

# SOMMAIRE

---

Chiffres significatifs.....	3
Rapport de la Société de Gestion.....	4
Évolution du capital et marché des parts.....	4
Investissements - Arbitrages - Composition du patrimoine.....	5
Gestion locative et immobilière.....	6
Résultats financiers.....	6
Valeurs de la Société.....	9
Fiscalité.....	9
Modifications statutaires.....	10
Perspectives.....	11
État du patrimoine.....	12
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	13
Compte de résultat de l'exercice.....	14
Actif immobilier.....	16
Annexe aux comptes annuels.....	17
Rapport du Conseil de Surveillance.....	20
Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes.....	22
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes.....	24
Assemblée Générale Ordinaire du 15 mai 2014.....	25
Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2014.....	27



# Chiffres significatifs *(en euro)*

## COMPTE DE RÉSULTAT 2013

Produits	701 377
dont loyers	58 504
Charges	655 709
Résultat	45 667

## BILAN AU 31/12/2013

Capital social (valeur nominale)	3 695 200
Total des capitaux propres	3 899 357
Immobilisations locatives	3 441 000
Total du bilan	5 682 709

## AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	45 667	9,13
Dividende distribué	27 500	5,50

## RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>1</sup>	5,50 %
--	--------

## PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	3 330 000	144,19
Valeur comptable	3 899 357	168,84
Valeur de réalisation	4 031 112	174,54
Valeur de reconstitution	4 746 081	205,50

<sup>1</sup> DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, cher(e)s associé(e)s,

Conformément à l'article L.214-103 du Code Monétaire et Financier et aux Statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

EPARGNE PIERRE a été immatriculée le 18 juillet 2013 et sa note d'information a reçu le visa de l'Autorité des Marchés

Financiers en date du 14 août 2013. Au cours de ces premiers mois d'existence, votre SCPI a collecté plus de 4,5 millions d'euros lui permettant ainsi de réaliser ses premiers investissements, l'un à NANTES et l'autre au sein de l'agglomération bordelaise.

Ainsi, dès son premier exercice, EPARGNE PIERRE a pu procéder à une distribution de revenu de 5,50 €/ part. La rentabilité 2013 s'établit ainsi 5,50 % tandis que le rendement moyen 2013 des SCPI d'immobilier d'entreprise est de 5,13 %.

**Nous examinerons successivement :**

- l'évolution du capital et le marché des parts,
- les investissements, les arbitrages,
- la gestion locative,
- la gestion immobilière,
- les résultats 2013,
- les valeurs de la Société,
- la fiscalité 2013,
- les modifications statutaires,
- les perspectives 2014.

## Évolution du capital et marché des parts

### Marché primaire

Epargne Pierre est une SCPI à capital variable. Elle a été immatriculée le 18 juillet 2013 et a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, tant sur le plan géographique que locatif. Elle investira dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. Les acquisitions seront localisées en France métropolitaine, tant à Paris, région parisienne, qu'en province. En fonction des opportunités, elle pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement.

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 800 000 € au capital social statuaire de 18 000 000 €. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 18 000 000 €.

L'augmentation de capital a été ouverte le 26 août 2013. 23 095 parts ont été souscrites au 31.12.2013 portant le capital social à 3 695 200 €.

### Marché secondaire

La SCPI étant créée depuis peu, aucun échange n'a eu lieu au cours de l'exercice.

## Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nbre de parts au 31/12	Nbre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2013	3 695 200 €	4 619 000 €	23 095	16	461 900 €	200 €

## Investissements

Un seul investissement a été réalisé sur l'exercice 2013. Il s'agit de bureaux neufs situés à NANTES, d'une surface de 1 121 m<sup>2</sup> occupés par NEXITY LAMY et GEORGES V par baux fermes de 6 ans. Le montant de cette acquisition s'élève à 3 200 000 € hors droits et a été partiellement financé par un emprunt bancaire de 1 500 000 € d'une durée de 15 ans au taux fixe de 3,75%.

Par ailleurs, un engagement a été pris pour un montant de 4 082 000 € portant sur un immeuble neuf commerce/bureau d'une surface de 3 236 m<sup>2</sup> dont 608 m<sup>2</sup> de commerce et situé à PESSAC (agglomération bordelaise). 66 % des baux sont sécurisés avec une durée ferme de 6 ans.

Ces premières acquisitions répondent aux principaux critères d'investissement en matière de bureaux, à savoir : actifs situés au sein de métropoles régionales, neufs ou récents et baux sécurisés.

## Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'exercice.

## Composition du patrimoine

### Composition du patrimoine (en % des valeurs vénales au 31/12/13)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	100 %	-	-	100 %
Total	100 %	-	-	100 %

### Composition du patrimoine (en m<sup>2</sup>)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	1 121	-	-	1 121
Total	1 121	-	-	1 121

# Gestion locative et immobilière

## Gestion locative

### - Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>2</sup> exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Au 31.12.2013, le taux d'occupation financier s'établit à 100 %, les locaux acquis au cours de l'exercice étant loués par baux fermes de 6 ans.

### - Contentieux

Aucun contentieux n'a été enregistré.

## Gestion immobilière

### - Gros travaux

Une provision pour grosses réparations est constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Elle est constituée dans les comptes de la Société sous la forme d'un pourcentage sur les loyers HT facturés et potentiels des locaux vides. Le taux est fixé à 3 % ; il pourra être modifié ultérieurement par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

Au 31/12/13, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 755 €.

# Résultats financiers

## Résultat - revenus distribués

Le résultat de l'exercice 2013, lequel concerne la période de juillet à décembre, s'établit ainsi à 45 667 €, soit 9,13 €/part.

Le revenu distribué a été fixé à 5,50 € par part.

3,63 € ont été affectés au report à nouveau. Rappelons qu'il s'agit d'une réserve destinée à lisser les revenus en cas de baisse du taux d'occupation.

Le taux de rendement moyen 2013 s'établit à : 5,50 %

<sup>2</sup> Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés+indemnités compensatrices de loyer facturées) / Loyers facturables si tout le patrimoine de la SCPI était loué

## Évolution des résultats financiers par part (en euro)

	2013	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes	11,70	90,33%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,06	8,18%
Produits divers	0,19	1,49%
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>12,95</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>		
Commission de gestion	1,28	9,85%
Autres frais de gestion	0,54	4,19%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	
Charges locatives non récupérées	-	
Charges financières	1,65	12,74%
sous total charges externes	3,47	26,78%
Amortissements nets		
-patrimoine		
-autres		
Provisions nettes <sup>(2)</sup>		
-pour travaux	0,35	2,71%
-autres		
sous total charges internes	0,35	2,71%
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3,82</b>	<b>29,49%</b>
<b>RESULTAT BRUT</b>	<b>9,13</b>	<b>70,51%</b>
Variation report à nouveau	3,63	28,05%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	5,50	42,46%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	5,47	42,24%

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

### Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives (en euro)

Année	Recettes locative brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commission de gestion)	Pourcentage
2013	58 504	19 101 (6 380)	32,65 %

<sup>(1)</sup> Total des charges - charges récupérables locatives - reprises des provisions de l'exercice.

### Tableau d'emploi des fonds (en euro)

	Total au 31 décembre 2012	Durant l'année 2013	Total au 31 décembre 2013*
Fonds collectés	0	4 619 000 €	4 619 000 €
+ cession d'immeubles	0		
+ divers	0		
+ emprunts	0	1 500 000 €	1 500 000 €
- commission de souscription	0	-552 432 €	-552 432 €
- achat d'immeubles	0	-3 200 000 €	-3 200 000 €
- frais d'acquisition	0	-174 708 €	-174 708 €
- divers (aménagement)	0		
- divers (fonds de remboursement)	0		
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	0	-10 670 €	-10 670 €
= somme restant à investir*	0	2 181 190 €	2 181 190 €

\*somme prélevée sur la trésorerie

# Valeurs de la Société

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée. Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société EXPERTISES GALTIER, les valeurs suivantes pour votre Société :

- Valeur comptable : 3 899 357 €, soit 168,84 €/part
- Valeur de réalisation : 4 031 112 €, soit 174,54 €/part avant distribution des revenus 2013
- Valeur de reconstitution : 4 746 081 €, soit 205.50 €/part

→ Valeur de réalisation : Elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'État du Patrimoine).

→ Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

## Fiscalité

Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles, le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Le régime des revenus fonciers n'a pas changé cette année.

Concernant les revenus de capitaux mobiliers représentant les intérêts perçus sur la trésorerie de votre SCPI placée en banque, deux impôts sont applicables :

### 1) les prélèvements sociaux au taux de 15,50 %

(CSG 8.2 %, CRDS 0.5 %, Prélèvement social 4.5 %, Contribution additionnelle au prélèvement social 0.3 %, Prélèvement de Solidarité 2 %) qui sont prélevés chaque trimestre

### 2) le Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24 %

Depuis le 01.01.2013, le Prélèvement Libératoire Forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 %. En conséquence, depuis le 01.01.2013, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Pour la plupart de nos associés, ce prélèvement a été effectué chaque trimestre.

Pour les associés en ayant demandé l'exonération, aucun prélèvement n'a été effectué (condition d'exonération : associé dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé).

Le prélèvement est calculé sur le montant brut des produits. Ces produits sont ensuite imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré.

# Modifications statutaires

La crise financière internationale intervenue en 2008 et l'affaire « Madoff » ont conduit les dirigeants du G20 à renforcer les contrôles et la surveillance des fonds d'investissements. La Commission et le Parlement européen ont donc élaboré la directive « AIFM » afin d'uniformiser les règles de contrôle et de surveillance des Fonds d'Investissement Alternatif dont les Sociétés Civiles de Placement Immobilier font partie. Cette directive devra être mise en application avant le 22 juillet 2014.

L'ordonnance n° 2013-676 et le décret d'application n° 213-687 du 25 juillet 2013 ont transposé en droit français la directive « AIFM ». Conjointement à la transposition de la directive européenne, l'ordonnance a également introduit de nouvelles règles de fonctionnement des SCPI conduisant à une modification du Code Monétaire et Financier et du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Ces dispositions sont en vigueur depuis la date de leur publication.

## Principales modifications liées à la Directive « AIFM »

- Les SCPI doivent être gérées par une Société de Gestion de Portefeuille avec la mise en place d'un programme de contrôle interne et de conformité. Votre Société de Gestion est actuellement agréée en tant que Société de Gestion de SCPI ; une demande d'agrément en tant que Société de Gestion de Portefeuille est en cours.

- Désignation d'un dépositaire. La directive « AIFM » prévoit que le dépositaire garde les actifs de la SCPI, conserve ses instruments financiers, suit l'évolution des flux financiers, contrôle le calcul de la valeur de la part et s'assure du respect des ratios légaux et réglementaires.

- Après un appel d'offre effectué auprès des dépositaires présents en France, CACEIS a été retenu.

- Obligation pour la Société de Gestion de réaliser des reportings complémentaires à destination des autorités de tutelle et des investisseurs et de l'éventuelle mise en place de simulations afin de montrer la capacité de la SCPI à faire face à des scénarios défavorables d'évolution des marchés.

## Principales modifications introduisant de nouvelles règles de fonctionnement des SCPI

Les principaux changements introduits par l'ordonnance sont les suivants :

- **Objet social** : élargissement de l'objet social avec l'acquisition de charges foncières (terrains à bâtir, immeubles en construction). Bien que l'ordonnance autorise aux SCPI la détention de parts de SCI et de SCPI, cette faculté n'a pas été retenue pour votre SCPI en accord avec le Conseil de Surveillance.

- **Cession des actifs** : le délai de détention avant de pouvoir céder un actif est ramené de 6 à 5 ans ; possibilité de céder des actifs annuellement sans attendre le délai de 5 ans, représentant une valeur vénale maximum de 2% du patrimoine de la SCPI ; cession des actifs sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

- **Travaux** : autorisation de procéder à des travaux sur un immeuble dans la limite de 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

- **Experts** : la durée du mandat des experts externes en évaluation passe de 4 à 5 ans.

- **Commissions de la Société de Gestion** : création de nouvelles commissions : commission sur arbitrage et commission sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers. Votre Société de Gestion n'entend pas demander de rémunérations complémentaires au titre de ces deux commissions. En conséquence, aucune modification statutaire n'est proposée.

- **Information des associés** : possibilité d'adresser par voie électronique les documents d'information (y compris les documents relatifs aux assemblées générales) aux associés qui en font la demande.

- **Augmentation de capital** : suppression de l'obligation d'avoir investi 75 % de l'augmentation de capital précédente avant de pouvoir procéder à une nouvelle augmentation.

Les autres modifications statutaires portent sur la renumérotation des articles du Code Monétaire et Financier suite aux changements intervenus.

L'ensemble de ces modifications a pour objet de rendre les statuts de la SCPI EPARGNE PIERRE conformes aux textes en vigueur.

## Assemblée Générale

L'Assemblée revêt la forme mixte. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire qui vous sont proposées sont habituelles. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire portent sur la mise à jour des statuts induite par la

Directive AIFM, l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013, par les nouvelles dispositions du Règlement Général de l'AMF et la mise en conformité avec la législation.

## Perspectives

Votre Société de Gestion mettra tout en œuvre pour développer votre SCPI, dont les parts seront commercialisées principalement par un réseau de CGPI (Conseil en Gestion de Patrimoine Indépendant). Elle investira les fonds collectés principalement dans des locaux récents ou neufs, lesquels ne devraient pas nécessiter de travaux dans les premières années, et veillera à la qualité des locataires afin de maintenir un taux

d'occupation maximum. Afin de doter votre SCPI des moyens financiers nécessaires pour assurer sa croissance au cours des prochaines années, il est proposé de porter le capital social statutaire maximum de 18 000 000 € à 100 000 000 €.

Nous vous remercions de la confiance que vous témoignez à votre Société.

La Société de Gestion,  
VOISIN S.A.

# État du patrimoine *(en euro)*

	EXERCICE 2013	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Placements immobiliers</b>		
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>		
Terrains et constructions locatives	+ 3 200 000	+ 3 330 000
Immobilisations en cours	+ 241 000	+ 241 000
<b>CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>		
Commissions de souscription		
Frais de recherche des immeubles		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives		
Autres frais d'acquisition des immeubles		
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 755	
Entretien et réparations		
Autres provisions pour risques et charges		
<b>TOTAL 1</b>	<b>+ 3 439 245</b>	<b>+ 3 571 000</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
<b>CRÉANCES</b>		
Locataires et comptes rattachés	+ 10 021	+ 10 021
Autres créances	+ 738 374	+ 738 374
Provisions pour dépréciation des créances		
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	+ 1 493 314	+ 1 493 314
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES</b>		
Dettes financières	- 1 549 168	- 1 549 168
Dettes d'exploitation	- 7 631	- 7 631
Dettes diverses	- 224 798	- 224 798
<b>TOTAL 2</b>	<b>+ 460 112</b>	<b>+ 460 112</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL 3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>+ 3 899 357</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>+ 4 031 112</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres *(en euro)*

## Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2012	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	0		+ 3 695 200	+ 3 695 200
Capital en cours de souscription	-			-
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	0		+ 923 800	+ 923 800
Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	0		- 737 811	- 737 811
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-			-
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	-			-
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	0	-	+ 45 667	+ 45 667
Acomptes sur distribution	0	-	- 27 500	- 27 500
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>+ 3 899 357</b>	<b>+ 3 899 357</b>





# Actif immobilier

## Nantes

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	ANNEE CONS.	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
2013	Boulevard Général de Gaulle	Bureaux	2012	3 200 000 €	GEORGE V NEXITY LAMY
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :				3 200 000 €	

## Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	3 200 000	3 330 000
Commerces	-	-
Locaux d'activités	-	-
TOTAL	3 200 000	3 330 000

# Annexe aux comptes annuels

La SCPI a été immatriculée le 18 juillet 2013. En conséquence, ce premier exercice est d'une durée exceptionnellement inférieure à 12 mois.

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 14.12.99.

Le bilan est remplacé par un « Etat du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ».

Le « Compte de résultat » est peu modifié. Enfin, « l'annexe » analyse la répartition de l'actif immobilier.

Les actifs immobilisés sont inscrits en comptabilité selon la méthode des coûts historiques.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement. La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année. Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi

la valeur vénale au 31 décembre. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine, définie par le législateur dans l'article 8 de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993.

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision correspondant à 3% des recettes locatives. Ce taux est conforme au plan pluriannuel de travaux établi sur cinq ans.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

Dans la colonne « valeurs bilantielles », figurent pour leur coût d'acquisition hors frais, majoré le cas échéant des travaux d'amélioration dont elles ont fait l'objet :

### ■ Immobilisations locatives : 3 200 000 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles et les aménagements / agencements

### ■ Immobilisations financières : 0 €

Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats.

### ■ Dettes financières : 1 549 168 €

- Dettes bancaires : 1 500 000 €  
- Dépôts de garantie : 49 168 €

### ■ Dettes d'exploitation : 7 631 €

- Fournisseurs : 7 631 €

### ■ Créances locataires : 10 021 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 10 021 €

### ■ Autres créances : 12 793 €

Ce compte comprend les acomptes payés aux syndicats et les provisions versées par les locataires.

### ■ Valeurs de placement et disponibilités : 1 493 314 €

- Disponibilités : 1 493 314 €

♦♦♦♦

### ■ Dettes diverses : 224 798 €

- Dettes fiscales (TVA) : 90 532 €  
- Dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 27 500 €  
- Autres dettes et charges à payer : 106 766 €

■ État de l'actif immobilisé (*en euro*)

	31/12/12	Entrées	Sorties	31/12/13
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	-	3 200 000		3 200 000
Immobilisations en cours	-	241 000		241 000
Immobilisations corporelles d'exploitation				
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières				
	-	3 441 000		3 441 000

■ État des amortissements et provisions (*en euro*)

	31/12/12	Dotations	Reprises	31/12/13
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions				
<b>Créances</b>				
Créances douteuses				
<b>Provisions</b>				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	-	1 755		1 755
	-	1 755		1 755

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capitaux propres :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale : **3 695 200 €**

■ Prime d'émission :

Sur les souscriptions : **923 800 €**

Prélèvement : **737 811 €**

■ Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2013 : **45 667 €**

- Distribution 2013 versée en 2014 : **27 500 €**

= Solde du résultat mis en report à nouveau : **18 167 €**

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de mai 2014.

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Produits

- Produits de l'activité immobilière :
  - Loyers : **58 504 €**
  - Charges et taxes refacturées : **0 €**
  
- Autres produits d'exploitation :
  - Autres produits : **968 €**
  - Transfert de charges d'exploitation : **636 608 €**
  
- Produits financiers :
  - Intérêts sur placement de la trésorerie : **5 296 €**

### Charges

- Charges immobilières :
  - Impôts et taxes non récupérables : **2 €**
  
- Charges financières
  - Intérêts d'emprunt : **8 250 €**
  
- Charges d'exploitation de la Société :
  - Honoraires de la Société de Gestion : **6 380 €**
  - Commission de souscription : **461 900 €**
  - Frais d'acquisition des immeubles : **174 708 €**
  - Honoraires du Commissaires aux Comptes : **1 500 €**
  - Honoraires d'expertise annuelle : **1 014 €**
  - Dotations aux provisions pour grosses réparations : **1 755 €**

## AUTRES INFORMATIONS

### Garanties et hypothèques

Selon les termes du contrat de prêt conclu avec la Caisse d'Épargne, il a été consenti un privilège de prêteur de denier sur l'actif financé.

### Autres engagements hors bilan

Au 31 décembre 2013, EPARGNE PIERRE a signé un compromis pour se porter acquéreur d'un immeuble situé à PESSAC.

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associé(e)s,

Dans un contexte économique peu favorable, votre nouvelle SCPI présente un bilan 2013 de bon augure, qui s'inscrit dans une année record de collecte pour l'ensemble des SCPI. Le caractère de valeur refuge de ce placement n'y est certainement pas étranger.

Parmi les SCPI gérées par le Groupe VOISIN, EPARGNE PIERRE apporte son originalité par son terrain d'investissement qui ne se limite plus à l'aire régionale de sa création, mais à l'ensemble des pôles dynamiques de la métropole, par sa collecte élargie aux réseaux de prescripteurs qui favorise l'ouverture en continu de son capital, et par un recours à l'emprunt comme variable d'ajustement des investissements.

Notre mission, limitée aux premiers pas de notre SCPI, constate ces orientations dans lesquelles nous avons exercé le contrôle et la surveillance qui nous sont impartis.

L'augmentation de capital, ouverte au public fin août 2013 a recueilli 18 095 parts nouvelles au 31.12, portant le capital nominal à 3 695 200 €. A fin mars, il s'établit à 3 892 800 €, représentant une collecte, prime d'émission comprise, de 4 866 000 €.

S'agissant de la création récente de la Société, le marché secondaire n'enregistre aucune demande de revente.

Concernant les objectifs de collecte 2014, la Société de Gestion a déjà mandaté plusieurs CGPI (Conseils en Gestion de Patrimoine Indépendants) pour commercialiser les parts nouvelles. Bien entendu ces accords sont entièrement à la charge de la Société de Gestion et n'ont aucune incidence financière pour la SCPI, sinon de conforter son développement et sécuriser ses résultats.

La première acquisition d'EPARGNE PIERRE porte sur des locaux dans un immeuble neuf de bureaux climatisés à NANTES, boulevard du Général de Gaulle, pour une surface utile de 1 121 m<sup>2</sup> (au 7<sup>e</sup> et dernier étage) et de deux terrasses de 166 et 51 m<sup>2</sup>, une réserve de 28 m<sup>2</sup> et 20 places de parking. Le prix est de 3 200 000 € HT et hors droits. Les locaux sont

entièrement loués entre deux locataires par baux fermes de 6 ans : NEXITY LAMY et GEORGE V ATLANTIQUE.

Le second investissement, sous compromis à ce jour, concerne, dans un immeuble neuf situé à PESSAC, près de BORDEAUX, une surface de 2 628 m<sup>2</sup> de bureaux, 608 m<sup>2</sup> de cellules commerciales au rez-de-chaussée et 76 parkings. A l'exception d'une cellule de 218 m<sup>2</sup>, ces locaux sont loués (à RANSTAD et à la MAIF pour les bureaux) par baux de 6 ans fermes. Le prix est de 4 820 000 € HT.

Le financement de la première acquisition est réalisé pour l'essentiel par le capital. L'emprunt contracté de 1 500 000 € couvrait notre engagement en relais des souscriptions.

Il autorise ensuite notre engagement sur la réservation de l'immeuble de PESSAC. Mais comme précédemment, un nouvel accord d'emprunt, déjà obtenu, viendra en relai, si nécessaire, des souscriptions lors de l'acquisition de cet immeuble en juin. Son montant sera précisément déterminé à ce moment.

Ce suivi rigoureux d'un ajustement par l'emprunt, en même temps qu'il profite des taux bas actuels, permet notre candidature à des investissements plus pérennes, avec des signatures locatives renommées, même si elles ne constituent pas d'absolues garanties.

Les comptes sociaux, contrôlés et présentés par votre Commissaire aux Comptes, n'appellent pas de remarque de notre part. Toutes précisions pourront lui être demandées, ainsi qu'à votre Société de Gestion, lors de l'Assemblée, en particulier sur les conditions d'emprunt qui nous ont semblé bien adaptées à nos objectifs.

Le résultat, pour une année 2013 très incomplète, est favorable, mais, pour cette raison, ne saurait être extrapolé. C'est pourquoi votre Société de Gestion propose une mise en réserve conséquente : 3,63 € pour un résultat bénéficiaire de 9,13 €/part et ce, après dotation d'un montant de 1 755 € pour provisions pour gros travaux.

L'expertise du patrimoine ne portant que sur notre première acquisition, nous noterons seulement qu'elle en confirme positivement la valeur.

Notre assemblée générale sera mixte, ordinaire et extraordinaire. Nous sommes favorables à l'adoption des résolutions ordinaires. Les résultats, bien que portant sur une année incomplète, reflètent les orientations de notre SCPI, que nous partageons. Quant aux résolutions extraordinaires, qui sont des modifications statutaires, elles sont imposées par de nouvelles dispositions législatives et nous ne pouvons que les adopter. Précisons cependant qu'elles constituent un apport de souplesse dans la gestion des SCPI, à l'exception de la désignation obligatoire d'un dépositaire. Cette dernière mesure, peu adaptée au patrimoine des SCPI, et pour cette

raison largement critiquée par les Sociétés de Gestion, aura surtout pour conséquence une charge supplémentaire qu'une série d'amendements ont cependant pu minorer.

Votre Société de Gestion, assistée et contrôlée par votre Conseil de Surveillance, ainsi que votre Commissaire aux Comptes, sont à votre disposition pour vous apporter toutes précisions et recueillir toutes suggestions.

Le Président du Conseil de Surveillance  
Roland DUCROZANT

# Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale constitutive, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 10 mois clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société EPARGNE PIERRE, 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. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par le cabinet GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale constitutive. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS :

Nous avons effectué notre audit selon les normes 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, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

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 :

### **Présentation des comptes :**

La note de l'annexe relative aux règles et méthodes comptables expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

Concernant les provisions pour grosses réparations, nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié de la méthode comptable au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des S.C.P.I. et sa correcte application.

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS  
SPECIFIQUES :

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 par la Société de Gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à DIJON, le 18 avril 2014

Le commissaire aux comptes  
AGM AUDIT LEGAL  
Yves LLOBELL

# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, 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 les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été avisés de la convention suivante :

→ **Avec la Société de Gestion :**

### **Mission générale de gestion de la SCPI EPARGNE PIERRE et de son patrimoine :**

La Société de Gestion est investie, en application de l'article 18 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre Société est

définie par l'article 20 des statuts de la manière suivante :

#### ► **Commission de gestion**

Une commission de gestion versée par votre Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % hors taxes (soit 12 % toutes taxes comprises) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par le Société de ces recettes.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2013 s'élève à 6 380 euros.

#### ► **Commission de souscription**

Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % hors taxes (soit 12 % toutes taxes comprises) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

La rémunération perçue par la Société de Gestion au titre de cette convention s'élève à 461 900 euros sur l'exercice 2013.

#### ► **Commission de cession**

En cas de cession de parts, la Société de Gestion perçoit une commission de cession :

- Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession à la charge du cédant, de 5 % hors taxes (soit 6 % toutes taxes comprises), du prix net vendeur.
- Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de 100 euros hors taxes (soit 120 euros toutes taxes comprises) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 euros hors taxes (soit 120 euros toutes taxes comprises) par bénéficiaire.

Fait à DIJON, le 18 avril 2014

Le commissaire aux comptes  
AGM AUDIT LEGAL  
Yves LLOBELL

# Assemblée Générale Ordinaire du 15 mai 2014

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

### Première résolution : Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2013, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2013.

### Troisième résolution : Conventions spéciales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

### Quatrième résolution : Affectation des résultats

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2013 qui s'élève

à ..... 45 667,46 €

TOTAL ..... 45 667,46 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés ..... 27 500,00 €

. report à nouveau ..... 18 167,46 €

TOTAL ..... 45 667,46 €

### Cinquième résolution : Valeurs de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par la Société EXPERTISES GALTIER

approuve les différentes valeurs de la Société, au 31.12.2013, avant distribution du solde des revenus, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net ..... 3 899 357 €, soit 168,84 €/part

- valeur de réalisation ..... 4 031 112 €, soit 174,54 €/part

- valeur de reconstitution ..... 4 746 081 €, soit 205,50 €/part

ces valeurs étant diminuées de la distribution réalisée en février 2014.

**Sixième résolution : Renouvellement de l'autorisation d'emprunt**

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI, à contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite maximale de 4 500 000 €.

L'Assemblée Générale ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles correspondantes. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

**Septième résolution : Nomination du dépositaire**

L'Assemblée Générale, nomme en qualité de dépositaire de la SCPI EPARGNE PIERRE, la société CACEIS.

# Assemblée Générale Extraordinaire du 15 mai 2014

## Première résolution : Augmentation de capital social statutaire

L'Assemblée Générale décide de porter le capital social de 18 000 000 € à 100 000 000 €.

## Deuxième résolution : Modification des Statuts

Suite aux modifications induites par la Directive AIFM n° 2011/61/UE du 8 juin 2011, à l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013, aux nouvelles dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, à la mise en conformité avec la législation et aux modifications ou précisions apportées par la Société de Gestion, l'Assemblée Générale approuve les modifications apportées aux Statuts telles qu'elles figurent ci-après :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
TITRE I - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE	TITRE I - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE
<p>Article premier - FORME</p> <p>La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L.214-86 et suivants, R.214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles 422-1 et suivants du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.</p>	<p>Article premier - FORME</p> <p>La Société, objet des présentes, est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les <b>articles L. 214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, les dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par les présents statuts.</b></p>
<p>Article 2 - OBJET</p> <p>La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, elle peut, dans les conditions légales et réglementaires, procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut également céder des éléments du patrimoine immobilier dans les limites prévues par le Code Monétaire et Financier.</p>	<p>Article 2 - OBJET</p> <p><b>La Société a pour objet :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif,</li> <li>- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.</li> </ul> <p><b>Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</b></p> <p><b>Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</b></p>

#### Article 9 – RETRAIT DES ASSOCIES

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés dans les limites fixées par l'article 7 des présents statuts.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. A réception, elles sont inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les modalités suivantes :

- Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
- Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, si la Société de Gestion constate que des demandes de retrait représentant au moins dix pour cent des parts de la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze mois après leur enregistrement, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée notamment l'ouverture d'un marché secondaire selon les modalités prévues dans la note d'information.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-38 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Les demandes de retrait pourront être suspendues en application, s'il y a lieu, des dispositions légales et réglementaires.

#### Article 9 – RETRAIT DES ASSOCIES

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés dans les limites fixées par l'article 7 des présents statuts.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception. A réception, elles sont inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les modalités suivantes :

- Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
- Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, si la Société de Gestion constate que des demandes de retrait représentant au moins dix pour cent des parts de la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze mois après leur enregistrement, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée notamment l'ouverture d'un marché secondaire selon les modalités prévues dans la note d'information.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Les demandes de retrait pourront être suspendues en application, s'il y a lieu, des dispositions légales et réglementaires.

<p>Article 18 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements.</p> <p>La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elle prépare et organise les augmentations de capital,</li> <li>- elle recherche et agrée tous nouveaux associés,</li> <li>- elle administre la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,</li> <li>- elle veille à la bonne réalisation des investissements dans le cadre de l’objet de la Société, signe les actes d’achat, oblige la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière,</li> <li>- elle engage les dépenses générales d’administration, d’exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes,</li> <li>- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes Banques ou Etablissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d’avance sur titres,</li> <li>- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds de banque, crée, signe, accepte, endosse, acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,</li> <li>- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de postes, etc...</li> <li>- elle contracte toutes assurances aux conditions qu’elle avise,</li> <li>- elle consent toutes délégations,</li> <li>- elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu’elle doit,</li> <li>- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,</li> <li>- elle passe tous marchés et contrats,</li> <li>- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,</li> <li>- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,</li> <li>- elle perçoit pour le compte de la Société, tous les loyers et les charges remboursées par les locataires et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,</li> <li>- elle gère les loyers de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire, et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable, et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues,</li> <li>- elle élit domicile partout où besoin sera,</li> <li>- elle décide du transfert du siège social dans les limites</li> </ul>	<p>Article 18 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements.</p> <p>La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elle prépare et organise les augmentations de capital,</li> <li>- elle recherche et agrée tous nouveaux associés,</li> <li>- elle administre la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,</li> <li>- elle veille à la bonne réalisation des investissements dans le cadre de l’objet de la Société, signe les actes d’achat, oblige la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière,</li> <li>- elle engage les dépenses générales d’administration, d’exploitation, et effectue les approvisionnements de toutes sortes,</li> <li>- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes Banques ou Etablissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d’avance sur titres,</li> <li>- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds de banque, crée, signe, accepte, endosse, acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,</li> <li>- elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de postes, etc...</li> <li>- elle contracte toutes assurances aux conditions qu’elle avise,</li> <li>- elle consent toutes délégations,</li> <li>- elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu’elle doit,</li> <li>- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société,</li> <li>- elle passe tous marchés et contrats,</li> <li>- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,</li> <li>- elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,</li> <li>- elle perçoit pour le compte de la Société, tous les loyers et les charges remboursées par les locataires et se charge de distribuer les bénéfices aux associés,</li> <li>- elle gère les loyers de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire, et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable, et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues,</li> <li>- elle élit domicile partout où besoin sera,</li> <li>- elle décide du transfert du siège social dans les limites de</li> </ul>
--	---

<p>de l'article 4 des présents statuts,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elle fait acquérir par la Société tous immeubles aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix,</li> <li>- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,</li> <li>- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations, dans les conditions qui lui semblent convenables,</li> <li>- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, entrant dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,</li> <li>- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,</li> <li>- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour,</li> <li>- elle convoque les Assemblées Générales des associés, et exécute leurs décisions,</li> <li>- elle présente l'expert immobilier à l'Assemblée générale, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers,</li> <li>- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.</li> </ul> <p>La Société de Gestion, peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en Assemblée Générale ou les consulter, par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'Assemblée Générale.</p> <p>La Société de Gestion, peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.</p> <p>L'Assemblée Générale des Associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.</p> <p>La Société de Gestion es-qualité ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de</p>	<p>l'article 4 des présents statuts,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elle fait acquérir par la Société tous immeubles aux prix et conditions qu'elle juge convenables, elle en fait acquitter le prix,</li> <li>- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,</li> <li>- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations, dans les conditions qui lui semblent convenables,</li> <li>- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, entrant dans les pouvoirs d'administration, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,</li> <li>- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,</li> <li>- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à lui faire, et arrête son ordre du jour,</li> <li>- elle convoque les Assemblées Générales des associés, et exécute leurs décisions,</li> <li>- elle présente l'expert immobilier à l'Assemblée générale, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers,</li> <li>- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,</li> <li>- elle peut, au nom de la SCPI, consentir sur les actifs de la société des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts,</li> <li>- elle peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société.</li> </ul> <p>La Société de Gestion, peut, toutes les fois où elle le juge utile, convoquer les associés en Assemblée Générale ou les consulter, par écrit, pour tous les cas non prévus de réunion d'Assemblée Générale.</p> <p>La Société de Gestion, peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.</p> <p>L'Assemblée Générale des Associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.</p> <p>La Société de Gestion es-qualité ne contracte, à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de</p>
---	--

<p>l'exécution de son mandat. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.</p>	<p>l'exécution de son mandat. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.</p>
<p>Article 20 –REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>Conformément à l'article 422-11 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Commission de souscription</u> Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 11,96 % pour un taux de TVA à 19,60 %) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.</li> <li>- <u>Commission de gestion</u> Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 11,96 % pour un taux de TVA à 19,60 %) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par le Société de ces recettes.</li> </ul> <p>La Société règle directement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le prix et les frais, droits, honoraires liés à l'acquisition des biens.</li> <li>- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles.</li> <li>- Les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles.</li> <li>- La rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance.</li> <li>- Les honoraires du Commissaire aux Comptes.</li> <li>- Les frais d'expertise.</li> <li>- Les frais engendrés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents.</li> <li>- Les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire.</li> <li>- Les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat.</li> <li>- Les assurances.</li> <li>- Les impôts, droits et taxes divers.</li> <li>- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble.</li> <li>- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants.</li> <li>- Toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.</li> </ul>	<p>Article 20 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION</p> <p>Conformément à l'article 422-224 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Commission de souscription</u> Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.</li> <li>- <u>Commission de gestion</u> Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ces recettes.</li> </ul> <p>La Société règle directement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le prix et les frais, droits, honoraires liés à l'acquisition des biens.</li> <li>- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles.</li> <li>- Les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles.</li> <li>- La rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance.</li> <li>- Les honoraires du Commissaire aux Comptes.</li> <li>- Les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation,</li> <li>- Les frais et honoraires du dépositaire,</li> <li>- Les frais engendrés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents.</li> <li>- Les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire.</li> <li>- Les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat.</li> <li>- Les assurances.</li> <li>- Les impôts, droits et taxes divers.</li> <li>- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble.</li> <li>- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants.</li> <li>- Toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.</li> </ul>

<p>- <u>Commission de cession</u> En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession.</p> <p>Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession à la charge du cédant, de 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 5,98 % pour une TVA à 19,60 %), du prix net vendeur.</p> <p>Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de 100 € HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 119,60 € pour une TVA à 19,60 %) par cessionnaire.</p> <p>En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT € (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 119,60 € pour une TVA à 19,60 %) par bénéficiaire.</p> <p>Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.</p> <p>Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires</p>	<p>- <u>Commission de cession</u> En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession.</p> <p>Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession à la charge du cédant, de 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur.</p> <p>Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de 100 € HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.</p> <p>En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 € HT € (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.</p> <p>Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.</p> <p>Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires</p>
TITRE IV - CONTROLE DE LA SOCIETE	TITRE IV - CONTROLE DE LA SOCIETE
<p>Article 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>1 - Mission</p> <p>Les missions du Conseil de Surveillance sont définies par les dispositions de l'article L.214-99 du Code Monétaire et Financier et des articles 422-12 à 422-14 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de gestion et de</p>	<p>Article 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>1 - Mission</p> <p>Les missions du Conseil de Surveillance sont définies par les dispositions de l'article L.214-99 du Code Monétaire et Financier et l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de gestion et de contrôler ses</p>

<p>contrôler ses actes. Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société Chaque année, il présente à l'Assemblée Générale, un rapport sur la gestion de la Société et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.</p> <p>2 - Nomination</p> <p>Le Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six ans.</p> <p>Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de l'article 422-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale devant nommer lesdits membres.</p> <p>La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.</p> <p>Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents à l'Assemblée Générale ou ayant voté par correspondance ; 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.</p> <p>En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la Société de Gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.</p>	<p>actes. Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société Chaque année, il présente à l'Assemblée Générale, un rapport sur la gestion de la Société et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.</p> <p>2 - Nomination</p> <p>Le Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de <b>trois ans</b>.</p> <p>Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de <b>l'article 422-200</b> du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale devant nommer lesdits membres.</p> <p>La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de <b>Surveillance conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers</b>.</p> <p>Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents à l'Assemblée Générale ou ayant voté par correspondance ; 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.</p> <p>En cas de vacance, par décès ou par démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale, en vue de laquelle la Société de Gestion fera appel à candidature pour pourvoir ce ou ces sièges.</p>
---	--

Au cas où l'Assemblée Générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Lorsque la Société de Gestion néglige de convoquer l'assemblée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée générale, à l'effet de procéder aux nominations ci-dessus.

Les fonctions d'un membre de Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un Président et Secrétaire à la majorité absolue des membres composant le Conseil. En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Secrétaire, au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la Société.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

Au cas où l'Assemblée Générale élirait un ou des membres différents de ceux cooptés par le Conseil en vertu de l'alinéa ci-dessus, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Lorsque la Société de Gestion néglige de convoquer l'assemblée, tout intéressé peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée générale, à l'effet de procéder aux nominations ci-dessus.

Les fonctions d'un membre de Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre du Conseil de Surveillance.

Toute nomination intervenue en violation des dispositions prévues aux alinéas précédents est nulle.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un Président et Secrétaire à la majorité absolue des membres composant le Conseil. En cas d'impossibilité de désignation, du Président et/ou du Secrétaire, au premier tour, l'élection des deux candidats pour chaque poste qui auront recueilli le plus de voix au premier tour, aura lieu à la majorité des présents. En cas d'égalité des voix, sera élu celui des candidats pour chaque poste détenant le plus de parts de la Société.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

<p>Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours de la même séance, que d'une seule procuration.</p> <p>Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.</p> <p>Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.</p> <p>Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance.</p> <p>3 - Responsabilité</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.</p> <p>4 -Indemnisation</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le montant de cette rémunération est porté en charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale.</p> <p>Indépendamment des jetons de présence, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions.</p>	<p>Un membre absent peut voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie ou donner même sous cette forme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer au cours de la même séance, que d'une seule procuration.</p> <p>Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.</p> <p>Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.</p> <p>Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance.</p> <p>3 - Responsabilité</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.</p> <p>4 -Indemnisation</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence dont le montant est maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le montant de cette rémunération est porté en charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale.</p> <p>Indépendamment des jetons de présence, les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, des frais de déplacement engagés par eux à l'occasion de leurs réunions.</p>
--	--

<p>Article 24 – EXPERT IMMOBILIER</p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d’une évaluation des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l’objet d’au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l’expert.</p> <p>La mission de l’expert concerne l’ensemble du patrimoine locatif de la Société. Elle doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux sociétés civiles de placement immobilier.</p> <p>L’expert est nommé par l’Assemblée Générale pour quatre ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l’Autorité des Marchés Financiers.</p>	<p>Article 24 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION</p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d’une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l’objet d’au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l’expert.</p> <p>La mission de l’expert externe en évaluation concerne l’ensemble du patrimoine locatif de la Société. Elle doit être conduite dans le respect des méthodes appropriées aux sociétés civiles de placement immobilier.</p> <p>L’expert externe en évaluation est nommé par l’Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l’Autorité des Marchés Financiers.</p>
	<p>Article 25 - DEPOSITAIRE</p> <p>Nomination du dépositaire</p> <p>La Société de Gestion veille à ce qu’un dépositaire unique soit désigné. A cet effet, l’assemblée générale ordinaire des associés nomme le dépositaire présenté par la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance.</p> <p>Mission du dépositaire</p> <p>Conformément au règlement général de l’Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire veille :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées,</li> <li>- et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.</li> </ul> <p>Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.</p>

	<p>Le dépositaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'assure que la vente, l'émission, le remboursement des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,</li> <li>- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,</li> <li>- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,</li> <li>- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage,</li> <li>- s'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société.</li> </ul> <p>Rémunération et responsabilité</p> <p>La rémunération du dépositaire est à la charge de la société.</p> <p>Le dépositaire est responsable à l'égard de la société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.</p>
TITRE V - ASSEMBLEE GENERALE	TITRE V - ASSEMBLEE GENERALE
Article 25 - ASSEMBLEE GENERALE	Devient l'Article 26 - ASSEMBLEE GENERALE

<p>Article 26 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi.</p> <p>Elle nomme ou remplace le ou les commissaires aux comptes, l'expert immobilier, les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.</p> <p>Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 17. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial du Commissaire aux Comptes.</p> <p>Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.</p> <p>Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p> <p>Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf en cas de désignation d'un membre du conseil de surveillance comme il est indiqué à l'article 22-2.</p>	<p>Devient l'Article 27 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle discute, approuve, ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi.</p> <p>Elle nomme ou remplace le ou les commissaires aux comptes, l'expert externe en évaluation, le dépositaire, les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.</p> <p>Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 17. Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial du Commissaire aux Comptes.</p> <p>Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.</p> <p>Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p> <p>Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf en cas de désignation d'un membre du conseil de surveillance comme il est indiqué à l'article 22-2.</p>
--	---

<p>Article 27 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE</p> <p>Article 28 – CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE</p> <p>Article 29 - COMMUNICATIONS</p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p> <p>La Société de Gestion adresse également à tout associé préalablement à la tenue de l'Assemblée les documents prévus par la loi.</p> <p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.</p> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>	<p>Devient l'Article 28 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE</p> <p>Devient l'Article 29 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE</p> <p>Devient l'Article 30 - COMMUNICATIONS</p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p> <p>La Société de Gestion adresse, avec la lettre de convocation à l'assemblée générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la Loi et, notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.</p> <p>Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.</p> <p>Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.</p> <p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.</p> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>
---	--

TITRE VI - EXERCICE SOCIAL - INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS	TITRE VI - EXERCICE SOCIAL - INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS
Article 30 - EXERCICE SOCIAL Article 31 - INVENTAIRE ET COMPTE SOCIAUX Article 32 - REPARTITION DES RESULTATS	Devient l'Article 31 - EXERCICE SOCIAL Devient l'Article 32 - INVENTAIRE ET COMPTE SOCIAUX Devient l'Article 33 - REPARTITION DES RESULTATS
TITRE VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION	TITRE VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION
Article 33 - DISSOLUTION Article 34 - LIQUIDATION	Devient l'Article 34 - DISSOLUTION Devient l'Article 35 - LIQUIDATION
TITRE VIII -DISPOSITIONS FINALES	TITRE VIII -DISPOSITIONS FINALES
Article 35 - CONTESTATIONS Article 36 - ELECTION DE DOMICILE Article 37 - FRAIS Article 38 - POUVOIRS	Devient l'Article 36 - CONTESTATIONS Devient l'Article 37 - ELECTION DE DOMICILE Devient l'Article 38 - FRAIS Devient l'Article 39 - POUVOIRS

### Troisième résolution : Pouvoir pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité

## S.C.P.I. EPARGNE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31.12.2013 : 3 695 200 €

RC 794 246 975 DIJON

Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73

E-Mail : [contact.scpi@groupe-voisin.com](mailto:contact.scpi@groupe-voisin.com)

Site internet : [www.epargnepierre.com](http://www.epargnepierre.com)

## Société de Gestion

VOISIN S.A. au capital social de 349 400 €

Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73

RC B 310.057.625 DIJON

Agrément A.M.F. : SCPI n° 95-23 du 28.03.1995

[www.groupe-voisin.com](http://www.groupe-voisin.com)

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE

Rachèle KRUMM

## Commissaires aux Comptes

Titulaire : Société AGM Audit Légal – 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON – Représentée par Monsieur LLOBELL

Suppléant : M. Philippe BROICHOT – 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON

## Expert externe en évaluation

GALTIER Expertises Immobilières et Financières – 595 rue André Malraux - 54600 VILLERS LES NANCY

## Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Roland DUCROZANT

Membres : Madame Colette BEACCO

Monsieur Patrick LAFORET

SARL EMMA représentée par Monsieur Primo BEACCO

S.C. LETAP représentée par Monsieur Patrick LAFORET

Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté représentée par Monsieur Jean-Paul MOYAUX

S.A. RDI représentée par Monsieur Roland DUCROZANT

