RAPPORT ANNUEL 2016

MULTIHABITATION 8



LA FRANÇAISE

Multihabitation 8

SCPI « Duflot / Pinel » à capital fixe fermé

Assemblée générale ordinaire du 14 juin 2017

1 Conjoncture 2

2 Organes de direction et de contrôle 5

3 Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016 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 2016 18

9 Annexe 21

10 Composition du patrimoine 24

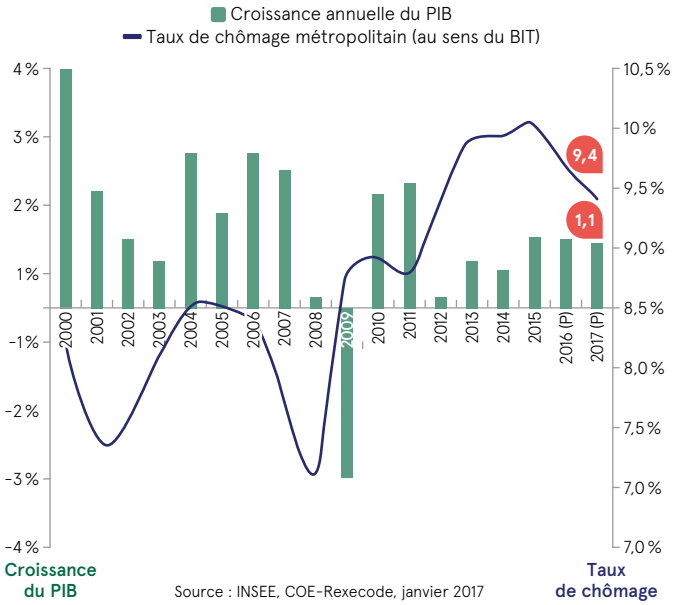
11 Rapports du commissaire aux comptes 25



Un environnement économique toujours faiblement porteur

La croissance de l'économie française a augmenté de 0,4 % au 4e trimestre 2016 et atteint 1,1% sur l'année, en recul de -0,1 point par rapport à 2015. Outre la sortie de l'Union européenne du Royaume-Uni et la série d'attentats qui a fortement impacté le tourisme, la consommation des ménages a stagné au 2e et au 3e trimestre et remis en cause les perspectives de croissance annoncées en début d'année. Ainsi, l'estimation de progression annuelle du PIB par Rexecode s'est dégradée au cours de l'année, passant de 1,6 % en janvier à 1,1 % en décembre. L'activité s'est néanmoins avérée plus robuste au 4e trimestre, portée par le redémarrage de la production industrielle (+2,2 % en novembre) et de la consommation. La baisse du chômage, amorcée depuis l'été, devrait se poursuivre en 2017. Rexecode annonce une croissance stable à 1,1 % cette année, et un taux de chômage en amélioration sensible, à 9,4 %, sur fonds d'incertitude liée aux effets du Brexit et aux élections présidentielles françaises. En outre, l'Insee prévoit une reprise de l'inflation à 0,8 % sur l'année 2017, un rythme modéré mais qui devrait rogner le pouvoir d'achat des Français et pourrait ralentir la consommation.

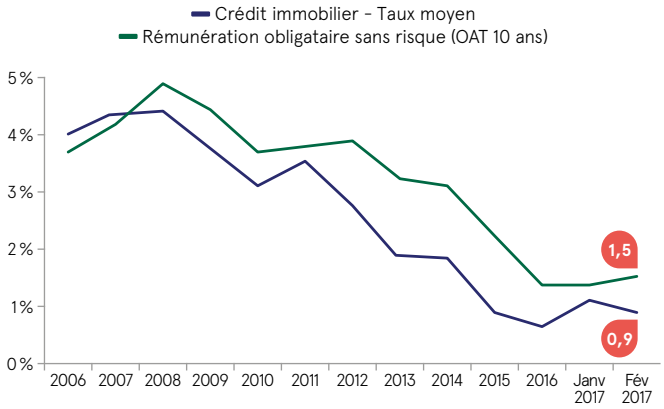
Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, janvier 2017

À l'instar des taux d'emprunt d'état qui ont accusé une hausse à la suite de l'élection de Donald Trump puis de l'incertitude quant à l'issue des élections en France, les taux de crédit immobilier ont progressé depuis la fin de l'année 2016. Fin février, ils s'établissaient à 1,49 % contre 1,34 %, leur point bas, en fin d'année dernière. Cette remontée s'est concrétisée par la signature de nombreuses ventes en janvier et février 2017. Les taux demeurent néanmoins à un niveau bas en historique et devraient légèrement poursuivre leur augmentation dans les prochains mois.

Rendement obligataire et taux de crédit immobilier

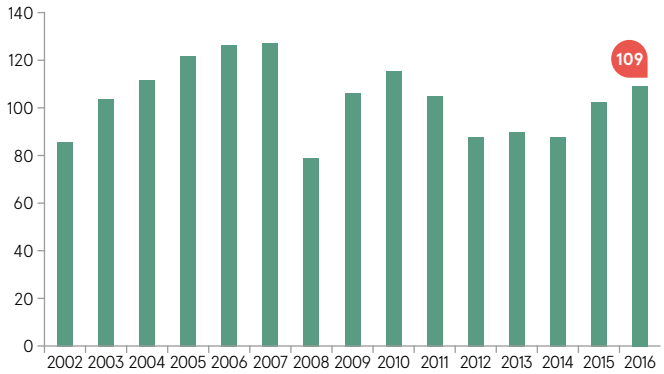


Source : Agence France Trésor, Observatoire Crédit Logement
Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Le marché du logement neuf confirme sa reprise

La nette reprise du marché des logements neufs s'est accélérée en 2016, aussi bien en immobilier neuf promoteur qu'en maison individuelle hors promoteur. Ainsi, 109 000 ventes promoteur ont été comptabilisées sur l'ensemble de l'année, en augmentation de 6 % par rapport à 2015 ; les réservations ont progressé de 21 % par rapport à 2015, soit 148 618 réservations.

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

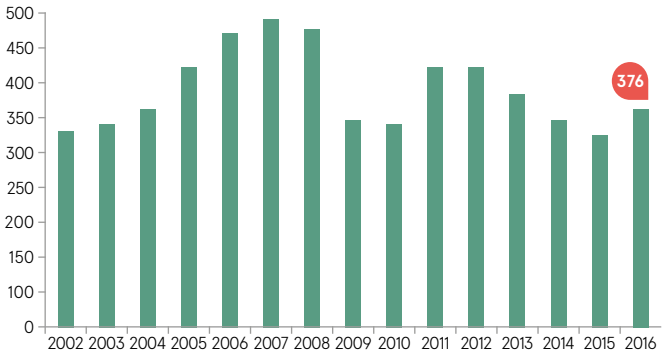


Source : FPI France, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Les mises en chantier de logements neufs repartent à la hausse, après la baisse continue observée depuis 2012. Elles ont représenté 376 500 unités en 2016, en progression de plus de 10 % par rapport à 2015. Sur le dernier trimestre, le rythme des mises en chantier a légèrement faibli, mais il devrait néanmoins se consolider en 2017. En effet, le nombre de permis de construire octroyés s'est accéléré en 2016, progressant de 14 %, à 453 200 unités.

Le prix des logements neufs augmente globalement en France (+2,5 %). Cette hausse s'est amplifiée en fin d'année, puisqu'il progresse de 3,6 % sur le seul 4e trimestre.

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



Source : L'OBS, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

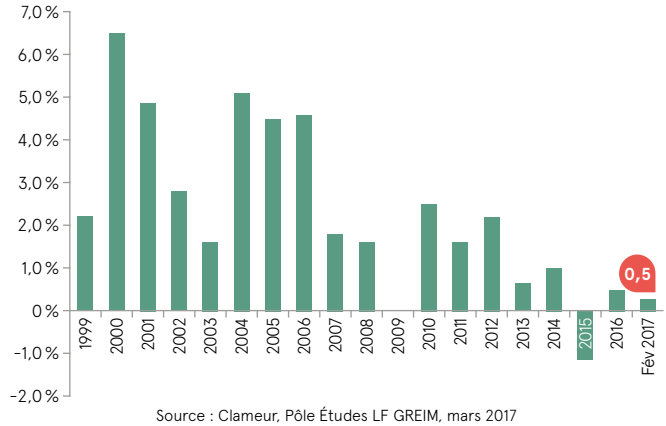
Des loyers de marché en léger redémarrage

Le marché locatif confirme sa reprise amorcée depuis le début de l'année 2016. Habituellement très soutenu entre juin et septembre puis en baisse de régime à partir d'octobre, il a redémarré en fin d'année. Ainsi, après avoir reculé de 1,1% en 2015, les loyers ont progressé en moyenne de 0,5 % en décembre 2016 sur un an. Ils ont poursuivi leur progression depuis le début de l'année, mais plus faiblement (+0, 3%). Cette augmentation s'effectue en revanche d'une manière très hétérogène puisque de nombreuses villes, y compris les plus peuplées, telles Lille ou Marseille ont vu leurs loyers stagner voire diminuer.

À l'échelle nationale pourtant, le marché reste sous pression en raison d'une forte demande. Néanmoins, cette reprise, même légère, des loyers a entravé la remontée spectaculaire de la mobilité résidentielle, qui avait atteint un point haut historique, à 33 % en novembre, supérieur à 5 points de sa moyenne des 18 dernières années. Elle recule désormais, pour s'établir à 29,8 % à fin février 2017, ainsi qu'en Île-de-France, où elle demeure traditionnellement nettement en deçà de la moyenne nationale.

Les efforts d'entretien et d'amélioration des logements ont à nouveau nettement faibli depuis la remontée des loyers. Ainsi, en février 2017, seuls 14,5 % des logements reloués ont bénéficié de travaux de rénovation majeurs. Ce niveau reste tout de même inférieur à la moyenne qui s'élève à 22,2 % depuis 1998.

Variations des loyers



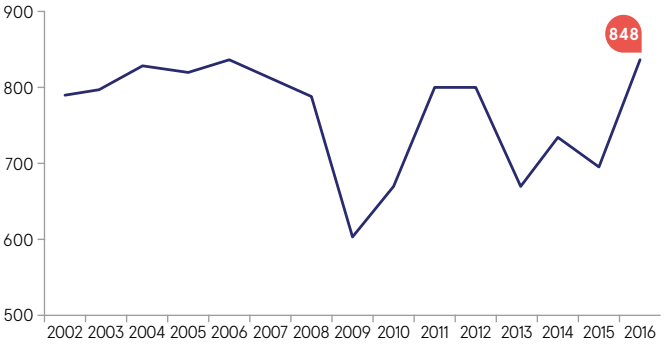
Source : Clameur, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Les ventes de logements anciens atteignent un niveau record

Le marché des logements anciens confirme la dynamique observée depuis fin 2015 et dépasse ses records historiques. En effet, les transactions dépassent leur niveau très élevé de 2006, avec 848 000 transactions référencées en 2016. Cette forte augmentation s'explique principalement par les taux de crédit immobilier très bas (1,34 % sur 15 ans en décembre) et par la reprise économique, qui, bien que timide, a engendré des créations d'emplois, synonyme de mobilité géographique intra-nationale.

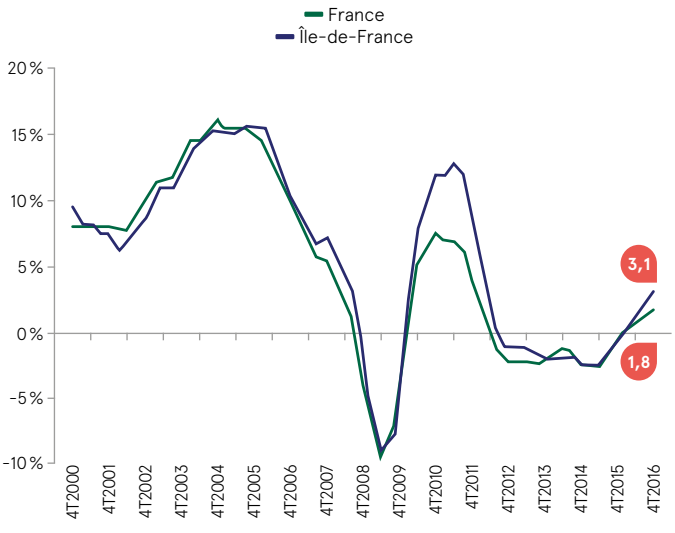
La hausse du prix de l'ancien se consolide, faisant suite à une baisse des prix continue entre 2012 et 2015. Ainsi, en 2016, les prix de l'ancien ont augmenté d'environ 1,8 % en France et de 3,1% en Île-de-France sur un an. Outre un pouvoir d'achat immobilier restauré par des taux bas persistants, de nombreux produits sont actuellement disponibles à la vente. Seul le segment des résidences secondaires souffre. Il pourrait progressivement se réanimer mais continuera à pâtir d'un taux d'imposition sur les plus-values élevé.

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



Source : CGEDD, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Taux de croissance annuel du prix des logements en France (CVS)



Source : INSEE, Pôle Études LF GREIM, mars 2017

Perspectives du marché

En 2017, les facteurs de soutien à l'immobilier neuf et ancien devraient se maintenir. En effet, la poursuite du Prêt à Taux Zéro et du dispositif Pinel ainsi que l'effet « valeur refuge », suggéré par la tangibilité du placement, devraient permettre à l'immobilier de rester un secteur actif. Les taux de crédit immobiliers devraient rester bas, en moyenne historique mais leur remontée est néanmoins amorcée et pourrait se poursuivre. Cette perspective a contribué au maintien d'une activité dynamique depuis le début de l'année. Les transactions ne devraient pourtant progresser que faiblement en 2017, par rapport aux importants volumes enregistrés en 2016 mais demeurer très nombreuses, générant de nouvelles hausses des prix, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Notes

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

Marc BERTRAND, Président

Eric ALLARD, Directeur général

Marc-Olivier PENIN, Directeur général

Franck MEYER

Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président

Xavier LEPINE

Pierre LASSERRE

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

Daniel PICHONNIER

Georges PUPIER

Groupe LA FRANÇAISE

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

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
1-3, place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

3 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2016



Introduction

Multihabitation 8 a été créée le 28 novembre 2013 et a collecté jusqu'en décembre de l'année suivante. La collecte s'est élevée à 21 003 000,00 euros ce qui a permis d'acquérir 65 logements répartis sur 6 immeubles situés en Île-de-France, le tout pour un montant TTC de 18 219 194 euros hors droits. La dernière livraison a été réalisée le 24 novembre 2016. Il reste 3 immeubles à livrer totalisant 33 lots. Sauf retard de construction, la livraison de ces immeubles devrait se dérouler sur l'année 2017. Au terme de la mise en location des appartements ainsi livrés, la SCPI entrera en phase de pleine exploitation, soit en mi-2018. Le rendement brut attendu est de 4 %.

La mise en location progressive du patrimoine a permis d'améliorer considérablement le résultat qui augmente de 33 444,00 euros (+487,91%). L'augmentation des loyers appelés n'a pas permis de compenser la baisse de 30 047,71 euros (-81,89 %) des produits financiers constitués des intérêts de placement générés par la trésorerie. Ces fonds constituant l'essentiel de la trésorerie diminuent fortement au fil des paiements des appels de fonds des promoteurs.

La mise en exploitation des immeubles implique l'augmentation des charges dont les principales sont les charges appelées par les syndics, les honoraires de gestion technique, les travaux, les taxes foncières, les honoraires de location et la rémunération de la gérance.

Au global, les charges immobilières non récupérables sont passées de 2 986,61 euros à 32 108,43 euros et les charges d'exploitation de 28 707,22 euros à 56 433,07 euros.

Le résultat de 2,88 euros par part ne permet pas de distribuer de dividende. Il alimentera le report à nouveau qui passera de -1,05 euros en 2015 à 1,83 euros en 2016. Les résultats prévisionnels 2017 devraient permettre, sous réserve des livraisons 2017, d'assurer aux associés une modeste première distribution en attendant la pleine exploitation de l'intégralité des actifs immobiliers.

Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital	18 202 600,00 €
Nombre de parts	14 002
Capitalisation	21 003 000,00 €
Nombre d'associés	543
Valeur de réalisation	1 329,40 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 500,00 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	N.D.
Valeur ISF pour 2017 *	1 329,40 €
Distribution de l'exercice 2016 **	Néant

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

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	306 891,82	200 052,76
dont loyers	121 216,78	2 836,45
Total des charges	266 593,68	193 198,25
Résultat	40 298,14	6 854,51
Dividende	-	-

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	18 202 600,00	18 202 600,00
Total des capitaux propres	18 485 448,71	18 605 181,83
Immobilisations locatives	18 285 302,43	9 191 154,00

	Global 2016	Par part 2016
Autres informations		
Bénéfice	40 298,14	2,88*
Dividende	Néant	Néant
Patrimoine		
Valeur de marché des immeubles	18 410 000,00	1 314,81
Valeur comptable	18 485 448,71	1 320,20
Valeur de réalisation	18 614 223,85	1 329,40
Valeur de reconstitution	22 037 440,21	1 573,88

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

Valeurs de la société au 31 décembre 2016

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

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

Valeur comptable

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	18 285 302,43
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	200 146,28
Valeur comptable	18 485 448,71
Valeur comptable ramenée à une part	1 320,20

Valeur de réalisation

	En euros
Valeur de marché des immeubles	18 410 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	204 223,85
Valeur de réalisation	18 614 223,85
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 329,40

Valeur de reconstitution

	En euros
Valeur de réalisation	18 614 223,85
Frais d'acquisition des immeubles	1 141 420,00
Commission de souscription	2 281 796,36
Valeur de reconstitution *	22 037 440,21
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 573,88

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

Marché des parts en 2016 et information sur les modalités de sortie de la SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts cédées sur le marché par confrontation	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	120	0,86 %

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

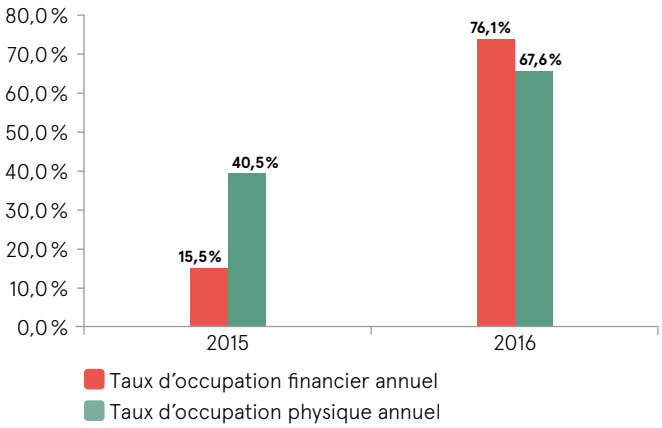
Évolution du patrimoine

La phase d'investissement est achevée.

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation et mouvements locatifs

Les taux d'occupation 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 des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période. Pour les immeubles acquis en cours d'année, la période qui précède la date de livraison n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'occupation.
- 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.

Évolution des produits locatifs quittancés

Les loyers quittancés sont passés de 2 836,45 euros en 2015 à 121 216,78 euros en 2016. Les loyers encaissés représentent 96.80 % des loyers facturés.

Contentieux

Il n'y a aucun contentieux cette année. La gestion des impayés fait l'objet d'une attention toute particulière. La sélection des dossiers de candidature est très encadrée, mais elle n'empêche pas les impayés qui sont liés à des problèmes de solvabilité résultant, pour la plupart, d'évènements personnels (perte d'emploi, séparation...) intervenant en cours de bail.

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.

	2016
Provisions pour travaux au 31 décembre	4 077,57

Expertises et répartition du patrimoine

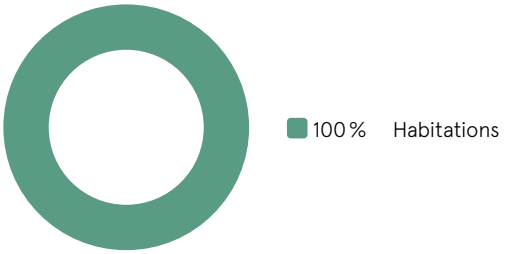
La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2016, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 18 410 000,00 euros hors droits.

Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

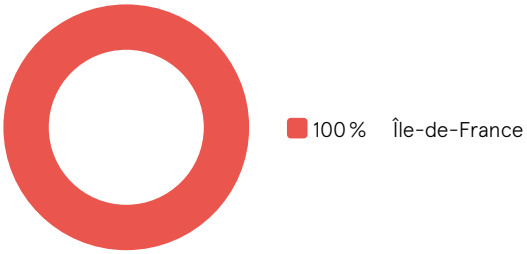
Au 31 décembre 2016, la surface détenue par Multihabitation 8 est de 3 944 m². (Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

	Habitations	Total (m²)	Total (%)
Île-de-France	3 944	3 944	100,00 %
TOTAL (m²)	**3 944**	**3 944**	
TOTAL % (hors parking)	**100,00 %**		**100,00 %**

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2016

	Habitations	Total (euros)	Total (%)
Île-de-France	18 410 000,00	18 410 000,00	100,00 %
TOTAL 2016 (euros)	**18 410 000,00**	**18 410 000,00**	
TOTAL 2015	9 350 000,00	9 350 000,00	
TOTAL 2016 (%)	**100,00 %**		**100,00 %**

Changements substantiels intervenus au cours de l'exercice

Conformément à la règlementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

Membres du Conseil de surveillance

Les mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2017.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 9 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

Personnes physiques :

Michel CATTIN - 68 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant : Le Souillot – 1, rue du Chalet – 25270 Chapelle d'Huin
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant en stratégie d'entreprises agricoles
Président du conseil de surveillance sortant

Arnaud CHRISTOL – 48 ans
Détenant : 1 part
Demeurant : 20, boulevard Gabriel Péri - 94500 Champigny-sur-Marne
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable commercial

Christophe INIZAN – 47 ans
Détenant : 1 part
Demeurant : 41 bis, rue des Chesneaux - 95160 Montmorency
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur commercial

François LEVIEUX - 44 ans
Détenant : 47 parts
Demeurant : 2, rue des Périchaux – 75015 Paris
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre commercial au sein d'une société financière

Georges PUPIER - 71 ans
Détenant : 1 part
Demeurant : 33C, chemin de Marandon - 42000 Saint-Etienne
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre banque et finance à la retraite
Membre sortant

Christine ROBIN - 54 ans
Détenant : 140 parts
Demeurant : 12, rue Ficatier – 92400 Courbevoie
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre hospitalier au sein d'un établissement de santé

Personne morale :

GROUPE LA FRANÇAISE
Détenant : 8 parts
Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris
Numéro d'immatriculation au RCS : 480 871 490 RCS Paris
Activité : société financière
Membre sortant

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 150 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 629 768,67 euros, pour 75 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 : Alatrea 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 [1]	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 [2]
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
2016	18 202 600,00		14 002	543		1 500,00

[1] Diminué des retraits.
[2] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

Évolution du prix de la part

	2014	2015	2016
Prix d'entrée [1] au 1er janvier	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Dividende versé au titre de l'année [2]	Néant	Néant	Néant
Taux de distribution sur valeur de marché [3]			
Report à nouveau cumulé par part [4]	(1,54)	(1,05)	1,83

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.
[2] Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[3] Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
[i] 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),
[ii] par le prix acquéreur moyen de l'année n.
[4] 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 1er 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
2016	-	-	-	-	100,89

Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des 3 derniers exercices (en euros TTC et en % des revenus)(1)

	2013/2014		2015		2016	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes			0,20	7,18	8,66	94,80
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	4,46	100,00	2,62	92,82	0,47	5,20
Produits divers						
TOTAL DES REVENUS	**4,46**	**100,00**	**2,82**	**100,00**	**9,13**	**100,00**
CHARGES						
Commission de gestion	0,54	12,00	0,34	12,00	1,10	12,00
Autres frais de gestion *	8,18	183,43	1,70	60,30	2,52	27,61
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice					0,22	2,37
Charges immobilières non récupérées	1,28	28,77	0,28	10,04	2,03	22,24
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**10,00**	**224,19**	**2,32**	**82,34**	**5,86**	**64,22**
Amortissements nets						
- patrimoine						
- autres (charges à étaler)						
Provisions						
- dotation provision pour grosses réparations			0,01	0,32	0,39	4,27
- dotation nette aux autres provisions **						
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES			**0,01**	**0,32**	**0,39**	**4,27**
TOTAL DES CHARGES	**10,00**	**224,19**	**2,33**	**82,66**	**6,25**	**68,48**
RÉSULTAT	**(5,54)**	**(124,19)**	**0,49**	**17,34**	**2,88**	**31,52**
Variation du report à nouveau	(1,54)	(34,53)	0,49	17,34	2,88	31,52
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 et du dépositaire, 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 (en euros)

	Total au 31/12/2015 *	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
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)	(9 094 148,43)	(18 285 302,43)
Frais d'acquisition des immobilisations	(171 349,55)	(160 031,26)	(331 380,81)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**9 428 642,45**	**(9 254 179,69)**	**174 462,76**

* Depuis l'origine de la société.

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 2016 :

Revenu Foncier	(euros)
Revenu brut	117 333
Autres charges déductibles	88 976
Revenu net	28 357
Soit par part pleine jouissance	2,03

Revenu Financier	(euros)
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 *	40 298,14
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	40 298,14

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	40 298,14
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	40 298,14

* 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 de 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		
Échéances au 31/12/2016								
Fournisseurs		5 927,09						5 927,09*
Fournisseurs d'immobilisations							2 550 024,47	2 550 024,47**
TOTAL À PAYER		**5 927,09**					**2 550 024,47**	**2 555 951,56**
Échéances au 31/12/2015								
Fournisseurs		2 042,30						2 042,30*
Fournisseurs d'immobilisations							3 202 919,70	3 202 919,70**
TOTAL À PAYER		**2 042,30**					**3 202 919,70**	**3 204 962,00**

* 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 réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

Notes

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 2016, troisième exercice social de la SCPI.

Votre Conseil s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice 2016. Lors de la séance du 9 mars 2017, 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 de 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 euros divisé en 14 002 parts répartis entre 543 associés. La capitalisation s'élève ainsi à 21 003 000 euros.

Au cours de l'exercice 2016, 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

Le patrimoine de la SCPI Multihabitation 8, entièrement constitué, est composé de 65 logements.

La collecte a donc permis à la SCPI Multihabitation 8 de procéder à trois nouveaux investissements en 2016, répondant aux critères définis dans la note d'information de la SCPI et notamment ceux prévus par le dispositif DUFLOT (devenu PINEL).

Au cours de l'exercice, la société a pris livraison, le 20 septembre 2016, des appartements situés à Serris et le 24 novembre 2016, des lots situés à Châtenay-Malabry. Le solde des livraisons à venir, à savoir Asnières-sur-Seine, Antony et Cormeilles-en-Parisis devrait intervenir respectivement au cours du 3e trimestre et du 4e trimestre de l'année 2017.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées par Crédit Foncier Expertise dont nous avons pris connaissance s'établit à 18 410 000,00 euros hors droits.

Comptes de l'exercice et résultat

S'agissant d'un troisième exercice social, le résultat de la SCPI Multihabitation 8, se traduit par un résultat bénéficiaire de 40 298,14 euros.

Les premières distributions, devraient intervenir en 2017, au regard 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.

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.

Conseil de surveillance

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Certains membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la Société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

Pour le Conseil de Surveillance,
Monsieur Michel CATTIN, Président

7 TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion

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 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un résultat de 40 298,14 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

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un résultat de 40 298,14 euros qu'elle décide d'affecter au report à nouveau.

Troisième résolution

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016

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 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
  18 485 448,71 euros, soit 1 320,20 euros par part,
- valeur de réalisation :
  18 614 223,85 euros, soit 1329,40 euros par part,
- valeur de reconstitution :
  22 037 440,21 euros, soit 1 573,88 euros par part.

Quatrième résolution

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier

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

Nomination de sept associés candidats au moins ou de neuf associés candidats au plus en qualité de membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée générale, prenant acte que le mandat de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, à savoir :

- Monsieur Michel CATTIN,
- Monsieur Jean-Pierre FRANCOIS,
- Monsieur Christian GILLOOTS,
- Monsieur Daniel PICHONNIER,
- Monsieur Georges PUPIER,
- Monsieur Patrick QUERO,
- Groupe La FRANÇAISE.

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de 2019.

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Personnes physiques :		
Michel CATTIN		
Arnaud CHRISTOL		
Christophe INIZAN		
François LEVIEUX		
Georges PUPIER		
Christine ROBIN		
Personne morale :		
GROUPE LA FRANÇAISE		

Sixième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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 2016 (euros)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**18 285 302,43**	**18 410 000,00**	**9 191 154,00**	**9 350 000,00**
Terrains et constructions	9 181 159,04	9 250 000,00	2 868 200,00	2 900 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	9 104 143,39	9 160 000,00	6 322 954,00	6 450 000,00
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(4 077,57)**		**(127,64)**	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(4 077,57)		(127,64)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	**18 281 224,86**	**18 410 000,00**	**9 191 026,36**	**9 350 000,00**
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres , parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances	**32 817,37**	**32 817,37**	**1 900,32**	**1 900,32**
Locataires et comptes rattachés	4 715,87	4 715,87	1 900,32	1 900,32
Provisions pour dépréciation des créances				
Créances fiscales et sociales				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	28 101,50	28 101,50		
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**2 784 699,17**	**2 784 699,17**	**12 642 057,55**	**12 642 057,55**
Valeurs mobilières de placement	2 440 337,91	2 440 337,91	11 087 581,65	11 087 581,65
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	344 361,26	344 361,26	1 554 475,90	1 554 475,90
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	**(2 613 783,98)**	**(2 613 783,98)**	**(3 229 802,40)**	**(3 229 802,40)**
Dettes financières	(18 560,00)	(18 560,00)	(6 797,49)	(6 797,49)
Dettes d'exploitation	(42 269,31)	(42 269,31)	(19 800,73)	(19 800,73)
Dettes diverses	(2 552 954,67)	(2 552 954,67)	(3 203 204,18)	(3 203 204,18)
TOTAL III	**203 732,56**	**203 732,56**	**9 414 155,47**	**9 414 155,47**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	491,29	491,29		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL IV	**491,29**	**491,29**		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**18 485 448,71**		**18 605 181,83**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE*		**18 614 223,85**		**18 764 155,47**

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

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (euros)[1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital	**18 202 600,00**			**18 202 600,00**
Capital souscrit	18 202 600,00			18 202 600,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	**417 196,45**		**(160 031,26)**	**257 165,19**
Prime d'émission	2 800 400,00			2 800 400,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(2 383 203,55)		(160 031,26)	(2 543 234,81)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	**(21 469,13)**	**6 854,51**		**(14 614,62)**
Résultat de l'exercice	**6 854,51**	**(6 854,51)**	**40 298,14**	**40 298,14**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal libératoire	6 854,51	(6 854,51)	40 298,14	40 298,14
Acomptes sur distribution				
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**18 605 181,83**		**(119 733,12)**	**18 485 448,71**

[1] Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Compte de résultat au 31 décembre 2016 (euros)

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	50 454,83	4 253,88
Charges ayant leur contrepartie en produits	**17 491,97**	**284,48**
Charges d'entretien du patrimoine locatif	**3 027,48**	
Grosses réparations et travaux exceptionnels	**1 504,83**	
Charges immobilières non récupérables	**28 430,55**	**3 969,40**
Charges locatives non récupérables	1 028,39	
Charges locatives sur locaux vacants	528,94	982,79
Autres charges immobilières non récupérables	26 873,22	2 986,61
CHARGES D'EXPLOITATION	216 138,84	188 944,36
Diverses charges d'exploitation	**50 652,82**	**28 579,58**
Rémunération de la Société de Gestion	15 343,65	4 743,73
Honoraires	18 617,01	16 732,43
Autres services extérieurs	14 692,16	7 103,42
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres charges	2 000,00	
Dotations aux amortissements d'exploitation	**160 031,26**	**160 237,14**
Dotations aux provisions d'exploitation	**5 454,76**	**127,64**
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	5 454,76	127,64
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,01	0,01
TOTAL DES CHARGES	**266 593,68**	**193 198,25**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	**40 298,14**	**6 854,51**
TOTAL GÉNÉRAL	**306 891,82**	**200 052,76**

PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	138 708,75	3 120,93
Produits de l'activité immobilière	**138 708,75**	**3 120,93**
Loyers	121 216,78	2 836,45
Charges facturées	17 491,97	284,48
Produits des activités annexes		
Revenus des titres immobilisés		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	161 536,09	160 237,14
Reprises d'amortissements d'exploitation	**160 031,26**	**160 237,14**
Reprises de provisions d'exploitation	**1 504,83**	
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	1 504,83	
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation		
PRODUITS FINANCIERS	6 646,98	36 694,69
Produits financiers	**6 646,98**	**36 694,69**
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	**306 891,82**	**200 052,76**

ANNEXE

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 qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et 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.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Dérogations

Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant,

Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés 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 1er 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.

Provisions pour dépréciation de créances

La gestion immobilière est confiée à Foncia IPM. En raison du décalage d'information sur les encaissements clients, nous prenons en compte les loyers et charges échus de plus de 2 mois diminués des commissions dues à la société de gestion et des dépôts de garantie.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

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.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert indépendant.

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 2016, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 18 410 000,00 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 1er décembre 2015, la provision est dotée d'un montant correspondant à 4,5 % des loyers quittancés.

Au 31 décembre 2016, la provision de cette nature s'établit à 4 077,57 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.

* VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

Tableaux chiffrés (en euros)

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	9 181 159,04	9 250 000,00	2 868 200,00	2 900 000,00
TOTAL	**9 181 159,04**	**9 250 000,00**	**2 868 200,00**	**2 900 000,00**
Immobilisations en cours				
Habitations	9 104 143,39	9 160 000,00	6 322 954,00	6 450 000,00
TOTAL	**9 104 143,39**	**9 160 000,00**	**6 322 954,00**	**6 450 000,00**
TOTAL GÉNÉRAL	**18 285 302,43**	**18 410 000,00**	**9 191 154,00**	**9 350 000,00**

Variation des immobilisations

	Exercice 2016	
Terrains et constructions		
Solde Terrains et constructions au 31/12/2015		**2 868 200,00**
Acquisitions		6 312 959,04
CHÂTENAY-MALABRY - 110, avenue Jean Jaurès	3 626 004,00	
SERRIS - 37, cours de L'Elbe (bât A)	2 686 955,04	
Solde Terrains et constructions au 31/12/2016		**9 181 159,04**
Immobilisations en cours		
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015		**6 322 954,00**
Acquisitions de VEFA		**6 407 193,39**
ASNIÈRES-SUR-SEINE - 270, avenue des Gresillons	4 341 216,68	
CORMEILLES-EN-PARISIS - rue Jules Verne	2 054 630,00	
ANTONY - 80 à 96, rue Adolphe Pajeaud	11 346,71	
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(3 626 004,00)**
CHÂTENAY-MALABRY - 110, avenue Jean Jaurès	(3 626 004,00)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016		**9 104 143,39**

Relevé des amortissements

Amortissements	Néant

Relevé des charges à étaler

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2015	Augmentation des charges à étaler 2016	Compte à compte 2016	Dotation 2016	Montant net des charges à étaler au 31/12/2016
Frais d'acquisition des immobilisations		160 031,26		(160 031,26)	
TOTAL		**160 031,26**		**(160 031,26)**	

Relevé des provisions

	Montant des provisions au 31/12/2015	Dotation 2016	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2016
Pour grosses réparations	127,64	5 454,76	1 504,83	4 077,57
TOTAL	**127,64**	**5 454,76**	**1 504,83**	**4 077,57**

Tableaux chiffrés (en euros)

Affectation du résultat de l'exercice précédent

Résultat 2015	6 854,51
Report à nouveau 2015	(21 469,13)
TOTAL DISTRIBUABLE	**(14 614,62)**
Distribution 2015	
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**(14 614,62)**

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

Charges à payer et produits à recevoir

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	36 342,22
Autres dettes d'exploitation	2 930,20
TOTAL	**39 272,42**

Produits à recevoir

Intérêts courus à recevoir	44,06
TOTAL	**28 145,56**

Détail des créances locataires

Locataires	4 715,87
TOTAL	**4 715,87**

Rémunération des membres du conseil de surveillance

TOTAL	**2 000,00**

Charges exceptionnelles

Diverses charges exceptionnelles	0,01
TOTAL	**0,01**

Produits exceptionnels

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	Neant
Opérations de valorisation	Néant

10 TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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.

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Habitations							
77700 SERRIS 37-43, cours de l'Elbe	12/04/16	100,00 %	732,58	2 686 955,04		2 686 955,04	
92160 ANTONY 80-96, rue Adolphe Pajeaud	09/03/15	100,00 %	539,39	2 708 296,71		2 708 296,71	2 696 950,00
92290 CHÂTENAY-MALABRY 110, avenue Jean Jaurès/ 87, avenue Salengro	09/03/15	100,00 %	708,70	3 626 004,00		3 626 004,00	3 626 004,00
92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE 270, avenue des Gresillons	17/05/16	100,00 %	880,37	4 341 216,68		4 341 216,68	
93310 LE PRÉ-SAINT-GERVAIS 55, rue Danton	04/11/15	100,00 %	547,95	2 868 200,00		2 868 200,00	2 868 200,00
95240 CORMEILLES-EN-PARISIS ZAC des Bois-Rochefort - Lot N°5	30/05/16	100,00 %	534,73	2 054 630,00		2 054 630,00	
TOTAL HABITATIONS				**18 285 302,43**		**18 285 302,43**	**9 191 154,00**
TOTAL GÉNÉRAL			**3 943,72**	**18 285 302,43**		**18 285 302,43**	**9 191 154,00**

11 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 15 mai 2017

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 2016

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 2016 s'élève à 15 343,65 euros TTC.

- 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 2016.

- 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 2016.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

Notes

Notes

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.la-francaise.com

Mai 2017 - G80046