire de 164 389 €.

##### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale prend acte des valeurs de réalisation, de reconstitution et comptable de la société, s'élevant respectivement au 31 décembre 2015 à 30 655 551 € soit 804,35 € par part, 39 130 042 € soit 1 026,71 € par part et 32 128 515 € soit 843,00 € par part.

##### Cinquième résolution

Suite à la démission de deux membres et afin de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance pour le porter à sept membres conformément à l'article 19 des statuts, l'Assemblée Générale décide de se prononcer sur l'élection de deux nouveaux conseillers suivant la liste des candidats qui se sont présentés.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre d'arrivée) :

NOM / PRÉNOMS	AGE	PROFESSION / ACTIVITÉ	NOMBRE DE PARTS DÉTENUES DANS PI 8	NOMBRE DE PARTS DÉTENUES DANS D'AUTRES SCPI GÉRÉES PAR INTER GESTION
LEYNAUD XAVIER	81	Managing Partner Leynaud et Associés	55	-
BERTEL DENIS	62	Directeur Général de Lactalis Lait Europe	20	-
AMO FLORENT	66	-	90	50
CLAVEL JEAN-PIERRE	68	Administrateur indépendant au conseil d'administration Braas-Monier	100	-
LEROY DANIEL	75	Responsable Achats et Logistiques Industrie	15	100
VAN GOOR DIEDERIK	62	Directeur Général Groupe Sebbin SAS	50	-
BOIVINEAU CHRISTIAN	48	Gestion Projet Alstom en retraite	25	-
LE LIBOUX MARYVONNE	63	Cadre dirigeant en retraite	24	3
BRAYDA Philippe représentant la SCI JOSLUD	63	PSA - Direction de la supply chain - gestionnaire central des opérations parcs	12	7
MADELAINE Louis	65	Retraité Société Générale - Responsable études organisation informatique	35	-
LALLIER Florian	34	Gérant bureau d'étude thermique	20	-
VIGOUROUX Bernard	70	Gérant de société - Président de Conseil de Surveillance de SAS	10	-

Les nouveaux membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour la durée du mandat restant à courir des membres en fonction venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Le(s) membre(s) du Conseil de Surveillance exercera(ont) leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

##### Sixième résolution

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.



## **RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE EXTRAORDINAIRE**

### **Septième résolution**

L'assemblée générale modifie l'article 18 des statuts de la société –Rémunération de la Société de gestion– comme ci-après :

["Le début de l'article reste inchangé"]

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de souscription, fixée à 14% TTI du prix de souscription des parts prime d'émission incluse, versée par la SCPI à la société de gestion qui couvre :

- Les frais de collecte en vue de l'offre des parts de la SCPI au public,
- Les frais de recherche recherche foncière et d'investissement.

- Une commission de gestion, fixée à 12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés pour son administration et la gestion de son patrimoine ; la commission est réglée trimestriellement et répartie comme suit :

- 8,40% TTI au titre de la gestion administrative couvrant tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la société ;
- 3% HT, soit 3,60% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) au titre de la gestion afférente à l'exploitation des immeubles.

- Une rémunération fixe et forfaitaire dans la limite de l'assiette disponible de 40 000 € HT, soit 48 000 € TTC l'année de création et 15 000 € HT, soit 18 000 € TTC (au taux de TVA en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) par trimestre pendant les cinq exercices suivant celui de la création de la société couvrant les frais de suivi et de coordination des projets de réhabilitation du patrimoine de la SCPI.

- 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 12% TTI, de la totalité des produits financiers nets de frais de gestion encaissés par la société. Compte tenu des objectifs patrimoniaux de la SCPI, la société de gestion aura pour tâche de gérer et d'optimiser le placement et la rémunération de la trésorerie en fonction des besoins relatifs à l'avancement des chantiers de réhabilitation.

- Une commission de cession des immeubles fixée à un taux maximum de 6 % TTI du prix de cession des actifs, cette commission étant confondue avec celle du liquidateur lorsque la société de gestion est nommée à cette fonction.

- Une commission de cession de parts :

- Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 600 € TTI, à la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droit. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2016, sur la variation au cours des douze derniers mois qui précèdent, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
- Si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier), la Société de gestion perçoit une commission calculée comme suit :
  - 4,80% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur jusqu'à la 5<sup>ème</sup> année de détention ;
  - 2,40% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur de la 5<sup>ème</sup> année de détention à la 10<sup>ème</sup> ;
  - 1,20% TTI du montant revenant au cédant et mis à la charge de l'acquéreur au delà de la 10<sup>ème</sup> année.

Cette commission de cession des parts est à la charge du vendeur, du donateur ou de leurs ayants droit

["La fin de l'article reste inchangé"]

### **Huitième résolution**

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présents à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.



8

PIERRE  
INVESTISSEMENT

SCPI  
MALRAUX



2015

## 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

Madame Valérie THEVENET

Monsieur Louis MADELEINE

Monsieur Hubert EGLOFF

Madame Yvonne GODET

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. Leur mandat expirera lors de l'assemblée générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

### 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

CRÉATEUR ET GESTIONNAIRE  
DE PATRIMOINE

— Depuis 1989 —

Siège Social : 2, Rue de la Paix - 75002 PARIS  
Tél : 01 43 12 52 52 - Fax : 01 43 12 52 53

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