



BLOIS - 17 rue du Sermon

EDITO

Pierre Investissement 8 a connu un beau succès en matière de collecte avec près de 21 millions d'euros de souscription.

Les souscriptions se poursuivront en 2014, la capitalisation devrait atteindre le maximum statutaire de la SCPI.

Les actifs permettant d'investir la collecte 2013 sont d'ores et déjà identifiés.

L'opération de la rue du Sermon à Blois a été acquise en décembre 2013. La purge a débuté.

De beaux actifs situés à la Rochelle, Bordeaux et Metz sont en cours de négociation.

EVOLUTION DU CAPITAL

SCPI à capital fixe au capital statutaire de 36 000 000 €.

Date d'immatriculation : 18/06/2013

N° SIRET 793 728 130

Situation du capital au 31/12/2013 :

Nombre de parts émises :

20 660

Collecte du trimestre :

19 740 000 €

Capital social :

16 608 000 €

Capitalisation sur la base du prix d'émission des parts :

20 660 000 €

NOMBRE D'ASSOCIES

En début de trimestre : 41

En fin de trimestre : 747

Nombre de parts retirées au cours du trimestre : 0

MODALITES DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription

1 000 €

Valeur nominale

800 €

Prime d'émission

200 €

A compter du 01/01/2014 : La SCPI règlera directement à la gérance une commission de souscription de 14,004 % TTC par part, soit 140,04 €.

ACTUALITES

L'assemblée générale du 30 octobre 2013 a approuvé l'augmentation du capital social maximum statutaire passant de cinq millions d'euros à trente six millions d'euros.

L'offre au public a été ouverte le 31 décembre 2013 pour une durée d'un an qui pourra être prorogée par la société de gestion.

ACQUISITIONS

La SCPI a acquis le 30 décembre 2013 un immeuble situé à Blois (41), 17 rue du Sermon, 22 logements seront réhabilités dans cette opération.

La SCPI étudie plusieurs opportunités sur le secteur de La Rochelle, Bordeaux, Nîmes, Colmar.

FISCALITÉ ET JURIDIQUE

Les plus-values sur les résidences secondaires bénéficient d'un abattement exceptionnel de 25% jusqu'en août 2014 (art 27 de la loi de finances pour 2014).

TVA sur les travaux de rénovation dans les logements (art 68 de la troisième loi de finance rectificative pour 2012): Le taux de TVA applicable dépend de la distinction faite entre les travaux de rénovation énergétique et les travaux de rénovation "classique". Les travaux qui permettent de réaliser des économies d'énergies bénéficient en 2014 d'une TVA réduite à 5,5%;

Pour les travaux de rénovation "classique", le taux de TVA passe de 7% à 10% (excepté le cas où le devis signé en 2013 a fait l'objet d'un versement d'au moins 30% avant le 1er janvier 2014). La TVA de 7% est maintenue si les travaux sont achevés avant le 1er mars 2014.

Les frais de notaires, à savoir les frais d'acquisition, s'élevant à 5,09%. Désormais le plafond du droit départemental est porté à 4,50%, représentant une hausse de 0,7 point, portant le total des frais d'acquisition à 5,79% (art 77 de loi de finances pour 2014). Cette hausse devra être votée par le Département. Il s'agit d'une mesure transitoire applicable du 1er mars 2014 au 29 février 2016.

Loi ALUR :

L'assemblée nationale a adopté une version allégée de la GUL (garantie universelle des loyers); la GUL entrera en vigueur le 1er janvier 2016, elle sera facultative et ne se substituera pas à la caution. Il ne sera pas possible de cumuler la GUL et la caution solidaire (sauf pour les étudiants et apprentis).

Dans le cadre de la transposition de la directive AIFM, deux nouvelles commissions pourront être perçues par les Sociétés de Gestion, savoir une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière, et une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31/12/2013

Ville	Programme	Type de produit	Surface Projet en m ²	Prix de revient HD en €	Date prévisionnelle de réception
Blois	17 rue du Sermon	Réhabilitation	1360	3 690 000	1T2015
TOTAL			1360	3 690 000	

GESTION LOCATIVE

Néant

31 DÉCEMBRE 2013

TOP Taux d'occupation physique non applicable

TOF Taux d'occupation financière non applicable

(1) Taux d'occupation physique : Ce taux reflète la situation d'occupation en 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) Taux d'occupation financier : Ce taux prend en compte les flux effectivement appelés 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»), et appelés au titre de la période et divisés par le montant des loyers théoriques.

LES TRAVAUX EN COURS

Blois rue du Sermon : Les travaux doivent débuter début 2014.

VALEUR DE REALISATION 2012

Néant

MARCHE SECONDAIRE DES PARTS

La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts (cession de gré à gré), soit par l'intermédiaire de la société de gestion (article L214-93 du code monétaire et financier).

Cession de gré à gré:

Les cessions sont librement débattues entre les parties. Si la cession se réalise, elle doit être signifiée à la Société de Gestion. Lorsque l'acquéreur n'est pas déjà associé, la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion qui résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la demande.

Le cédant doit verser à la Société de Gestion, pour toute cession de parts effectuée sans l'intervention de cette dernière, une commission fixe de 500 € HT, soit 598 € TTC par transaction.

Cession par l'intermédiaire de la société de gestion:

Conformément à l'article L 214-93 du code monétaire et financier, il est tenu au siège de la société et à la disposition des associés et des tiers un registre où sont recensés les offres de cession de parts ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré du trimestre à 12 heures. Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être inscrits sur le registre au plus tard deux jours avant la fixation du prix d'exécution à 16h00. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

DISTRIBUTION DES REVENUS

La première distribution des revenus ne peut être envisagée qu'à compter du premier semestre 2017, à l'issue de la fin de la période de souscription, et de la période consacrée à l'acquisition et à la réhabilitation des immeubles, si les résultats de la SCPI le permettent.

InterGestion SA au capital de 240 000 euros société de gestion de portefeuille.

Agrément AMF n°GP 12000008 du 29 février 2012.

2, rue de la Paix - 75002 PARIS - Téléphone : 01 43 12 52 52 - www.inter-gestion.com