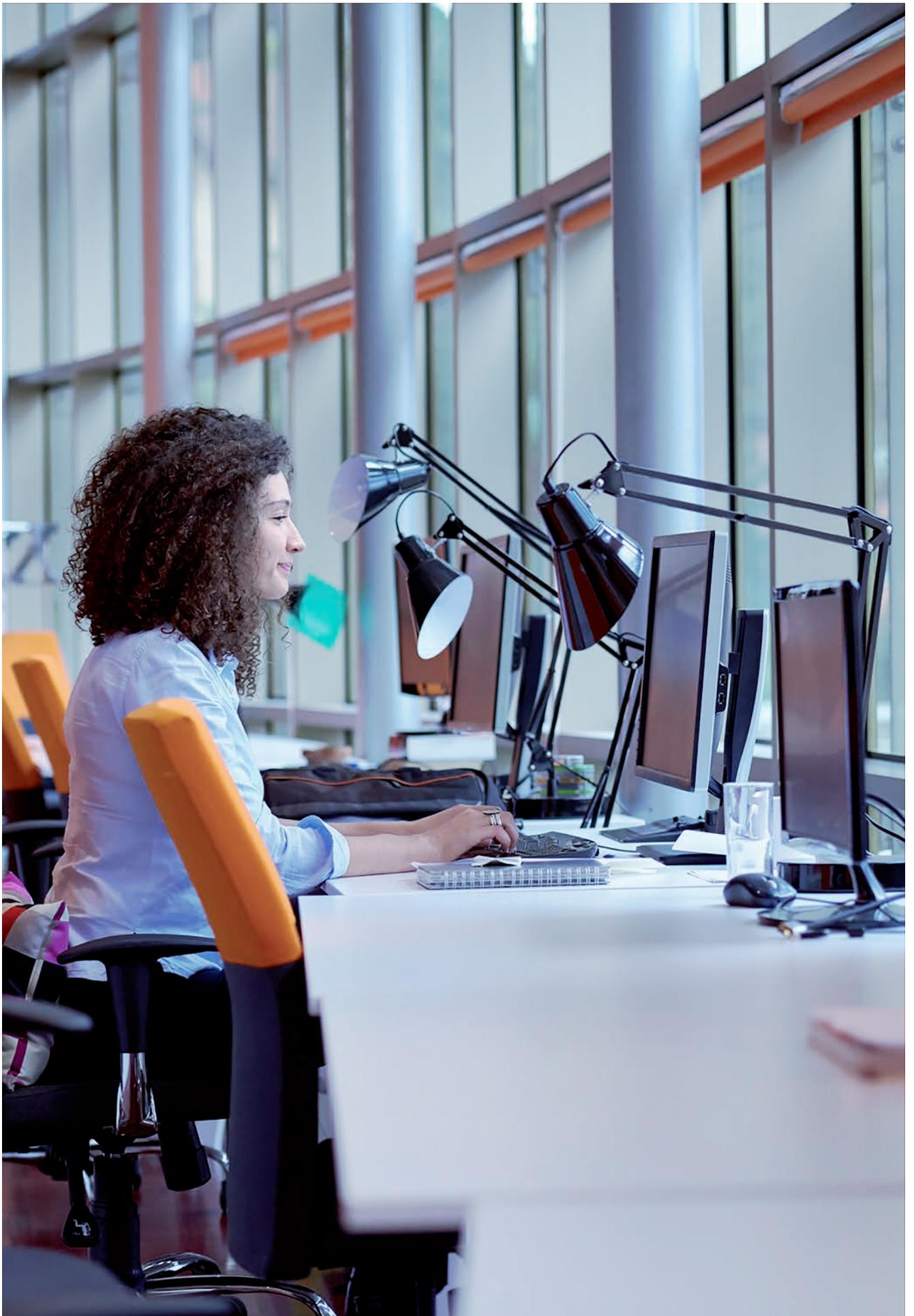


S | C | P | I | EPARGNE PIERRE
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

*Ambition
& Raison*
RAPPORT ANNUEL 2015

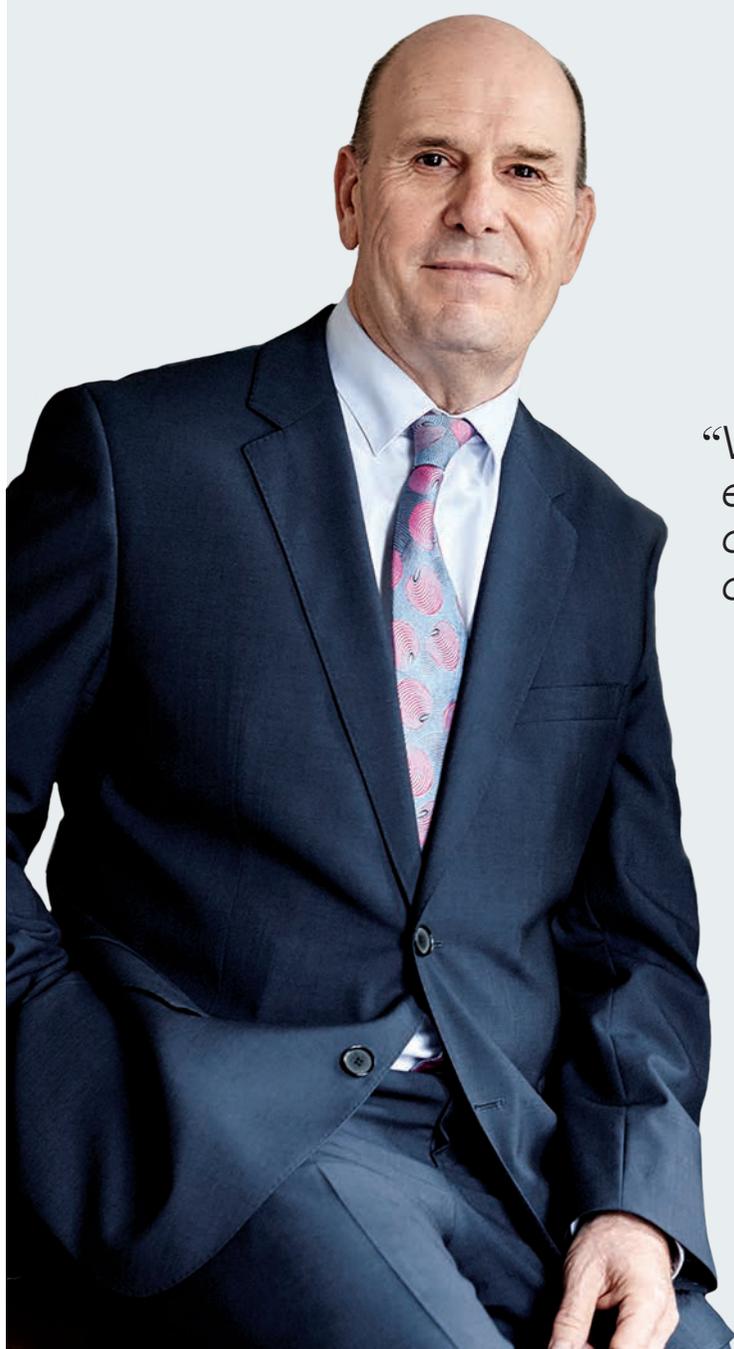


Sommaire

- 4 — Mot du Président
- 6 — Trajectoire d'Épargne Pierre
- 8 — Épargne Pierre & Vous
- 10 — Patrimoine d'Épargne Pierre
en chiffres et en images
- 12 — Zoom sur Nantes
- 14 — Gouvernance de VOISIN

- 16 — **RAPPORT DE GESTION 2015**
- 19 — Chiffres significatifs
- 20 — Rapport de la Société de Gestion
- 21 — Évolution du capital et marché des parts
- 21 — Récapitulatif marché secondaire
- 21 — Investissements
- 22 — Arbitrages
- 22 — Composition du patrimoine
- 23 — Gestion locative et immobilière
- 24 — Résultats financiers
- 26 — Valeurs de la Société
- 26 — Fiscalité
- 27 — Perspectives
- 28 — État du patrimoine
- 29 — Tableau d'analyse de la variation
des capitaux propres
- 30 — Compte de résultat de l'exercice
- 32 — Actif immobilier
- 33 — Annexe aux comptes annuels
- 36 — Rapport du Conseil de Surveillance
- 37 — Rapport sur les comptes annuels
du Commissaire aux Comptes
- 38 — Rapport spécial du Commissaire
aux Comptes
- 40 — Assemblée Générale du 25 mai 2016

Le mot du Président



*“Voisin a su se développer
et gagner la confiance
de plus 6 000 clients
depuis un demi-siècle”*

LA FIERTÉ D'AVOIR OUVERT LA VOIE

En 1968, VOISIN était parmi les tous premiers acteurs à créer une SCPI. Avec une idée fondatrice simple : permettre aux particuliers d'investir dans l'immobilier, autrement. Depuis 2013, EPARGNE PIERRE vient perpétuer cette vision.

Rappelons-le, investir en SCPI, c'est investir autrement : mutualiser le risque locatif, accéder à l'immobilier d'entreprise à partir de quelques milliers d'euros et percevoir des revenus réguliers trimestriellement. VOISIN définit la stratégie, sélectionne les investissements, assure la gestion et ce conformément à toutes les réglementations en vigueur dont il vous rend compte avec une information transparente et complète de manière régulière.

Mais c'est aussi accéder à différentes possibilités d'investir : au comptant, à crédit, en démembrement afin de répondre à des objectifs patrimoniaux bien compris : constituer un capital, le faire fructifier, profiter de ses revenus, et le transmettre. Avec un horizon orienté à long terme.

Au-delà des caractéristiques que toutes les SCPI partagent, c'est bien la culture qui guide notre stratégie d'investissement sélective et prudente qui nous a permis de tenir notre promesse : offrir les meilleurs rendements possibles et dans la durée à nos clients.

Un demi-siècle plus tard, nous avons gagné et su conserver la confiance de plus de 6 000 associés, regroupés dans les 4 SCPI de rendement que nous gérons : EPARGNE PIERRE, IMMO PLACEMENT, FONCIÈRE RÉMUSAT, et IMMAUVERGNE. Cela constitue un motif de fierté, et de confiance en l'avenir.

Retour sur 2015 : Epargne Pierre recueille les fruits de sa prudence et de sa stratégie en affichant une performance qui la classe parmi les meilleures SCPI

A l'heure où j'écris ce rapport annuel, l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière vient de publier son étude annuelle intitulée « Marché des parts et performances en 2015 », qui couvre l'ensemble des SCPI de rendement. Un des indicateurs particulièrement scrutés est le taux de distribution sur valeur de marché. Critère selon lequel EPARGNE PIERRE se place en 2^{ème} position, avec un taux de distribution sur valeur de marché (ou « taux DVM ») de 6,16%.

S'il convient de rappeler que i) cet indicateur n'est qu'une mesure partielle de la performance d'une SCPI, ii) les résultats passés ne préjugent pas des résultats futurs, nous constatons qu'EPARGNE PIERRE tire son épingle du jeu. A ce titre, elle mérite de trouver pleinement sa place dans les stratégies d'investissement. Dans l'esprit de mutualisation qui caractérise les SCPI en général, elle permet aux clients de diversifier leur patrimoine.

Perspectives 2016 : Une année sous le signe de l'ambition et des convictions immobilières

VOISIN agit avec la conviction que prudence et sélection sont les conditions pour atteindre les objectifs d'EPARGNE PIERRE. Les résultats 2015 en sont l'illustration. Ces dernières années ont permis de poser les jalons pour accélérer le développement des SCPI que nous gérons, dont EPARGNE PIERRE. Pour laquelle nous nourrissons l'ambition de renforcer la collecte tout en maintenant une politique sélective des investissements.

Car dans un contexte économique particulier où les liquidités sont abondantes et les conditions de crédit très favorables, l'immobilier présente d'excellentes performances. Pour autant, dans une vision à moyen et long terme de placement, il est nécessaire de se tenir à l'écart de la surchauffe sur certains actifs immobiliers compte tenu de l'appétence des investisseurs pour l'immobilier.

Dans l'optique de ces convictions immobilières et de cette ambition pour EPARGNE PIERRE, je suis ravi d'annoncer l'arrivée de Jean-Christophe ANTOINE au poste de Directeur Général de VOISIN. Son expérience de 30 ans dans l'immobilier et la gestion de SCPI, associée aux valeurs de VOISIN depuis près de 50 ans, nous permettront de développer sereinement EPARGNE PIERRE.

Le mot de la fin : « Nouvelle formule »

Pour conclure, j'ai le plaisir de vous laisser parcourir ce rapport annuel « nouvelle formule ». Il répond à notre volonté de vous apporter une information toujours plus riche. Avec des nouvelles rubriques, qui complètent votre rapport de gestion habituel.

Je vous laisse le découvrir, et vous invite à nous faire part de vos avis. Et vous donne rendez-vous le 25 mai pour l'Assemblée Générale. Moment fort de la vie d'EPARGNE PIERRE, nous espérons vous y voir nombreux.

Respectueusement,
Patrick Laforêt
Président du Directoire de VOISIN

Trajectoire d'Épargne Pierre

EPARGNE PIERRE est une SCPI en croissance qui investit de façon sélective et prudente afin de tenir ses objectifs : distribuer des revenus les plus stables possibles dans la durée à ses associés.

Une SCPI qui prépare l'avenir

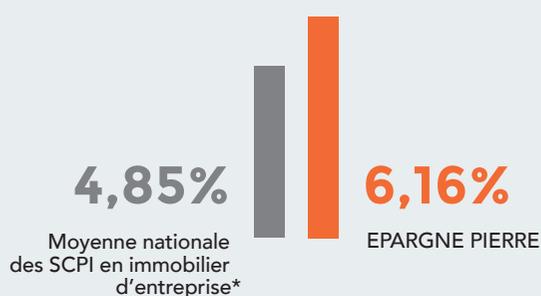
Report à nouveau cumulé,
en équivalent « jours de distribution »



Le « report à nouveau » représente la part des revenus « mis de côté » par une SCPI, par précaution. Ces réserves permettent de stabiliser les revenus distribués aux associés, en cas de baisse des revenus locatifs. En 2015, EPARGNE PIERRE a continué de constituer ses réserves, en provisionnant 7,8% des revenus distribuables. Portant son report à nouveau total à 54 884 euros, soit l'équivalent de 34,5 jours de distribution (base 2015).

Une SCPI qui atteint ses objectifs

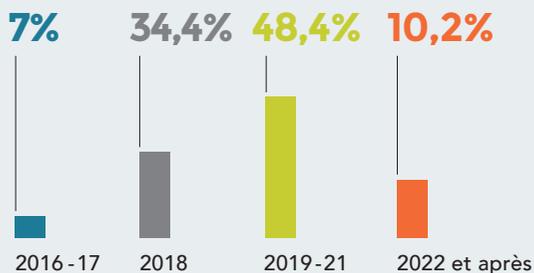
Taux de distribution
sur valeur de marché 2015



EPARGNE PIERRE a livré un « rendement » supérieur à la moyenne des SCPI du marché**. Rappelons que le TRI à 5 ans (Taux de Rendement Interne) n'est pas encore disponible, EPARGNE PIERRE ayant moins de 5 ans.

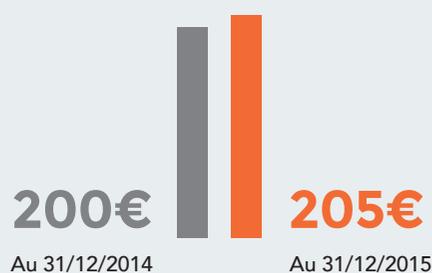
*/** (source : IEIF)

Répartition des loyers en fonction
de la prochaine période de résiliation



EPARGNE PIERRE privilégie les baux de longue durée : 58,6% de ses revenus locatifs sont liés à des baux ne pouvant pas être résiliés avant 2019. Ce faisant, elle sécurise sa trajectoire de croissance.

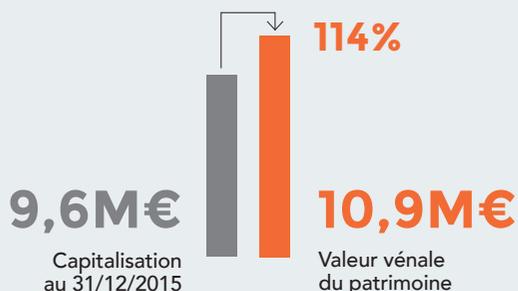
Evolution du prix
de souscription de la part



L'augmentation du prix de la part reflète l'appréciation de la valeur vénale du patrimoine d'EPARGNE PIERRE, suite aux évaluations réalisées par un expert externe en évaluation. Cette hausse de 2,5% a pris effet le 01/11/2015, ce qui représente une variation du prix moyen de la part de +0,41% sur l'année.

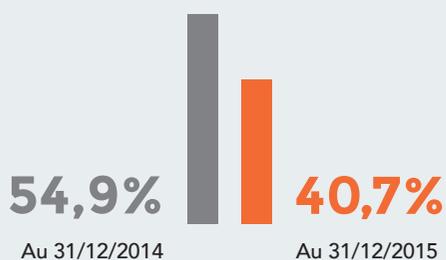
Une SCPI qui grandit à un rythme maîtrisé

Degré d'investissement de la collecte



La valeur vénale du patrimoine détenu par EPARGNE PIERRE est supérieure de 14% aux montants apportés par l'ensemble des associés. Cela signifie que i) la collecte est complètement investie ii) EPARGNE PIERRE recourt de façon maîtrisée à l'emprunt, pour dynamiser sa croissance.

Niveau d'endettement (montant des emprunts rapporté à la valeur vénale du patrimoine)



L'endettement d'EPARGNE PIERRE est passé de 54,9% de la valeur du patrimoine en 2014, à 40,7% en 2015. Soit un montant de 4 470 000 d'euros. Rappelons que l'Assemblée Générale du 21 mai 2015 a fixé la limite maximale à 6 500 000 d'euros.



GLOSSAIRE EXTRAIT

Bail et résiliation

En immobilier d'entreprise, le locataire peut, le plus souvent, résilier son bail tous les 3 ans, 6 ans, ou 9 ans. On parle de bail « 3/6/9 ». Toutefois, dans le cadre des négociations avec le propriétaire, il est possible de conclure un bail « ferme à 6 ans » (ou 9 ans). Cela signifie que le locataire s'engage à ne pas le résilier avant 6 ans (ou 9 ans).

Capitalisation

Correspond au nombre de parts, multiplié par le prix de souscription des parts.

Report à Nouveau

Dans les comptes d'une SCPI, le Report à Nouveau est la portion des revenus distribuables qui sont mis en réserve (quand cela est possible).

Taux de distribution sur valeur de marché (« rendement »)

Il correspond au rapport entre le revenu brut (avant prélèvements) versé au titre de l'année, et le prix de part acquéreur moyen de l'année. Le prix de part acquéreur moyen de l'année correspond quant à lui à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

Valeur vénale

correspond à la valeur des immeubles estimée par un expert externe en évaluation.

> Pour en savoir plus, consultez notre site Internet www.scpi-voisin.com/glossaire

Epargne Pierre & Vous

VOISIN PLACE LA PROXIMITÉ
ET LA QUALITÉ DE SERVICE AU CŒUR
DES RELATIONS AVEC SES CLIENTS
ET SES PARTENAIRES

Les nouveaux services
lancés en 2015 pour mieux
vous informer sur la vie
d'EPARGNE PIERRE



6 Vidéos pour (faire) découvrir les SCPI

Dans ces vidéos tournées à l'occasion des Assemblées Générales tenues en juin 2015, Patrick Laforêt, Président du Directoire de VOISIN, revient sur :

- Les caractéristiques d'une SCPI
- Les raisons d'investir en SCPI
- Les différences avec l'immobilier locatif direct
- L'identité de notre société de gestion

> Retrouvez l'interview de Patrick Laforêt Président du Directoire de VOISIN sur notre site internet www.scp-voisin.com/accueil, découvrir et sur notre chaîne [YouTube](#)



1 Newsletter (lettre électronique)

Depuis juillet 2015, vous êtes plus de 1200 personnes à recevoir notre newsletter trimestrielle. Celle-ci apporte des informations sur notre société et les SCPI que nous gérons.

IMPORTANT : ces lettres ne remplacent pas les bulletins d'information trimestriels. Ces derniers continuent d'être adressés par courrier aux associés de chaque SCPI.

> Pour la recevoir, inscrivez-vous en allant sur notre site www.scp-voisin.com/accueil, actus



1 Nouveau site Internet VOISIN

Vous y trouverez :

- Les données et documents des 4 SCPI gérées par VOISIN
- Un outil pour pré-souscrire en ligne (EPARGNE PIERRE uniquement)
- Nos vidéos et nos actualités
- Un formulaire d'inscription à notre newsletter
- Un formulaire de contact
- Un glossaire

> Pour en savoir plus consultez notre site internet www.scpv-voisin.com

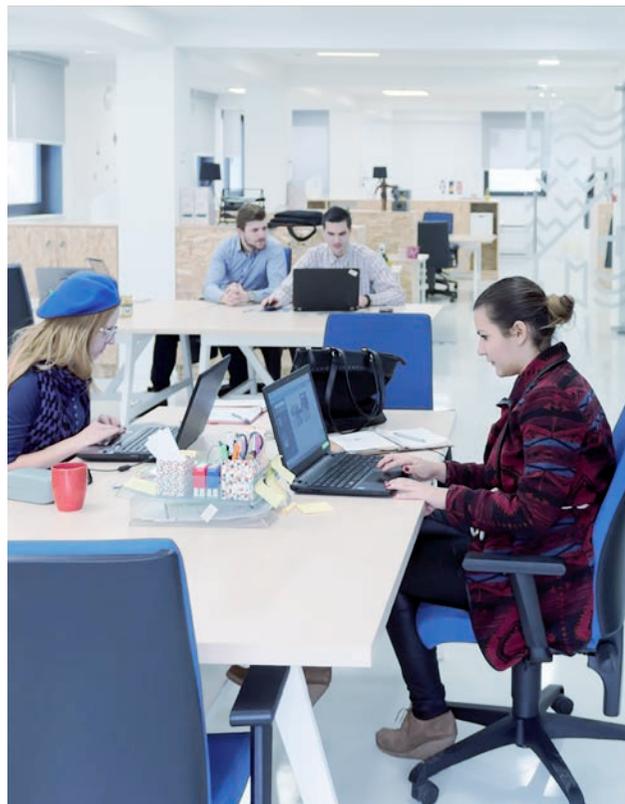


1 Carte du patrimoine d'EPARGNE PIERRE

Cette carte vous permet de visualiser facilement les actifs détenus par EPARGNE PIERRE

En plus des informations clés, vous pourrez explorer l'environnement de chaque immeuble grâce à Google Maps. Bonne visite.

> Pour en savoir plus consultez notre site internet www.scpv-voisin.com/scpv-epargnepierre-1-3



DATES CLÉS POUR PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2016

3 et 4 Mai Envoi des convocations à l'Assemblée Générale

23 Mai Date limite de réception des votes par correspondance

25 Mai Tenue de l'Assemblée Générale

Patrimoine *d'Épargne Pierre*

EN CHIFFRES ET EN IMAGES

EPARGNE PIERRE privilégie les bureaux puis les commerces.

Elle investit dans des immeubles neufs ou récents, qui répondent aux exigences environnementales et des utilisateurs.



Ville	Surface en m ²	Année de construction	Valeur comptable	Qualité environnementale
NANTES (44)	1 121	2012	3 200 000	HQE - BBC EFFINERGIE
PESSAC (33)	3 236	2013	4 820 000	BBC (hors RDC commercial)
BESANÇON (25)	711,5	2012	1 200 000	BBC
DIJON (21)	739	2014	1 293 044	BEPASS



100%

Part des immeubles ayant au moins un label ou une certification de qualité environnementale



5 807 M²

Surface d'actifs acquis depuis la création d'EPARGNE PIERRE



100%

Taux d'occupation financier des actifs d'EPARGNE PIERRE



10,5 M€

Valeur (comptable) du patrimoine d'EPARGNE PIERRE

2 à 4 ans

Âge des actifs détenus par EPARGNE PIERRE

Zoom sur Nantes

UNE METROPOLE DYNAMIQUE

Après son lancement à l'été 2013, EPARGNE PIERRE réalisa son premier investissement à Nantes. Cette métropole régionale incarne bien sa stratégie d'investissement. La métropole Nantes Saint-Nazaire tire son dynamisme économique de l'innovation et de la créativité. Ses grands projets d'investissements représentent un total de 2,3 milliards d'euros sur les cinq prochaines années.



CHIFFRES CLÉS

La capitale économique
du Grand Ouest :

- 800 000 habitants
à Nantes Saint-Nazaire et
près d'un million d'ici à 2030
- 400 000 emplois, 1^{ère} croissance
française pour l'emploi des cadres
- 1^{ère} croissance pour les emplois
numériques
- 57 500 étudiants.

Une métropole pionnière
en matière d'innovation :

- Top 3 des métropoles françaises
en termes de croissance
économique depuis 20 ans
- Des secteurs d'excellence :
Numérique, Industries créatives
et culturelles, « Manufacturing »
(aéronautique, construction navale,
énergies marines renouvelables)
- 5 pôles de compétitivité.

A PROPOS DE L'ÎLE DE NANTES

L'île de Nantes, une ancienne friche industrielle de 337 hectares en plein cœur métropolitain. Sa réhabilitation - un projet emblématique au niveau européen, a permis à Nantes de s'affirmer parmi les métropoles européennes pionnières dans les industries culturelles et créatives avec le Quartier de la création. Une dynamique qui se poursuit avec la rénovation des Halles Alstom et la nouvelle école des Beaux-Arts. L'île de Nantes accueillera également demain le futur CHU de Nantes autour duquel s'organisera un Quartier de la Santé dédié aux entreprises santé et biotechnologies.



Sources : Nantes Saint-Nazaire Développement, INSEE,
Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

INTERVIEW DE BENERICE OUZILLEAU

Responsable du pôle Entreprises de Nantes Saint-Nazaire Développement

A l'heure où nous parlons, les maires de Nantes et de Saint-Nazaire exposent leur plan d'investissement à 5 ans au MIPIM (salon international des professionnels de l'immobilier). Quelles en sont les lignes directrices ?

Ce plan d'investissement de 2,3 milliards d'euros se décline sur trois axes majeurs : le renforcement de l'accessibilité de la métropole, la reconquête urbaine, et le développement des filières d'excellence (numérique, industrie du futur, industries créatives et culturelles...).

Quelles sont les raisons qui amènent les investisseurs et les utilisateurs à s'implanter à Nantes ?

Le marché tertiaire nantais est dynamique (plus de 100 000 m² de bureaux « transactés » en 2015 selon l'Observatoire Nantais de l'Immobilier Tertiaire) et a fait mieux que résister à la crise. Il offre un taux de rentabilité intéressant, à 6,4 % pour le rendement « prime¹ » (source : BNP Paribas Real Estate), et de belles opportunités à moyen et long terme pour les investisseurs ! Les entreprises sont attirées par la croissance économique, une qualité de vie facilement accessible depuis Paris et les principales métropoles européennes, et par l'esprit créatif et innovant qui souffle sur la métropole, véritable levier de développement.

Quelle(s) action(s) votre agence mène-t-elle pour les attirer ?

Nantes Saint-Nazaire Développement accompagne entreprises et investisseurs (informations sur l'offre foncière et immobilière, mise en relation avec les réseaux économiques, accueil des salariés en mobilité, etc.). En 2015, l'agence a accompagné 98 entreprises, dont 12% à capitaux étrangers, représentant 1130 emplois.

En quoi l'immobilier participe-t-il du développement économique du territoire ?

L'immobilier est un élément essentiel pour les filières d'excellence. Que ce soit sur l'île de Nantes, le pôle d'affaires EuroNantes ou le parc Ar Mor, la qualité de l'offre du territoire accroît l'attractivité et la dynamique économique. Par exemple, sur l'île de Nantes une ancienne halle Alstom accueillera en 2017 la nouvelle Cantine numérique, l'École Supérieure des Beaux-Arts de Nantes et un hôtel d'entreprises innovantes, ce sera le cœur du Quartier de la création, un cluster dédié au design et aux nouveaux usages.

¹ Le rendement « prime » (anglicisme) est un terme utilisé par les professionnels de l'investissement immobilier. Il désigne le taux de rendement des immeubles jouissant du i) meilleur emplacement ii) de la meilleure qualité du bâti. Ces immeubles sont vus comme les plus sûrs sur le plan financier. Tout actif jugé plus risqué devra apporter un rendement supérieur, pour rémunérer le risque pris par rapport à un actif « prime ».

2013

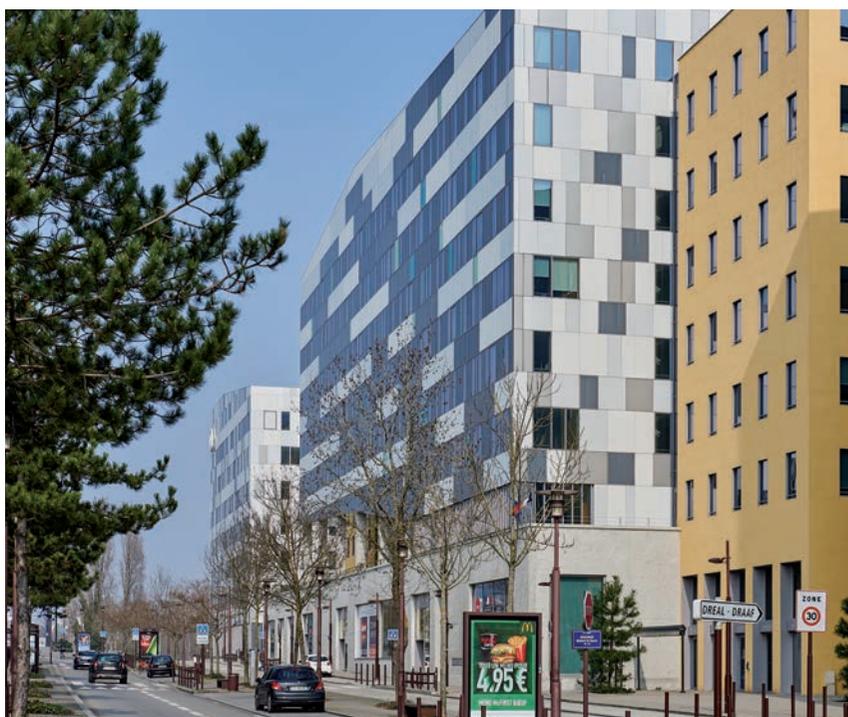
Implantation
d'EPARGNE PIERRE
à Nantes

1 121 M²

Surface locative
située dans le quartier
de l'île de Nantes

100%

Taux d'occupation
des bureaux loués
à deux locataires



Gouvernance de VOISIN

VOISIN a intégré en septembre 2015, le Groupe Atland, via la société Foncière Atland Asset Management, filiale de Foncière Atland (SIIC cotée euronext compartiment c). A la suite de ce changement d'actionnariat, une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le Groupe Atland et VOISIN, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

La société VOISIN est désormais dirigée par un directoire dont Patrick LAFORET, dirigeant historique, demeure le Président. Jean Christophe ANTOINE, ancien Directeur Général de PERIAL ASSET MANAGEMENT prend la Direction Générale de VOISIN, en qualité de second membre du Directoire, à compter du 1^{er} avril 2016.

VOISIN continue d'exercer ses deux activités traditionnelles :

- la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé,
- l'administration de biens pour compte de tiers.

Ces différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs privés.

Ainsi, VOISIN possède un AGREMENT de société de gestion de portefeuille qui est délivré par l'Autorité des Marchés Financiers aux acteurs de la gestion. VOISIN a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à VOISIN de gérer cinq SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers.

VOISIN a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Un premier OPCI dont le capital sera souscrit par des investisseurs institutionnels a été également agréé en date du même jour.

Ces agréments tant SCPI qu'OPCI ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figure la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE.

Celle-ci a pour objet de vérifier :

Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI.

Pour l'actif de vos SCPI : le comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne.

Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds.

Les conditions éventuelles de recours aux services fonctionnels du groupe ATLAND seront encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles d'EPARGNE PIERRE est effectuée par VOISIN.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITE de votre placement. Des ratios ont été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. A l'identique,

le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La REMUNERATION de VOISIN est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion.

A cet égard, VOISIN a, au 31 décembre 2015, enregistré 344 774 € au titre des commissions nettes de souscription et 65 497 € au titre de la commission de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités d'EPARGNE PIERRE tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletin trimestriel et rapport annuel). VOISIN présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information.

La note d'information d'EPARGNE PIERRE qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement d'EPARGNE PIERRE.

Ce fonctionnement est CONTROLE, outre par les équipes internes de VOISIN en charge du contrôle, par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes d'EPARGNE PIERRE, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein d'EPARGNE PIERRE au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux). La société AGAMA effectue également des contrôles de second niveau au titre de la conformité. Un expert immobilier indépendant est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles d'EPARGNE PIERRE.

CONTROLE COMPTABLE ET FINANCIER DES OPERATIONS INTERESSANT LES SCPI GÉRÉES PAR VOISIN

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- Garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité,
- Promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence,
- Produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles.

Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- « PREMIANCE », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles,
- « UNICIA », pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion VOISIN a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, deux collaborateurs ont été identifiés, en 2015, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de FONCIERE ATLAND, actionnaire indirect de VOISIN, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par VOISIN pour l'exercice 2015 a représenté 502 376,87 € pour un effectif moyen de 13 ETP.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 19,23% (17,34 % en rémunération fixe et 1,89 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

A blurred office scene with people working at desks and a large screen in the background. The text 'Rapport de Gestion' is overlaid on the image.

Rapport de Gestion

Sommaire

- 19 — Chiffres significatifs
- 20 — Rapport de la Société de Gestion
- 21 — Évolution du capital et marché des parts
- 21 — Récapitulatif marché secondaire
- 21 — Investissements
- 22 — Arbitrages
- 22 — Composition du patrimoine
- 23 — Gestion locative et immobilière
- 24 — Résultats financiers
- 26 — Valeurs de la Société
- 26 — Fiscalité
- 27 — Perspectives
- 28 — État du patrimoine
- 29 — Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
- 30 — Compte de résultat de l'exercice
- 32 — Actif immobilier
- 33 — Annexe aux comptes annuels
- 36 — Rapport du Conseil de Surveillance
- 37 — Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes
- 38 — Rapport spécial du Commissaire aux Comptes
- 40 — Assemblée Générale du 25 mai 2016



GLOSSAIRE EXTRAIT

Retrait

Dans une SCPI à capital variable, un associé peut demander le retrait de ses parts auprès de la Société de Gestion. Ce retrait se fait à une « valeur de retrait » fixée dans les statuts, et dans la limite des clauses de variabilité du capital. Sauf à disposer d'un fond de remboursement, le retrait n'est pas garanti : il s'opère au fur et à mesure des nouvelles souscriptions enregistrées (qui viennent donc en contrepartie). En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion peut proposer aux associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire d'instaurer un marché secondaire

Valeur vénale (ou d'expertise)

La valeur vénale correspond à la valeur des immeubles estimée par un expert externe en évaluation

Valeur de réalisation

Elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes

Valeur de reconstitution

Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion)

> Pour en savoir plus,
consultez notre site Internet
www.scpi-voisin.com/glossaire

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

(en euro)

RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription (au 31/12/2015)	205
Prix de retrait (au 31/12/2015)	184,50
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	6,16%
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	0,41%

BILAN AU 31/12/2015

Capital social (valeur nominale)	7 511 840
Total des capitaux propres	7 874 586
Immobilisations locatives	10 513 044
Total du bilan	12 845 069

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	431 186	13,40
Dividende distribué	397 763	12,36

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	10 975 000	233,76
Valeur comptable	7 874 586	167,73
Valeur de réalisation	8 105 776	172,65
Valeur de reconstitution	9 926 617	211,43

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

2) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous commencerons tout d'abord ce rapport en vous informant que VOISIN a obtenu, au cours de l'exercice 2015, une extension de son agrément pour gérer des OPCI.

Par ailleurs, nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire pour délibérer sur un ordre du jour traditionnel et examiner successivement les points suivants :

- l'évolution du capital et le marché des parts,
- les investissements,
- la gestion locative,
- la gestion immobilière,
- les résultats 2015,
- les valeurs de la Société,
- la fiscalité 2015,
- les perspectives 2016.

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

17 169 parts ont été souscrites au cours de l'année 2015 représentant une collecte de 3 447 735 € et portant le capital social à 7 511 840 €.

Au 31.12.2015, EPARGNE PIERRE comptait 158 associés.

Marché secondaire

EPARGNE PIERRE étant créée depuis juillet 2013, 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	Nombre de parts au 31/12	Nombre 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 €
2014	4 764 800 €	1 337 000 €	29 780	60	133 700 €	200 €
2015	7 511 840 €	3 447 735 €	46 949	158	344 774 €	205 €

INVESTISSEMENTS

Sur l'exercice 2015, deux investissements ont été réalisés :

- l'un à DIJON sur le Parc d'Activité de Valmy, il s'agit d'une acquisition en indivision avec la SCPI FONCIERE REMUSAT pour un montant de 1 200 000 € et 711 m² par SCPI. Ces locaux sont loués à Pôle Emploi par bail ferme de 9 ans avec un loyer principal de 84 285 € et 6 ans fermes avec un sur-loyer de 39 132,50 € (dû aux travaux d'aménagement). Cet investissement dégage une rentabilité de 7.02 % sur le loyer principal.

- le second se situe à BESANCON, 2 F avenue des Montboucons et est également loué à Pôle Emploi par bail ferme de 6 ans avec un loyer principal de 106 999 € et un sur-loyer de 19 981 € (sur 6 ans dû aux travaux d'aménagement). Cette acquisition porte sur une surface de 739 m² et représente un investissement de 1 293 044 €. La rentabilité dégagée est de 8,28 % sur le loyer principal.

Conformément à sa stratégie, EPARGNE PIERRE s'est positionnée sur des locaux récents. La qualité du locataire et les durées fermes d'engagement de location ont été les critères de sélection.

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2015, la dette bancaire s'élève à 4 470 000 € se décomposant en un emprunt long terme (15 ans) de 1 500 000 € à taux fixe et un emprunt

court terme (2 ans) de 2 970 000 € à taux variable sécurisé par une couverture de taux. Le coût moyen de la dette sur l'exercice 2015 est de 3,55 %.

ARBITRAGES

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE

COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN % DES VALEURS VÉNALES AU 31/12/15)

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN M²)

Villes	Bureaux	Loc. com. Loc. activités	Loc. indus.	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	5 807,50	-	-	5 807,50
TOTAL	5 807,50	-	-	5 807,50

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

Gestion locative

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier²⁾ exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Le taux moyen d'occupation financier pour l'exercice 2015 s'établit à 100 %.

CONTENTIEUX

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et de charges. Il n'y a pas de nécessité de constituer de provision pour clients contentieux au 31.12.2015.

Gestion immobilière

TRAVAUX IMMOBILISÉS

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine. Ces travaux sont imputés en immobilisations et le cas échéant, amortis entre 5 et 10 ans.

En 2015, le montant de ces travaux s'élève à 268 092 €. Ils concernent principalement des agencements de surfaces de bureaux dans les immeubles de DIJON et de BESANCON pour respectivement 197 500 € et 70 592 €.

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 %.

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

Au 31/12/15, la provision pour grosses réparations s'établit à 33 561 €.

2) 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.

RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat - revenus distribués

Le résultat de l'exercice 2015 s'élève à 431 186 €, soit 13,40 €/part.

Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 12,36 €, contre 11,28 € en 2014.

1,04 € ont été portés en report à nouveau. Après affectation du résultat par l'Assemblée générale en mai prochain, le report à nouveau s'établira à 54 884,48 € (soit 1,17 €/part). Il est rappelé que le report à nouveau constitue une réserve pouvant permettre de lisser les revenus en cas de baisse du taux d'occupation du patrimoine.

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EURO)

	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes	20,95	97,35 %	17,94	93,84 %	11,70	90,33%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,57	2,64 %	0,51	2,68 %	1,06	8,18%
Produits divers	0,00	0,01 %	0,67	3,48 %	0,19	1,49%
TOTAL PRODUITS	21,52	100,00 %	19,12	100,00%	12,95	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾						
Commission de gestion	2,04	9,46 %	1,81	9,47 %	1,28	9,85%
Autres frais de gestion	0,66	3,07 %	0,45	2,36 %	0,54	4,19%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,15	0,68 %	0,09	0,49 %	-	-
Charges financières	4,85	22,53 %	4,44	23,24 %	1,65	12,74%
sous total charges externes	7,69	35,73 %	6,80	35,56 %	3,47	26,78%
Amortissements nets						
- patrimoine	0,12	0,56 %				
- autres	-	-				
Provisions nettes ⁽²⁾						
- pour travaux	0,59	2,74 %	0,53	2,78 %	0,35	2,71%
- autres	- 0,28	- 1,30 %	0,37	1,95 %		
sous total charges internes	0,43	2,00 %	0,90	4,73 %	0,35	2,71%
TOTAL CHARGES	8,12	37,73 %	7,70	40,29 %	3,82	29,49%
RESULTAT BRUT	13,40	62,27 %	11,42	59,71 %	9,13	70,51%
Variation report à nouveau	1,04	4,83 %	0,14	0,72 %	3,63	28,05%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,36	57,43 %	11,28	58,99 %	5,50	42,46%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,31	57,21 %	11,27	58,94 %	5,47	42,24%

1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice (2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES (EN EURO)

Année	Recettes locative brutes	Charges (1) (dont commission de gestion)	Pourcentage
2013	58 504	19 101 (6 380)	32,65 % *
2014	426 976	185 403 (43 575)	43,42 % **
2015	633 219	261 221 (65 497)	41,25 % ***

1) Total des charges - charges récupérables locatives - reprises des provisions de l'exercice.

* dont 14,10% relatifs aux charges d'intérêts pour 2013

** dont 25,05% relatifs aux charges d'intérêts pour 2014

*** dont 24,63% relatifs aux charges d'intérêts et amortissements pour 2015

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31 décembre 2014*	Durant l'année 2015	Total au 31 décembre 2015*
Fonds collectés	5 956 000	3 447 735	9 403 735
+ cession d'immeubles	0	0	0
+ divers	0		
+ emprunts	4 500 000	- 30 000	4 470 000
- commission de souscription	- 712 872	- 413 728	- 1 126 600
- achat d'immeubles	- 8 020 000	- 2 493 044	- 10 513 044
- frais d'acquisition	- 380 631	- 66 131	- 446 762
- divers (aménagement)			
- divers (fonds de remboursement)	0	0	0
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	- 10 670	0	- 10 670
= somme restant à investir*	1 331 827	444 832	1 776 659

* 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 (devenue GALTIER VALUATION), les valeurs suivantes pour votre Société :

Valeur comptable : 7 874 586 €,
soit 167,73 €/part

Valeur de réalisation : 8 105 776 €,
soit 172,65 €/part

Valeur de reconstitution : 9 926 617 €,
soit 211,43 €/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 d'EPARGNE PIERRE 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 cette date, 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.

PERSPECTIVES

La situation économique mondiale demeure morose en ce début d'année dans la plupart des pays développés. Les Etats-Unis, la Chine, et les pays émergents peinent à maintenir les taux de croissance de ces dernières années. Ce contexte a entraîné les banques centrales à se lancer dans l'injection de liquidités abondantes afin de soutenir l'activité et relancer l'inflation.

Nous constaterons en 2016, le maintien de taux directeurs très faibles générant l'abondance de capitaux sur le marché mais également une rémunération des placements financiers qui demeurera faible. En conséquence, le placement immobilier restera un des placements les plus rémunérateurs.

Cette appétence des investisseurs privés ou institutionnels pour l'immobilier génère une concurrence accrue et des volumes record de montant d'investissement.

Les résultats positifs d'EPARGNE PIERRE démontrent la volonté de VOISIN de garder raison en demeurant sélectif dans ses investissements immobiliers et leur projection à moyen terme afin de se tenir à l'écart d'une éventuelle surchauffe du marché.

L'ambition d'EPARGNE PIERRE est de développer sa collecte afin d'atteindre la taille critique indispensable à une pleine mutualisation du risque locatif et la régularité du revenu souhaité. Ce développement d'EPARGNE PIERRE se fera en respectant notre volonté de s'inscrire dans une optique de recherche de pérennité sur le moyen et long terme.

Nos efforts sur la collecte et la sélection d'actifs immobiliers récents et correspondant aux demandes actuelles des locataires devront être poursuivis en 2016 dans un contexte très favorable aux placements immobiliers.

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

La Société de Gestion,
VOISIN S.A.S.

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euro)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
- Terrains et constructions locatives	+ 10 513 044	+ 10 975 000	+ 8 020 000	+ 8 190 000
- Immobilisations en cours				
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
- Commissions de souscription				
- Frais de recherche des immeubles				
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
- Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
- Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
- Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 33 561		- 14 564	
- Entretien et réparations				
- Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	+ 10 479 483	+ 10 975 000	+ 8 005 436	+ 8 190 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
- Associés capital souscrit non appelé				
- Immobilisations incorporelles				
- Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 264 327			
- Immobilisations financières				
CRÉANCES				
- Locataires et comptes rattachés	+ 6 653	+ 6 653	+ 60 945	+ 60 945
- Autres créances	+ 293 648	+ 293 648	+ 12 052	+ 12 052
- Provisions pour dépréciation des créances	- 0	- 0	- 8 961	- 8 961
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
- Valeurs mobilières de placement	+ 202 537	+ 202 537	+ 201 184	+ 201 184
- Fonds de remboursement				
- Autres disponibilités	+ 1 564 860	+ 1 564 860	+ 1 557 253	+ 1 557 253
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
- Dettes financières	- 4 612 297	- 4 612 297	- 4 634 151	- 4 634 151
- Dettes d'exploitation	- 71 481	- 71 481	- 32 545	- 32 545
- Dettes diverses	- 253 145	- 253 145	- 287 926	- 287 926
TOTAL 2	- 2 604 897	- 2 869 224	- 3 132 149	- 3 132 149
Comptes de régularisation actif et passif				
- Charges constatées d'avance				
- Charges à répartir sur plusieurs exercices				
- Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+ 7 874 586		+ 4 873 288	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+ 8 105 776		+ 5 057 852

* 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 2014	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	+ 4 764 800		+ 2 747 040	+ 7 511 840
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	+ 1 191 200		+ 700 695	+ 1 891 895
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 104 174		- 479 859	- 1 584 033
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	+ 18 167	+ 3 295		+ 21 462
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	+ 274 769	- 274 769	+ 431 186	+ 431 186
Acomptes sur distribution	- 271 474	+ 271 474	- 397 763	- 397 763
TOTAL GÉNÉRAL	+ 4 873 288	-	3 001 298	+ 7 874 586

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

CHARGES

(en euro)

CHARGES	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
Charges immobilières	187 405		93 350	
Charges ayant leur contrepartie en produits		182 585		90 963
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Grosses réparations				
Autres charges immobilières		4 820		2 387
Charges d'exploitation de la société	526 727		428 670	
Rémunération de la Société de Gestion		65 497		43 575
Commission de souscription		344 774		133 700
Frais d'acquisitions		69 491		218 900
Diverses charges d'exploitation		20 562		10 497
Dotations aux amortissements d'exploitation		3 765		
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses		3 086		8 961
- Provisions pour grosses réparations		18 997		12 809
Autres charges		556		228
Charges financières	155 965		106 945	
Charges financières		155 965		106 945
Dotations aux provisions sur charges financières				
Charges exceptionnelles	19		1	
Charges exceptionnelles		19		1
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	870 117		628 966	
Solde créditeur = bénéfice	431 186		274 769	
TOTAL GÉNÉRAL	1 301 302		903 735	

* Les dotations aux amortissements sur immobilisations locatives correspondent aux frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission et sont donc neutres sur le résultat de la SCPI.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRODUITS

(en euro)

PRODUITS	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	856 672		522 791	
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers		633 219		426 976
- Charges facturées		182 585		90 963
Produits annexes		40 869		4 853
Autres produits d'exploitation	426 311		352 600	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses		12 046		
- Provisions pour grosses réparations				
- Transfert de charges d'exploitation		414 265		352 600
Autres produits				
Produits financiers	18 270		12 326	
Produits financiers		18 270		12 326
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels	50		16 018	
- Produits exceptionnels		50		16 018
- Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	1 301 302		903 735	
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	1 301 302		903 735	

ACTIF IMMOBILIER

Date d'achat	Situation	Composition	Surface en m ²	Année cons.	Valeur Comptable	Locataires
2013	Boulevard Général de Gaulle NANTES	Bureaux	1 121	2012	3 200 000 €	GEORGE V NEXITY LAMY
2014	198 avenue du Haut Levêque PESSAC	Bureaux/ Commerces	3 236	2013	4 820 000 €	MAIF – RANDSTAD TASTE AND GO SIGMA – LA CREPERIE
2015	Rue Elsa Triolet Parc Valmy DIJON	Bureaux	711,50	2012	1 200 000 €	PÔLE EMPLOI
2015	2F avenue des Montboucons BESANCON	Bureaux	739	2014	1 293 044 €	PÔLE EMPLOI
TOTAUX			5 807,50		10 513 044 €	

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	10 513 044 €	10 975 000 €	8 020 000 €	8 190 000 €
Commerces	-	-	-	-
Locaux d'activités	-	-	-	-
TOTAUX	10 513 044 €	10 975 000 €	8 020 000 €	8 190 000 €

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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.

ETAT DU PATRIMOINE

- **Immobilisations locatives : 10 513 044 €**
Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles.
- **Actifs immobilisés : 264 327 €**
Ce poste est constitué des agencements et aménagements amortis.
- **Immobilisations financières : 0 €**
Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics.
- **Dettes financières : 4 612 297 €**
Dettes bancaires : 4 470 000 €
Dépôts de garantie : 142 297 €
- **Dettes d'exploitation : 71 481 €**
Honoraires dus à la Société de Gestion : 21 593 €
Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 44 159 €
Autres dettes fournisseurs : 5 729 €
- **Créances locataires : 6 653 €**
Ce poste comprend les loyers et charges dus par les locataires.
- **Autres créances : 293 648 €**
Créances fiscales : 292 988 €
Créances diverses : 660 €
- **Valeurs de placement et disponibilités : 1 767 397 €**
Disponibilités : 1 564 860 €
Placement : 202 537 €
- **Dettes diverses : 253 145 €**
Dettes fiscales (TVA) : 28 032 €
Dividendes du 4^{ème} trimestre 2015 : 171 152 €
Autres dettes et charges à payer : 53 961 €

État de l'actif immobilisé (en euro)

	31/12/14	Entrées	Sorties	31/12/15
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	8 020 000 €	2 493 044 €		10 513 044 €
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation		268 092 €		268 092 €
Immobilisations financières				
Immobilisations financières				
	8 020 000 €	2 761 136 €		10 781 136 €

État des amortissements et provisions (en euro)

	31/12/14	Dotations	Reprises	31/12/15
Immobilisations corporelles				
Constructions		3 765 €		3 765 €
Créances				
Créances douteuses	8 961 €	3 086 €	12 046 €	0 €
Provisions				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	14 564 €	18 997 €	0 €	33 561 €
	23 525 €	25 847 €	12 046 €	37 326 €

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice,
en valeur nominale : 2 747 040 €

Prime d'émission :

Sur les souscriptions : 700 695 €
Prélèvement : 479 859 €

Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2015 : 431 186 €
Distribution 2015 : 397 763 €
= Solde du résultat mis en report à nouveau : 33 422 €

Cette affectation sera soumise
à l'Assemblée Générale de mai 2016.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits

Produits de l'activité immobilière :

- Loyers : 633 219 €
- Charges et taxes refacturées : 182 585 €
- Produits annexes : 40 869 €

Autres produits d'exploitation :

- Reprise provision pour créances douteuses : 12 046 €
- Transfert de charges d'exploitation : 414 265 €
(dont 344 774 € de commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission)

Produits financiers :

- Intérêts sur placement de la trésorerie : 18 270 €

Produits exceptionnels : 50 €

Charges

Charges immobilières :

- Charges et taxes refacturées : 182 585 €
- Impôts et taxes non récupérables : 3 907 €
- Autres charges non récupérables : 912 €

Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : 65 497 €
- Commission de souscription : 344 774 €
- Frais d'acquisition des immeubles : 69 491 €
- Honoraires du Commissaires aux Comptes : 5 051 €
- Honoraires dépositaire : 6 462 €
- Honoraires expertise : 726 €
- Dotations aux provisions pour grosses réparations : 18 997 €

Charges financières

- Intérêts d'emprunt : 155 965 €

Charges exceptionnelles : 19 €

AUTRES INFORMATIONS

Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la Caisse d'Épargne et le LCL, il a été consenti un privilège de prêteur de denier sur les actifs financés.

En garantie de l'emprunt à taux variable contracté, EPARGNE PIERRE a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en deux swaps d'une durée de cinq ans, portant sur un montant notionnel total de 2 970 000 €.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Au terme de son deuxième exercice complet, votre SCPI EPARGNE PIERRE confirme son développement, traduit dans les chapitres significatifs de son activité : évolution du capital et du nombre d'associés, qualité des nouveaux investissements et de leurs locataires, progression du résultat d'exploitation.

Dans le cadre de la mission que vous nous avez confiée, notre appréciation s'établit au vu des résultats de l'ensemble des SCPI, et particulièrement à l'issue de nos deux réunions tenues avec votre Gérant et votre Commissaire aux Comptes, puis d'un contrôle des actes.

Au cours de notre réunion du 15 octobre 2015, votre Gérant nous a préalablement informés de l'entrée majoritaire du Groupe ATLAND dans le capital de la Société de Gestion VOISIN SAS. Nous avons également pris connaissance et débattu des comptes intermédiaires au 30/09/15 en présence du Commissaire aux Comptes, M. LLOBELL, ainsi que des prévisions de résultat, des projets d'investissements en cours, de la valorisation du prix des parts et de l'action commerciale.

La réunion du 2 mars 2016, en ce début d'année, était plus spécialement consacrée à la présentation des comptes de 2015 en présence du Commissaire aux Comptes qui nous a fourni toutes explications et précisions souhaitées. Nous avons noté avec satisfaction les chiffres clés de l'exercice qui vous sont rappelés dans son rapport par la Société de Gestion :

- progression du capital (+17 169 parts), et du nombre d'associés (+98 associés), il est vrai, dans un contexte où les SCPI établissent un nouveau record de collecte,

- progression de la rentabilité (dividende distribué de 12.36 € + report à nouveau de 1.04 €), cette fois, dans un contexte en général de légère baisse pour l'ensemble des SCPI,

- bonne tenue de la valeur d'expertise de nos immeubles acquis en 2013 et 2014. Notons à ce sujet le bien fondé après expertise, du prix de l'immeuble situé Parc Valmy à Dijon, acquis auprès d'une Société de construction de VOISIN DEVELOPPEMENT.

Enfin, nous avons consulté les actes, acquisition et location, qui n'appellent pas de remarques particulières, sinon la progression de leur volume due aux différents certificats et diagnostics obligatoires, mais qui sont aussi les bases de nos garanties.

On peut légitimement estimer que le point important de cet exercice 2015 est constitué par le changement d'associé au sein de VOISIN SAS. Nous noterons pour notre part qu'il s'agit là d'une évolution naturelle, préparée, encadrée sans bouleversements, et qui ne doit en rien affecter le fonctionnement ni les objectifs dynamiques de notre Société, sinon apporter un environnement favorable à son développement déjà initié. Bien entendu, votre Conseil continuera d'affirmer la mission de contrôle et de surveillance pour laquelle vous l'avez mandaté, et ce, en étroite collaboration avec la Société de Gestion.

Dès cette année, nous en vérifierons les principes à travers les objectifs de progression de notre SCPI, définis par votre gérant, et que nous partageons, en particulier dans les résolutions proposées à l'Assemblée.

Le Président du Conseil de Surveillance
Roland DUCROZANT

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale constitutive, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 Saint Marcel, le 21 mars 2016

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

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

Avec la SCI VALMY

Le 27 octobre 2015, votre société a acquis, en indivision avec la SCPI FONCIERE REMUSAT, un ensemble immobilier, sis Rue Elsa Triolet à DIJON (21000) pour un montant de 1 397 500 euros (dont 197 500 euros de travaux d'aménagement) auprès de la SCI VALMY II.

Les associés de la SCI VALMY II sont les sociétés COFIPARI VOISIN PROMOTION et SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIER, dont Monsieur Patrick LAFORET, Président du Directoire de la SAS VOISIN, est également associé.

Les modalités financières de cette acquisition ont été présentées au Conseil de Surveillance du 15 octobre 2015.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

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 (majorée de la TVA au taux en vigueur) 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 la société de ces recettes.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2015 s'élève à 65 497 euros.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Une commission de souscription versée par votre société à la Société de Gestion est fixée à 10 % hors taxes (majorée 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.

La rémunération perçue par la Société de Gestion au titre de cette convention s'élève à 344 774 euros hors taxes sur l'exercice 2015.

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, cette dernière perçoit une commission de cession à la charge du cédant de 5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) 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 (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

Fait à Saint Marcel, le 21 mars 2016

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 25 MAI 2016

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 2015, 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 2015.

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 les dites conventions.

Quatrième résolution : Affectation des résultats

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2015 qui s'élève à ----- 431 185,70 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent ----- 21 462,12 €
TOTAL ----- 452 647,82 €

sera affecté de la façon suivante :

– distribution aux associés ----- 397 763,34 €
– report à nouveau ----- 54 884,48 €
TOTAL ----- 452 647,82 €

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 (devenue GALTIER VALUATION)

approuve les différentes valeurs de la Société, au 31.12.2015, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net ----- 7 874 586 €, soit 167,73 €/part
- valeur de réalisation ----- 8 105 776 €, soit 172,65 €/part
- valeur de reconstitution ----- 9 926 617 €, soit 211,43 €/part
ces valeurs étant diminuées de la distribution réalisée en février 2016.

Sixième résolution : Renouvellement de l'autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, à contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite maximale de 6 500 000 €.

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 2016.

Septième résolution : Nomination des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 422-200, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du 3^e exercice social complet, soit lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2016 et non 2015 comme indiqué dans la résolution de l'assemblée générale constitutive du 23/02/2013.

Huitième résolution : Pouvoirs 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 31.12.2015 : 7 511 840 €
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-voisin.com
Site internet : www.scpi-voisin.com

Société de Gestion

VOISIN S.A.S. 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 n° GP-14000026 délivré en date du 22/07/2014 par l’Autorité des Marchés Financiers
www.scpi-voisin.com

Responsables de l’information

Patrick LAFORET
Rachèle KRUMM

Commissaires aux Comptes

Titulaire : AGM Audit Légal - 3 B avenue de Chalon – CS 70004 – SAINT MARCEL –
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX représentée par M. LLOBELL

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

Expert externe en évaluation

GALTIER VALUATION – 595 rue André Malraux - 54600 VILLERS LES NANCY

Dépositaire

CACEIS BANK France - 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Roland DUCROZANT
Membres : Madame Colette BEACCO
Monsieur Patrick LAFORET
SAS EMMA représentée par Monsieur Primo BEACCO
S.C. LETAP représentée par Monsieur Patrick LAFORET
Caisse d’Epargne de Bourgogne Franche-Comté
représentée par Monsieur Jean-Paul MOYAUX
S.A. RDI représentée par Monsieur Roland DUCROZANT

NOTES

Crédits

Création : Pascal Sardaby pour TOOLSmachines'

Production : TOOLSmachines'

Photos : VOISIN - FOTOLIA - DR

AVRIL 2016

S | C | P | I 

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31.12.2015 : 7 511 840 €

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-voisin.com

Site internet : www.scpi-voisin.com

VOISIN

 GROUPE

ATLAND