



ÉPARGNE PIERRE  
**VOIR AU-DELÀ DES ÉVIDENCES**



Mot du Directeur Général	Page 4	Composition du patrimoine	Page 24
Trajectoire de votre SCPI	Page 6	Gestion locative et immobilière	Page 25
Voisin, votre SCPI & Vous	Page 8	Résultats financiers	Page 26
Patrimoine et acquisitions de votre SCPI	Page 10	Valeurs de la Société	Page 28
Dans les coulisses	Page 16	Fiscalité	Page 28
Chiffres significatifs	Page 21	Perspectives	Page 29
Évolution du capital et marché des parts	Page 22	État du patrimoine	Page 30
Investissements	Page 23	Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 31
Arbitrages	Page 24	Compte de résultat de l'exercice	Page 33



Actif immobilier	Page 35
Annexe aux comptes annuels	Page 37
Rapport du Conseil de Surveillance	Page 46
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	Page 47
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	Page 50
Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2018	Page 51
Gouvernance de Voisin	Page 52

# Objectifs atteints pour **ÉPARGNE PIERRE**

**LE BILAN** de l'année écoulée est positif pour EPARGNE PIERRE, qui a atteint voire dépassé les objectifs que nous nous étions fixés, tant sur le plan de la collecte que des investissements immobiliers. Forte de ces bons résultats, elle continuera sa croissance en 2018 avec vigilance et sélectivité en vue de poursuivre son développement solide et ambitieux sur le long terme.

Comme évoqué en préambule, EPARGNE PIERRE a atteint ses objectifs en 2017. Ces objectifs, tels qu'exposés dans le précédent rapport annuel, étaient les suivants :

- « La poursuite d'une croissance qui devait permettre à EPARGNE PIERRE d'atteindre une capitalisation supérieure à 130 millions d'Euros à la fin de l'année 2017. » Cet objectif a été dépassé puisque EPARGNE PIERRE a atteint à fin 2017 une capitalisation de 203 millions d'euros.

- « Des investissements sélectionnés pour leur capacité à générer un rendement pérenne dans la durée propre à assurer nos ambitions de distribution. » EPARGNE PIERRE a ainsi procédé à plus de 93 millions d'euros d'investissement portant sur 26 actifs immobiliers et près de 60 locataires. Le rendement net immobilier de ces investissements ressort à 7,40%

- « La maîtrise du rythme d'investissement par rapport à la collecte » qui a été respecté et devra encore être optimisé en 2018.

- « Le recours prudent à de nouveaux crédits compte tenu de conditions favorables ». Etant donné le rythme dynamique de la collecte en 2017, le recours à l'emprunt n'a pas été actionné.

Ces objectifs devaient permettre à EPARGNE PIERRE de distribuer un dividende de 12 à 12,40 € par part tout en dégageant un résultat net supérieur. Objectif pleinement atteint en 2017 avec un résultat net par part qui s'établit à 13,47 € et un revenu distribué de 12,24 € par part.

Le résultat net supérieur à la distribution permet de renforcer le report à nouveau qui s'établit à 47 jours de

distribution.

Enfin, les valeurs d'expertise progressent de 3,30% en 2017. Les acquisitions réalisées en 2017 voyant leurs valeurs d'expertise en hausse de 5,25% par rapport à leur prix d'achat.

Ainsi, votre SCPI parvient à se hisser cette année encore parmi les SCPI les plus rentables du marché.

Selon les chiffres publiés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, votre SCPI se classe au 3<sup>ème</sup> rang (sur 85) en matière de taux de distribution sur valeur de marché. Son dividende sur le prix moyen de la part en 2016 est de 5,97%, alors que la moyenne du marché est de 4,43%.

Ces chiffres illustrent la capacité de notre société à concevoir et à appliquer une stratégie porteuse de résultats supérieurs au rendement moyen des SCPI.

Le retour de la croissance économique et de l'inflation va entraîner des conséquences notamment avec une hausse prévisible des taux d'intérêt. L'inflation est favorable à l'indexation des loyers, tandis que la hausse des taux d'intérêt peut avoir un impact sur la valorisation des actifs. Valorisation des actions où le multiple de capitalisation des bénéfices n'a jamais été aussi élevé et où la volatilité a été très significative début 2018. Valorisation des obligations dont les prix seront fortement impactés par une hausse des taux d'intérêt. Valorisation de l'immobilier également dont les prix pâtiraient d'une hausse des taux d'intérêt trop rapide.

Dans ce dernier cas, il est de la responsabilité de la

EPARGNE PIERRE s'est hissé, cette année encore, dans le trio de tête des SCPI les plus rentables du marché.

**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**  
*Directeur Général de VOISIN*

société de gestion d'adapter sa stratégie par des acquisitions dont le choix est guidé par une analyse des valeurs unitaires et locatives et leur capacité de résistance. La société de gestion doit également être responsable dans sa stratégie de recours à l'endettement.

Si le contexte économique s'annonce favorable, nous nous permettons de regretter la décision des pouvoirs publics d'intégrer dans le calcul de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) les parts de SCPI. Ce regret s'exprime à deux titres :

- L'immobilier est considéré comme une rente alors qu'il s'agit d'une industrie qui est le cinquième employeur de France et participe largement au PIB français. En outre, l'immobilier tertiaire est le socle du développement des entreprises qu'il héberge.
- L'immobilier ne constituerait pas un ensemble unique puisque les détenteurs d'actions de sociétés foncières ne sont pas soumis à l'IFI contrairement aux SCPI. Nous nous étonnons de cette inégalité de traitement.

Nous faisons le vœu que l'immobilier soit un jour reconnu au niveau fiscal comme un acteur majeur de l'économie et de l'emploi en France au même titre que d'autres secteurs.

Pour conclure, EPARGNE PIERRE continuera en 2018 à avancer avec vigilance et sélectivité en vue de poursuivre son développement solide et en conservant des objectifs ambitieux sur le long terme.



# ÉPARGNE PIERRE

## accélère son développement

EN 2017, EPARGNE PIERRE a accéléré son développement tout en maintenant la qualité de ses indicateurs immobiliers et financiers.

### DES MONTANTS COLLECTÉS MULTIPLIÉS PAR 5,5

#### COLLECTE (EN M€)



La collecte s'est élevée à 164 millions d'euros en 2017. En 2018 elle devrait atteindre 200 M€.

#### CAPITALISATION (EN M€)



La capitalisation est le nombre de parts au 31/12/2017 multiplié par le prix de la part au 31/12/2017. En la multipliant par cinq, EPARGNE PIERRE a atteint la taille nécessaire pour mutualiser pleinement son patrimoine.

#### NOMBRE D'ASSOCIÉS



Le nombre d'associés a lui aussi été multiplié par cinq, ce qui confirme l'attrait de notre stratégie d'investissement auprès des épargnants et des professionnels du patrimoine.

## DES RÉSULTATS AU RENDEZ-VOUS (CHIFFRES AU 31 DÉCEMBRE 2017)

**TAUX  
DVM  
5,97%**

TAUX DE  
DISTRIBUTION SUR  
VALEUR DE MARCHÉ  
MOYENNE  
DU MARCHÉ :  
= 4,43%

**47  
JOURS**

LE REPORT  
À NOUVEAU EN JOURS  
DE DISTRIBUTION

**TOF DE  
99,71%**

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER

**2,04%**

D'ENDETTEMENT  
LES EMPRUNTS  
RAPPORTÉS A  
LA CAPITALISATION

### UN PATRIMOINE QUI S'ÉQUILIBRE ET SE DIVERSIFIE

Répartition géographique  
(en % des valeurs vénales)



EN 2016



EN 2017

■ Île de France ■ Régions

En 2017, EPARGNE PIERRE a équilibré son patrimoine sur le plan géographique en amenant la part de l'île de France à 37% du portefeuille.

### NOMBRE D'ACTIFS



**x2**



2017

EPARGNE PIERRE investit dans des actifs d'un montant unitaire allant de 1 à 15 M€, ce qui favorise la diversification et donc la mutualisation.

### NOMBRE DE BAUX



**x3**



2017

Autre indicateur de cette mutualisation, le nombre de baux a été multiplié par 3 en 2017, pour s'établir à 85.

# De la pierre-papier **VERS LA PIERRE NUMÉRIQUE**

2017 a vu la première étape d'un voyage qui nous fera passer, nous en sommes convaincus, de l'ère de la pierre-papier à celle de la pierre numérique. Ce rapport annuel en est le carnet de route et la carte !



**ALEXANDRE CLAUDET**  
*Directeur Général Adjoint*

A l'instar des autres pans de l'économie, ce que l'on a désormais pour habitude d'appeler « la transformation numérique » constitue une étape indispensable pour accompagner le développement de l'immobilier en général et des SCPI en particulier. Une vague de fond dans laquelle VOISIN est pleinement engagé, et qui est source de bénéfices partagés :

- Pour vous, en donnant accès à toutes les informations pertinentes à tout moment et en facilitant vos opérations
- Pour les professionnels du patrimoine, qui voient le suivi de leurs clients facilité
- Pour Voisin, en renforçant notre qualité de service mais aussi, et c'est un nouvel axe fort, en faisant rentrer l'innovation au cœur de la gestion immobilière

Ce dernier point, moins visible de l'extérieur, n'en est pas moins essentiel : le numérique apporte de nouveaux outils, de nouveaux usages, des données qui constituent autant de leviers supplémentaires de création de valeur.

Animés par cette vision positive du numérique, nous n'oublions pas pour autant que ce domaine connaît une période de métamorphose importante. Les différents sujets qui ont fait la Une des médias (les élections américaines et Facebook par exemple) et l'entrée en vigueur imminente du Règlement Général de Protection des Données obligent tous les acteurs à mûrir. Prévisions que nous collectons et traitons uniquement des données nécessaires à l'exécution de nos services, sans en faire un usage commercial avec des tiers. Notre première obligation reste donc la même, à savoir en assurer l'intégrité et la sécurité. Pour autant nous avons tout mis en œuvre pour nous préparer à nous conformer à ce nouveau contexte réglementaire.

En conclusion, le numérique, sujet riche, intéressant, et porteur d'opportunités, se place au service d'une finalité bien comprise : apporter encore plus de confort à nos clients, réduire les délais de traitement, respecter la sécurité des échanges et des données personnelles.



Plus de  
2000  
Utilisateurs  
en deux mois

## 2017 Lancement de l'Extranet : toutes vos informations à portée de clic

Un compte  
unique,  
Des services  
mutiples

Vous étiez plus de 2000 utilisateurs (pour l'ensemble des SCPI gérées par VOISIN) à avoir activé votre compte entre la date de lancement (1<sup>er</sup> novembre 2017) et la fin de l'année. Un niveau d'adoption qui atteste de l'attente en la matière, et qui nous encourage à poursuivre nos efforts dans cette direction.

- Un instantané de votre patrimoine, avec le détail des parts acquises depuis l'origine
- Un récapitulatif des revenus perçus depuis 5 ans, sous forme de tableau et de graphique
- Un aperçu des données vous concernant et nécessaires au bon traitement de vos revenus
- Une copie de votre dernier bordereau de distribution ou de votre bordereau fiscal (voir ci-dessous pour les améliorations prévues).

L'extranet, porte  
vers la  
dématisation  
des communications

Votre Extranet va évoluer prochainement pour permettre, à celles et ceux d'entre vous qui le souhaitent, de recevoir tout ou partie des communications périodiques réglementaires de façon dématérialisée. Ce mode de communication sera disponible à compter de juillet 2018 et couvrira les attestations de part, les bordereaux de revenus, les bulletins trimestriels d'informations et les bordereaux fiscaux. Tout nouveau document disponible fera l'objet d'une notification remise par courrier électronique sur votre adresse de contact.

E-convocation  
et vote en ligne  
(juin)

## 2018 La dématérialisation : moins de papier, plus de réactivité

Souscription  
Dématérialisée  
(Date prévue :  
juin)

Temps fort et nouveauté 2018, les Assemblées Générales se numérisent. Voisin est l'une des premières sociétés de gestion à proposer la convocation dématérialisée et le vote en ligne. L'objectif est de faciliter l'expérience de vote des porteurs de parts et, nous l'espérons, d'encourager la participation.

Par ailleurs, nous avons couplé cette action à une promesse de reverser un euro par convocation dématérialisée au profit du programme « Education à l'Environnement » promu par la Fondation de France. A l'heure de rédiger ces lignes, ce sont près de 1 500 euros qui sont promis.

Un outil permettra de souscrire en ligne à travers une interface sécurisée, permettant de signer électroniquement. A noter que seront couvertes les souscriptions en pleine propriété pour les personnes physiques ou morales.

# EPARGNE PIERRE

## Un portefeuille qui se développe et qui s'apprécie

EN 2017 EPARGNE PIERRE a poursuivi sa stratégie d'acquisition qui privilégie les actifs d'un montant unitaire de 1 à 15 M€. Elle a ainsi étoffé son portefeuille de 26 actifs, tout en comptabilisant une hausse des valeurs vénales sur son patrimoine historique et sur ses acquisitions récentes.

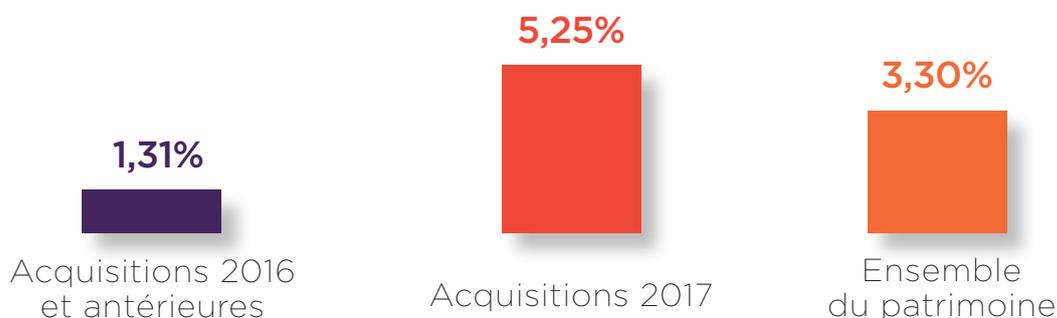


La valeur de reconstitution reflète la valeur du patrimoine d'EPARGNE PIERRE au 31 décembre de chaque année, sur la base des valeurs d'expertise établies par l'expert externe en évaluation. Le différentiel avec le

prix de souscription représente le potentiel de valorisation des parts. (pour retrouver la définition de la valeur de reconstitution : voir glossaire en page 20)

### EVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE PAR PÉRIODE D'ACQUISITION

(entre valeurs à fin 2016 et valeurs à fin 2017)



Les valeurs d'expertise ont évolué favorablement de 3,30% entre fin 2016 et fin 2017. En particulier les acquisitions réalisées sur les dix premiers mois de l'année 2017 (et qui ont donc pu faire l'objet d'une expertise externe) comptabilisent une hausse de 5,25% par rapport au prix

d'acquisition. Ces indicateurs illustrent la création de valeur générée par notre stratégie et notre savoir-faire en matière d'acquisition. (pour retrouver la définition de la valeur d'expertise: voir glossaire en page 20 )

### MURS DE 7 JARDILAND, QUART NORD-EST DE LA FRANCE

Prix d'acquisition (acte en mains) :  
environ 14 000 000 €

**Description :** Sept actifs situés dans le quart nord-est de la France, acquis auprès de Jardiland qui les exploite. Chaque bail est assorti d'une durée ferme de 12 ans à compter de mars 2017. Un programme de travaux est intégré dans les engagements locatifs, pour l'application du nouveau concept commercial à l'ensemble des magasins de l'enseigne.

Ce nouveau concept participe du plan de développement autour de deux piliers : une nouvelle identité, et une expérience client innovante.

**Locataire :** Jardiland est le spécialiste de l'univers du jardin, de l'animal de compagnie et de l'art de vivre. L'enseigne, qui compte un total de 193 magasins, est le 1<sup>er</sup> réseau succursaliste de jardineries en France avec 100 points de vente et la première chaîne d'animalerie en nombre de points de vente. Les magasins acquis en portefeuille sont en activité depuis 10 à 30 ans au moins, au sein de zones commerciales dynamiques, avec des surfaces de 5 000 m<sup>2</sup> environ sur des terrains de plus d'un hectare en moyenne.



Acquisitions  
du premier  
trimestre  
2017



### IMMEUBLE DE BUREAUX, SERRIS/ MARNE-LA-VALLÉE (77)

8, rue Michael Faraday- Serris (bâtiment B)  
Prix d'acquisition (acte en mains) : 5 702 000 €  
(Quote part Epargne Pierre)  
En indivision avec la SCPI IMMO PLACEMENT

**Descriptif :** À Serris, un immeuble de bureaux de 4 603 m<sup>2</sup> situé au sein du Val d'Europe. Le dynamisme de la zone s'illustre par un taux d'occupation de 97%. Les locataires sont installés depuis 2005 avec des engagements jusqu'à fin 2019 et fin 2023.

**Locataires :** La SAUR, acteur historique de la gestion déléguée de services à l'environnement, qui regroupe 12 000 collaborateurs pour un chiffre d'affaires de plus de 1,6 Mds €. Les locaux occupés dans l'immeuble accueillent le centre de pilotage opérationnel du réseau d'eau du Nord et de l'Ouest de la France.

- HENKEL, leader des lessives liquides, des adhésifs et soins capillaires, qui regroupe 1 100 collaborateurs en France pour un chiffre d'affaires de 845 M€.

*L'actif a été acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT. Le prix d'acquisition correspond à la part acquittée par EPARGNE PIERRE pour sa quote-part. La surface correspond à la totalité de l'actif.*

Acquisitions  
du second  
trimestre  
2017



### CARREFOUR CONTACT, NÎMES (30)

43 rue de l'Occitanie  
Prix d'acquisition (acte en mains) : 1 038 125 €\*  
(Quote part Epargne Pierre)  
En indivision avec la SCPI FONCIERE REMUSAT

**Descriptif :** magasin de proximité exploité par Carrefour depuis 1992, d'une superficie de 1 290 m<sup>2</sup> dont 885 m<sup>2</sup> de zone de vente. Très bien situé au sein d'une zone fortement résidentielle en périphérie de Nîmes, en bordure d'un axe routier majeur lui conférant visibilité et accessibilité, et sans concurrence immédiate sur ce segment.

**Locataire :** le format « Carrefour Contact » est en place depuis 2008 et se positionne sur la proximité et les nouveaux usages de consommation urbaine.

CA moyen de 2 à 3 M€/an, pour 300 à 800 clients par jour.

\* Acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI FONCIERE REMUSAT (le prix et la surface indiqués correspondent à la totalité du bien).

Acquisitions  
du second  
trimestre  
2017 (suite)



**14 BOUTIQUES,  
SAINT-OMER (62)**

1 rue Rembrandt (Longuenesse)

Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 636 250 €

**Descriptif :** ensemble de 14 commerces de 58 m<sup>2</sup> à 279 m<sup>2</sup>, répartis sur une surface de vente totale de 1 587 m<sup>2</sup> assortie de 133 places de stationnement. Très bonne accessibilité au sein de l'agglomération de Saint-Omer, au croisement de deux axes majeurs et à l'entrée de la plus grande zone commerciale et d'un complexe dédié aux spectacles, congrès et expositions.

**Locataires :** Avec 14 locataires installés, l'actif est loué dans sa totalité à diverses enseignes incluant des services bancaires (Crédit Agricole), des commerces de proximité (boucherie, coiffeur), des commerces d'équipement de la maison et des commerces de loisir. Les différents locataires sont présents depuis 2010 à 2016 et certains sont liés par des engagements fermes de 6 ans.



**DATA CENTER,  
COLLÉGIEN (77)**

35, allée du Clos des Charmes

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 905 800 €

**Descriptif :** L'actif est un immeuble d'activités développant une superficie utile de 5 379 m<sup>2</sup>, dont 1 099 m<sup>2</sup> d'activités, 3 633 m<sup>2</sup> de bureaux et 647 m<sup>2</sup> de locaux techniques.

Situé dans une zone industrielle où l'offre vacante est rare, l'immeuble dispose de 96 parkings et d'une très bonne accessibilité (autoroute A4/ A104 et RER A gare de Torcy).

**Locataire :** L'immeuble est loué à IBM France qui l'exploite comme data center depuis plus de 8 ans. Un usage spécifique qui a demandé de lourds investissements initiaux au locataire, réduisant d'autant le risque de départ, et qui l'oblige à maintenir l'immeuble en parfait état. Le bail, d'une durée de 15 ans, court jusqu'en 2023 avec un engagement ferme jusqu'à mi-2020.



**BUREAUX,  
MONTIGNY LE BRETONNEUX (78)**

5 avenue des Chaumes

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 356 900 €

**Descriptif :** L'actif est un immeuble développant une superficie utile de 2 653 m<sup>2</sup> dont 1 294 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 359 m<sup>2</sup> d'activités, avec 80 emplacements de stationnement. Il a fait l'objet d'un programme de travaux de remise à neuf, et bénéficie d'une bonne accessibilité (A12 et A13 à 5 minutes, gare SNCF et RER C à 10 minutes de bus) au sein d'une zone d'activité dense et dynamique.

**Locataire :** L'immeuble est entièrement loué à la multinationale Fujifilm. Il accueille le siège français de la société, qui dispose également de plusieurs implantations sur le secteur.

**BUREAUX,  
FONTENAY-SOUS-BOIS (94)**

6-11 avenue du Val de Fontenay

Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 202 600 €  
'en 2 acquisitions).**Descriptif** : L'actif est composé de deux plateaux de bureaux développant 1 398 m<sup>2</sup> utiles, et est assorti de 21 parkings intérieurs.

Situé à Fontenay sous bois, sa localisation lui confère une très bonne visibilité et accessibilité, tant par voiture que par transports en commun, avec la gare RER et la gare routière qui se trouvent à proximité immédiate.

**Locataire** : L'immeuble est entièrement loué à Humanis selon un bail 3/6/9, qui y est installé depuis 2016.Acquisitions  
du troisième  
trimestre  
2017**BUREAUX,  
METZ (57)**

1 rue Claude Chappe

Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 477 300 €

**Descriptif** : immeuble de bureaux de 2 442 m<sup>2</sup> situés à l'entrée nord du Technopole Metz, sur le principal site tertiaire de l'agglomération. Environnement dynamique : plus de 200 entreprises, 4 000 salariés, 4 500 étudiants.**Locataires** : Air Liquide, Sopra Steria, Metz Métropole, Ingérop.**BUREAUX,  
ERAGNY (95)**

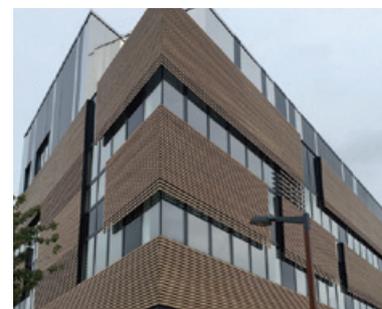
13 allée Rosa Luxembourg

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 837 800 €

**Descriptif** : bureaux de 2 809 m<sup>2</sup> situés au coeur du parc d'activités tertiaires des « Bellevues », dans un environnement mixte de bureaux, d'activités et de commerces. Le parc d'activités comprend plus de 130 entreprises et plus de 4 550 salariés : Sagem Défense & Sécurité, Lear Corporation, Renault, Environnement TPL, Spie, Safran**Locataires** : Weber, Graphicom, Ausy, SNA Europe.**BUREAUX,  
MARQUETTE LEZ LILLE (59)**

167 B rue de Ménin

Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 730 000 €

**Descriptif** : bureaux neufs conformes à la RT 2012 de 1 517 m<sup>2</sup> situés dans une zone économique mixte très dynamique et innovante, en plein développement, construite à proximité de Lille (15 minutes de transports) et d'accès facile via la rocade nord-ouest.**Locataire** : Lesaffre.

Acquisitions  
du quatrième  
trimestre  
2017



**BUREAUX,  
LE HAVRE (76)**

171 boulevard Amiral Mouchez

Prix d'acquisition (acte en mains) : 7 885 100 €

**Descriptif** : 4 212 m<sup>2</sup> de bureaux très bien situés, à proximité de la zone portuaire, proche du centre commercial les DOCKS.

**Locataire** : Artelia (groupe d'ingénierie).

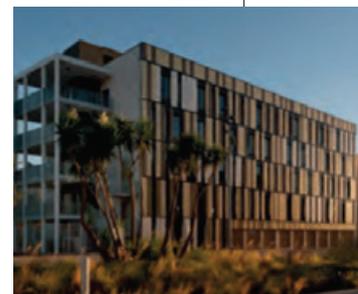
**BUREAUX,  
OLLIOULES /TOULON (83)**

25-65 Forum de la Méditerranée

Prix d'acquisition (acte en mains) : 6 580 000 €

**Descriptif** : 2 906 m<sup>2</sup> de bureaux au sein du Technopole de la Mer, secteur en plein essor.

**Locataires** : 5 locataires dont Thales, AKKATechnologies, Covea, CNN MCO.



**COMMERCES,  
RENNES NORD (35)**

2 rue du Chesnay Beauregard

Prix d'acquisition (acte en mains) : 2 015 700 €

**Descriptif** : magasin de 998 m<sup>2</sup> situé au nord de Rennes dans zone commerciale dense.

**Locataire** : enseigne Bébé 9 (commerce de puériculture).

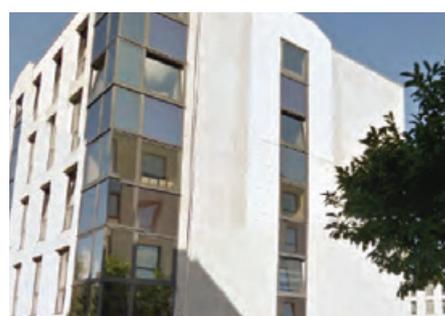
**ACTIVITÉS,  
MAUREPAS (78)**

6 Avenue Louis Pasteur

Prix d'acquisition (acte en mains) : 5 511 100 €

**Descriptif** : Immeuble d'activités neuf livré en 2017 situé au sein du pôle tertiaire de Saint Quentin en Yvelines, au sud-ouest de Paris.

**Locataires** : Bolloré Logistics, ADMT, Trans Elan.



**BUREAUX,  
CHATOU (78)**

53 avenue de la République

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 512 100 €

**Descriptif** : 2 740 m<sup>2</sup> de bureaux situés dans une zone reliée à l'A86 et au RER A.

**Locataire** : Wilo Salmson (fabricant de pompes et compresseurs pour le bâtiment, le cycle de l'eau et l'industrie).



**BUREAUX,  
CHAMBÉRY (73)**

250/272 rue François Guise

Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 730 000 €

**Descriptif** : 1 470 m<sup>2</sup> de bureaux situés au sein du nouveau parc économique de Chambéry à proximité immédiate du centre-ville et de la future gare multimodale.

**Locataire** : Eiffage.

**COMMERCES,  
SAINT BRIEUC (22)**

1-3-5, rue Saint Benoît

Prix d'acquisition (acte en mains) : 2 100 000 €

**Descriptif** : espace de 1600 m<sup>2</sup> situé dans le centre-ville, à l'entrée de la meilleure artère commerciale.

**Locataire** : Basic Fit (concept innovant de salles de sport à l'échelle européenne).

**BUREAUX,  
VELIZY VILLACOUBLAY (78)**

13 Avenue Morane Saulnier

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 451 300 €

**Descriptif** : 2 577 m<sup>2</sup> de bureaux dans la principale zone tertiaire de Velizy.

**Locataire** : One Access Networks, spécialiste des box multi-services.

**BUREAUX,  
BORDEAUX (33)**

5 boulevard Jacques Chaban-Delmas

Prix d'acquisition (acte en mains) : 2 653 200 €

**Descriptif** : immeuble de bureaux de 1 990 m<sup>2</sup> situé en pleine propriété dans parc tertiaire Bordeaux-Lac.

**Locataires** : Direction Départementale de la Protection des Populations.

**BUREAUX,  
SACLAY (91)**

4 rue René Razel

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 300 000 €

**Descriptif** : deux immeubles, soit 3 325 m<sup>2</sup> de bureaux dans le centre du parc Scientifique et technologique de Saclay. Cette zone s'inscrit dans les projets du Grand Paris.

**Locataires** : Novasol, Kolbus, Ecomesure, Arthesys.

# 1968 - 2018, 50 ans de gestion de SCPI

 EN 1968, VOISIN crée une des premières SCPI : IMMO PLACEMENT.  
L'occasion d'une rétrospective. Éléments choisis !



## « SOUS LA CROISSANCE, LA TERTIARISATION »

La période des trente glorieuses vint avec une transformation en profondeur de l'économie française : la tertiarisation. Ou comment l'emploi a migré de l'industrie et de l'agriculture vers les services tertiaires (bureaux) et marchands (commerces). Ce secteur tertiaire est ainsi passé de 50% des emplois en 1970 à plus de 75% aujourd'hui, et ce malgré la décélération de la croissance à compter des années 1970. Une évolution majeure, qui montre toute l'importance de pouvoir compter sur un secteur immobilier dynamique et compétent, pour répondre aux besoins des entreprises en la matière.

Le secteur  
tertiaire est  
passé de 50%  
des emplois en  
1970, à 75% de  
nos jours.

## L'EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE

L'immobilier est, contrairement à ce que son nom laisse croire, loin d'être immobile. Le secteur et les professionnels qui le constituent n'auront de cesse de faire évoluer leur pratiques et leurs produits, pour répondre aux besoins des clients, de la société, et du législateur. Les moteurs de ces évolutions : la sécurité des installations, le confort des utilisateurs, mais aussi et peut-être surtout, l'atteinte d'exigences environnementales et énergétiques. Les exigences se concrétisent par des normes telles que la Réglementation Thermique 2007 puis 2012, mais aussi par des labels ou certifications telles que la « Haute Qualité Environnementale » ou « Bâtiment Basse Consommation » pour ne citer que les initiatives françaises. Qu'on se le dise, l'immobilier est en mouvement.

## 2008 - 2018 : LE RÉVEIL DES SCPI

Les premières SCPI ont vu le jour dans le courant des années 1960. Ce nouveau produit obligeait à se départir de réflexes profondément ancrés en matière d'immobilier, que l'on peut résumer ainsi : investir dans l'immobilier signifie acheter un logement, pour y habiter ou pour le louer. Si bien que les SCPI mettront plusieurs décennies à se faire connaître, avant de subir de plein fouet, comme l'ensemble du secteur, la crise économique et immobilière des années 90. Cette épreuve permettra aux SCPI de se refonder sur des bases saines et de faire valoir leurs qualités propres alors que la législation envisageait que les OPCI les remplacent purement et simplement.

L'immobilier évolue constamment pour répondre aux nouveaux enjeux



En ordre de marche, c'est une autre crise qui les révélera de façon positive au grand public. En effet face à la baisse constante des taux des obligations dites sans risque à partir de 2007, l'immobilier et les SCPI en particulier ont gagné en attrait, grâce aux efforts des sociétés de gestion et des professionnels du patrimoine pour simplifier leur compréhension et clarifier leur positionnement dans le paysage de l'épargne. Pari réussi puisqu'en 2017, les montants collectés atteignent plus de 6Mds d'euros, faisant des SCPI les principaux acteurs sur le marché de l'investissement en immobilier tertiaire.

En 1993, les SCPI collectaient moins de 200 m €. En 2017, ce montant a dépassé les 6 Mds €.

Les SCPI sont à l'avant-poste en matière de numérique et d'expérience client

#### 2018 - ... : LE NUMÉRIQUE QUI CHANGE LA DONNE

A l'instar des autres secteurs, l'immobilier et les SCPI sont amenés à tirer parti du numérique. Des solutions permettent désormais d'apporter de nouveaux services aux porteurs de parts ou aux professionnels du patrimoine, mais aussi aux équipes chargées d'investir ou de gérer le patrimoine immobilier. L'écart est tout particulièrement frappant en matière d'accès à l'information urbaine, à travers des applications qui agrègent de nombreuses données autour de cartes interactives : les occupants, les temps de transport, les infrastructures et services à proximité, etc. Mais aussi au niveau des immeubles eux-mêmes, avec des outils dédiés à leur gestion digitalisée, que ce soit lors de la construction pour les actifs neufs ou lors de l'exploitation pour les immeubles existants. Autant d'outils à disposition des professionnels de gestion, que VOISIN explore activement pour renforcer la qualité de service et répondre aux attentes des épargnants et des locataires.





Chiffres significatifs	Page 21	Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 31
Évolution du capital et marché des parts	Page 22	Compte de résultat de l'exercice	Page 33
Investissements	Page 23	Actif immobilier	Page 35
Arbitrages	Page 24	Annexe aux comptes annuels	Page 37
Composition du patrimoine	Page 24	Rapport du Conseil de Surveillance	Page 46
Gestion locative et immobilière	Page 25	Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	Page 47
Résultats financiers	Page 26	Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	Page 50
Valeurs de la Société	Page 28	Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2018	Page 51
Fiscalité	Page 28	Gouvernance de Voisin	Page 52
Perspectives	Page 29		
État du patrimoine	Page 30		

# Glossaire

## **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](http://www.scpi-voisin.com/glossaire)

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

### RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2017	205,00
Prix d'exécution au 31/12/2017	184,50
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>(1)</sup>	5,97 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>(2)</sup>	0 %

### BILAN AU 31/12/2017

Capital social (valeur nominale)	158 188 320
Total des capitaux propres	173 273 709
Immobilisations locatives	114 213 925
Total du bilan	181 979 426

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	4 002 024	13,47
Dividende distribué	3 635 746	12,24

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	118 672 518	120,03
Valeur comptable	173 273 709	175,26
Valeur de réalisation	177 348 656	179,38
Valeur de reconstitution	207 819 073	210,20

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.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

801 059 parts ont été souscrites au cours de l'année 2017 représentant une collecte de 164 217 095 €, contre 28 837 145 € en 2016.

### MARCHÉ SECONDAIRE

3 associés ont demandé un retrait pour un total de 362 parts.

Le capital nominal est ainsi porté à 158 188 320 €.

Au 31.12.2017, votre SCPI compte 3 801 associés.

### 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 €
2016	30 018 880 €	28 837 145 €	187 618	680	2 883 715 €	205 €
<b>2017</b>	<b>158 188 320 €</b>	<b>164 217 095 €</b>	<b>988 677</b>	<b>3 801</b>	<b>16 429 131 €</b>	<b>205 €</b>

### ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

	2017	2016	2015	2014	2013 (création de la SCPI en juillet 2013)
Dividende distribué	<b>12,24</b>	12,36	12,36	11,28	5,50
Dont dividende pris sur le report à nouveau	<b>0</b>	0	0	0	0
Dont dividende pris sur les plus values réalisées	<b>0</b>	0	0	0	0
Prix de souscription	<b>205</b>	205	205 (à compter du 01/11/2015)	<b>200</b>	200
Prix acquéreur moyen (PMA)	<b>205</b>	205	200,81	200	200
Variation du prix acquéreur moyen	<b>0</b>	+2,09 %	+0,40 %	0	
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription au 31.12.					
- sur prix acquéreur moyen	5,97 %	6,03 %	6,03 %	5,64 %	5,50 %

## INVESTISSEMENTS

Sur l'exercice 2017, 26 actifs ont été acquis dont 24 en pleine propriété ou copropriété et 2 en indivision.

- Dans le quart nord-est de la France (voir détail dans tableau du patrimoine) - 7 magasins exploités par l'enseigne JARDILAND, loués avec des baux de 11 ans et 11 mois fermes à compter de la date d'acquisition. Prix d'achat acte en mains : 14 M€, pour un rendement moyen actes en mains de 7,70%.

- 1, rue Rembrandt à SAINT-OMER (62) - ensemble de 14 commerces de 58 m<sup>2</sup> à 279 m<sup>2</sup>, répartis sur une surface de vente totale de 1 587 m<sup>2</sup> assortie de 133 places de stationnement, loué en totalité à 14 enseignes incluant des services bancaires (Crédit Agricole), des commerces de proximité (boucherie, caviste), des commerces d'équipement de la maison et des commerces de loisir (voir détail dans tableau du patrimoine). Prix d'achat acte en mains : 3 636 250 € soit un rendement de 7,98 %

- 35, allée du Clos des Charmes à COLLEGIEN (77) - un immeuble de bureaux loué à IBM qui l'occupe à usage de Data center. Prix d'achat acte en mains : 4 905 800 € soit un rendement de 9,77%

- 5, avenue des Chaumes à MONTIGNY-LE-BRETON-NEUX (78) - un immeuble de bureaux loué à FUJIFILM qui accueille le siège français de la société. Prix d'achat acte en mains : 4 356 900 € soit un rendement de 7,21%

- 6-11, avenue du Val de Fontenay à FONTENAY-SOUS-BOIS (94) - un immeuble de bureaux loué à HUMANIS. Prix d'achat acte en mains : 3 202 600 € soit un rendement de 8,76%

- 1, rue Claude Chappe à METZ (57) - 2 234 m<sup>2</sup> de bureaux situés à l'entrée nord du Technopole Metz, loués à Air Liquide, Sopra Steria, Metz Métropole, Ingérop. Prix d'achat acte en mains : 3 477 300 € soit un rendement de 8,16%

- 13, allée Rosa Luxembourg à ERAGNY (95) - bureaux de 2 809 m<sup>2</sup> situés au cœur du parc d'activités tertiaires des « Bellevues », dans un environnement mixte de bureaux, d'activités et de commerces. Prix d'achat acte en mains : 4 837 800 € soit un rendement de 7,63%

- 167 B, rue de Ménin à MARQUETTE-LEZ-LILLE (59) - bureaux neufs conformes à la RT 2012 de 1 517 m<sup>2</sup> situés dans une zone économique mixte très dynamique et innovante, en plein développement, construite à proximité de Lille (15 minutes de transports) et d'accès facile via la rocade nord-ouest. Prix d'achat acte en mains : 3 700 000 € soit un rendement de 6,35%

- 138, rue François Guise à CHAMBERY (73) - 1 470 m<sup>2</sup> de bureaux situés au sein du nouveau parc économique de Chambéry à proximité immédiate du centre-ville et de la future gare multimodale, loués à Eiffage. Prix d'achat acte en mains : 3 730 000 € soit un rendement de 6,75%

- 171, boulevard Amiral Mouchez au HAVRE (76) - 4 212 m<sup>2</sup> de bureaux situés à proximité de la zone portuaire, proche du centre commercial les DOCS. Prix d'achat acte en mains : 7 885 100 € soit un rendement de 7,16%

- 2, rue du Chesnay Beauregard à SAINT-GREGOIRE (35) - magasin de 998 m<sup>2</sup> situé au nord de Rennes dans zone commerciale dense, loué l'enseigne Bébé 9 (commerce de puériculture). Prix d'achat acte en mains :

2 015 700 € soit un rendement de 6,30%

- 25-65, Forum de la Méditerranée à OLLIOULES (83) - 2 906 m<sup>2</sup> de bureaux au sein du Technopole de la Mer, secteur en plein essor, loués à 5 locataires dont Thales, AKKA Technologies, Covea, CNN MCO. Prix d'achat acte en mains : 6 580 000 € soit un rendement de 7,08%

- 6, Avenue Louis Pasteur à MAUREPAS (78) - Immeuble d'activités neuf livré en 2017 situé au sein du pôle tertiaire de Saint Quentin en Yvelines, au sud-ouest de Paris, loué à Bolloré Logistics, ADMT, Trans Elan. Prix d'achat acte en mains : 5 511 100 € soit un rendement de 6,84%

- 1-3-5, rue Saint Benoît à SAINT-BRIEUC (22) - espace commercial de 1600 m<sup>2</sup> situé dans le centre-ville, à l'entrée de la meilleure artère commerciale, loués à Basic Fit (concept innovant de salles de sport à l'échelle européenne). Prix d'achat acte en mains : 2 100 000 € soit un rendement de 7,90%

- 53, avenue de la République à CHATOU (78) - 2 740 m<sup>2</sup> de bureaux situés dans une zone reliée à l'A86 et au RER A, loués à Wilo Salmson (fabricant de pompes et compresseurs pour le bâtiment, le cycle de l'eau et l'industrie). Prix d'achat acte en mains : 4 512 100 € soit un rendement de 8,32%

- 5, boulevard Jacques Chaban-Delmas à BRUGES/BORDEAUX (33) - 1 954 m<sup>2</sup> dans le parc tertiaire du Lac. Loué à la Direction Départementale de la Protection des Populations. Prix d'achat acte en mains : 2 653 200 € soit un rendement de 7,71%

- 13, Avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOU-BLAY (78) - 2 577 m<sup>2</sup> de bureaux dans la principale zone tertiaire de Velizy, loués à One Access Networks, spécialiste des box multi-services. Prix d'achat acte en mains : 4 451 300 € soit un rendement de 7,74%

- 4, rue René Razel à SACLAY (91) - Deux immeubles, soit 3 325 m<sup>2</sup> de bureaux dans le centre du parc Scientifique et technologique de Saclay. Cette zone s'inscrit dans les projets du Grand Paris. Les locaux sont loués à Novasol, Kolbus, Ecomesure, Arthesy. Prix d'achat acte en mains : 4 300 000 € soit un rendement de 7,36%

Concernant les acquisitions en indivision, la première a été réalisée à 50/50 avec la SCPI FONCIERE REMUSAT permettant de mutualiser le risque locatif :

- 43, rue de l'Occitanie à NÎMES (30) - un local commercial loué à CARREFOUR CONTACT, prix d'achat acte en mains : 1 038 125 € soit un rendement de 6,76 % (soit une acquisition globale de 1 290 m<sup>2</sup> pour 2 076 250 € avec FONCIERE REMUSAT).

La seconde acquisition en indivision a été réalisée à 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT permettant de mutualiser le risque locatif :

- 8, rue Michael Faraday (bâtiment B) à SERRIS (77) - un immeuble de bureaux loué à la SAUR et à HENKEL, prix d'achat acte en mains : 5 702 000 € soit un rendement de 8,16 % (soit une acquisition globale de 4 603 m<sup>2</sup> pour 11 404 000 € avec IMMO PLACEMENT).

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2017, la dette bancaire s'élève à 4 161 000 € se décomposant en un emprunt long terme (15 ans) de 1 425 000 € à taux fixe et un emprunt court terme (2 ans) de 2 736 000 € à taux variable assorti d'une couverture de taux.

## ARBITRAGES

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

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### COMPOSITION DU PATRIMOINE (en % des valeurs vénables au 31/12/17)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	28,21	0,33	8,56	37,10
Province	32,42	26,97	3,51	62,90
<b>Total</b>	<b>60,63</b>	<b>27,30</b>	<b>12,07</b>	<b>100,00</b>

### COMPOSITION DU PATRIMOINE (en m<sup>2</sup>)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	19 092	36	10 577	29 705
Province	19 771	33 122	5 299	58 192
<b>Total</b>	<b>38 863</b>	<b>33 157</b>	<b>15 876</b>	<b>87 897</b>

## GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

### GESTION LOCATIVE

#### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Le taux d'occupation financier pour l'exercice 2017 s'établit en moyenne à 99,8%.

#### CONTENTIEUX

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et de charges.

Au 31/12/2017, une provision de 3 777 € a été constituée au titre des clients douteux.

### 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 2017, le montant de ces travaux s'élève à 549 263 €. Il s'agit principalement du remplacement complet de la climatisation de l'immeuble Europlaza à METZ pour 217 500 € ; et des travaux d'aménagements des immeubles Jardiland pour 323 223 €.

### GROS ENTRETIENS

Suite à un changement de méthode comptable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la provision pour grosses réparations est remplacée par la provision pour gros entretiens. Cette provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans.

Ce changement de méthode comptable a induit la suppression de la provision pour grosses réparations constituée au 31 décembre 2016 et la création de la provision pour gros entretiens au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ; avec imputation du différentiel sur le report à nouveau.

Soit :

Solde de la provision pour grosses réparations  
au 31/12/2016 65 872 €

Impact nouvelle réglementation  
comptable + 25 678 €

Provision pour gros entretiens  
au 01/01/2017 91 550 €  
Dotations exercice 2017 + 79 150 €  
Reprises exercice 2017 - 5 200 €

Provision pour gros entretiens  
au 31/12/2017 165 500 €

Les travaux réalisés sont les suivants :

- Remplacement compresseur et carte de climatisation Avenue des Montboucons à BESANCON pour 1 500 €
- Mise en place d'un filtre VMC à PESSAC, Enora Park pour 3 700 €

### TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

En 2017, le montant de ces travaux s'élève à 27 €.

<sup>1</sup> - Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés + indemnités compensatrices de loyer facturés) / Loyers facturables si tout le patrimoine de la SCPI était loué.

## RÉSULTAT/ REVENUS DISTRIBUÉS

Le résultat de l'exercice 2017 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 4 002 024 €, soit 13,47 €/part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé 12,24 €.

### ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS)

	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>								
Recettes locatives brutes	16,30	99,39	19,98	97,70	20,95	97,35	17,94	93,84
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	0,61	0,43	2,10	0,57	2,64	0,51	2,68
Produits divers	0,00	0,00	0,04	0,20	0,00	0,01	0,67	3,48
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>16,40</b>	<b>100,00</b>	<b>20,45</b>	<b>100,00</b>	<b>21,52</b>	<b>100,00</b>	<b>19,12</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>								
Commission de gestion	1,59	9,70	1,93	9,44	2,04	9,46	1,81	9,47
Autres frais de gestion	0,40	2,44	0,69	3,37	0,66	3,07	0,45	2,36
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,12	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,05	0,30	0,03	0,15	0,15	0,68	0,09	0,49
Charges financières	0,45	2,74	2,61	12,76	4,85	22,53	4,44	23,24
Sous total charges externes	2,51	15,30	5,26	25,72	7,69	35,73	6,80	35,56
Amortissements nets								
- patrimoine	0,15	0,91	0,99	4,84	0,12	0,56	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>								
- pour travaux	0,25	1,52	0,57	2,79	0,59	2,74	0,53	2,78
- autres	0,01	0,06	-	-	- 0,28	- 1,30	0,37	1,95
Sous total charges internes	0,41	2,49	1,56	7,63	0,43	2,00	0,90	4,73
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,93</b>	<b>17,79</b>	<b>6,82</b>	<b>33,35</b>	<b>8,12</b>	<b>37,73</b>	<b>7,70</b>	<b>40,29</b>
<b>RESULTAT BRUT</b>	<b>13,47</b>	<b>82,21</b>	<b>13,63</b>	<b>66,65</b>	<b>13,40</b>	<b>62,27</b>	<b>11,42</b>	<b>59,71</b>
Variation report à nouveau	1,23	7,56	1,27	6,21	1,04	4,83	0,14	0,72
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,24	74,63	12,36	60,44	12,36	57,43	11,28	58,99
Revenus distribués après prélèvement libératoire			-	-	12,31	57,21	11,27	58,94

(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 EUROS)

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commission de gestion)	Pourcentage
2015	633 219	261 221 (65 497)	41.25 %***
2016	1 077 055	388 470 (109 888)	36.07 %****
<b>2017</b>	<b>4 726 437</b>	<b>869 001 (473 354)</b>	<b>18.39 %*****</b>

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

\*\*\* dont 24,63% relatifs aux charges d'intérêts pour 2015.

\*\*\*\* dont 13,81% relatifs aux charges d'intérêts pour 2016.

\*\*\*\*\* dont 2,74 % relatifs aux charges d'intérêts pour 2017.

**TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS**  
(EN EUROS)

	Total au 31 décembre 2016*	Durant l'année 2017	Total au 31 décembre 2017*
Fonds collectés	38 240 880	164 224 516	202 465 396
+ cession d'immeubles	0	0	0
+ divers	0	0	0
+ emprunts	4 350 000	- 189 000	4 161 000
- commission de souscription	- 4 587 058	-19 714 957	- 24 302 015
- achat d'immeubles	- 25 246 196	- 87 296 500	- 112 542 696
- frais d'acquisition	- 1 374 366	- 3 970 480	- 5 344 846
- divers (aménagement)	- 5 000	- 549 263	- 554 263
- divers (fonds de remboursement)	0	0	0
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	- 13 038	0	- 13 038
<b>= somme restant à investir*</b>	<b>11 365 222</b>	<b>52 504 316</b>	<b>63 869 53</b>

\* 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 GALTIER VALUATION, les valeurs suivantes pour votre Société :

- VALEUR COMPTABLE : 173 273 709 €,  
SOIT 175,26 €/PART

- VALEUR DE RÉALISATION : 177 348 656 €,  
SOIT 179,38 €/PART

- VALEUR DE RECONSTITUTION : 207 819 073 €,  
SOIT 210,20 €/PART

## 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 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.

• **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).

### INFORMATIONS - Loi de Finances 2018

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

Les associés non-résidents de France :

En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

A défaut de dispense, le prélèvement obligatoire prélevé s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'Administration fiscale.

## PERSPECTIVES

### AMELIORATION DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

La croissance annuelle a donc atteint en France 1,9 % en 2017, renouant avec un rythme qui n'avait pas été observé depuis 2011, bénéficiant d'un environnement mondial favorable.

En France, le climat des affaires a atteint en novembre 2017 son plus haut niveau depuis début 2008. Les différents secteurs sont à l'unisson, qu'il s'agisse de l'industrie (où les perspectives générales d'activité atteignent des niveaux inédits depuis 17 ans), des services marchands (qui continuent à bénéficier, entre autres, du retour des touristes), ou de la construction. La croissance est tirée par la vigueur de la demande globale, le dynamisme des dépenses d'investissement des entreprises et une consommation des ménages soutenue par anticipation d'une amélioration de leur pouvoir d'achat. L'économie française continuera en 2018 de générer environ 200 000 emplois marchands, tandis que l'emploi non marchand se replierait de nouveau avec la diminution des emplois aidés. Ainsi, l'emploi total progresserait plus vite que la population active et le taux de chômage diminuerait un peu, à 9,4 %.

Cette situation est favorable à l'immobilier à deux titres :

- Après une stagnation voire une baisse de leur indexation annuelle, les loyers progressent maintenant.
- La création d'emplois va de pair avec l'occupation de bureaux permettant l'amélioration des taux d'occupation des immeubles.

#### Mais il faudra veiller à :

- La valorisation élevée des actifs financiers (actions et obligations) dans un contexte de remonté des taux d'intérêt.
- Le niveau de l'endettement privé et public
- Les tentatives de repli sur soi en matière de commerce international

Placer son argent en 2018 demeurera un exercice délicat avec des taux d'intérêt orientés à la hausse. Ce contexte de changement de paradigme économique est illustré par la volatilité de certains placements : prix des obligations à la baisse, indices boursiers plus volatils, baisse des cours de l'or... Qu'en sera-t-il de l'immobilier et plus particulièrement des SCPI ?

Comme nous l'avons décrit ci-dessus, la hausse des taux d'intérêt est liée à la reprise économique et au retour de l'inflation qui sont des éléments en principe favorables pour les détenteurs d'immobilier et notamment les SCPI. Favorables par le jeu des indexation des loyers. Toutefois, une augmentation des taux d'intérêt trop brutale peut avoir un impact négatif sur l'immobilier comme sur les obligations et les actions. En effet, le risque est alors que les rendements immobiliers augmentent par un ajustement du prix des actifs. La qualité de ceux-ci et leur prix d'acquisition sont donc comme toujours déterminants. Les Epargnants devront définir avec précision leurs objectifs de placement et leur niveau de risque mais nous restons persuadés que la stratégie de prudence et de vigilance mise en place par notre société permettra de maintenir Epargne Pierre à son niveau de performance afin de demeurer un support d'épargne attractif.

### EPARGNE PIERRE : UNE CROISSANCE EQUILIBREE

Les bons résultats d'Epargne Pierre en 2017 illustrent la volonté de la société de gestion de respecter ses critères de vigilance et de sélectivité dans la constitution de son patrimoine, en adéquation avec ses objectifs de pérennité des revenus sur le long terme. Depuis 3 ans, EPARGNE PIERRE se classe parmi les meilleures SCPI en matière de taux de distribution. Ainsi en 2017, EPARGNE PIERRE est-elle 3ème avec un taux de distribution de 5,97% et un résultat net supérieur (correspondant à un rendement de 6,57% sur le prix de la part). Ce résultat est à mettre en relation avec le taux de distribution moyen des SCPI en 2017 qui s'établit à 4,43%.

Notre volonté affichée est de poursuivre la stratégie mise en place afin de permettre le maintien pour EPARGNE PIERRE d'une distribution supérieure à la distribution moyenne des SCPI.

Cette ambition est basée sur la stratégie mise en place depuis la création d'EPARGNE PIERRE. La société de gestion, dans un contexte de marché des SCPI et de l'immobilier en général porteur a opté pour un modèle de croissance raisonné où les investissements immobiliers se doivent d'être éloignés des zones de surenchères tout en offrant une pérennité locative et des taux de rendement compatibles avec les objectifs de distribution. Malgré, un marché immobilier très concurrentiel où les taux de rendement immobilier diminuent par augmentation des prix, EPARGNE PIERRE par une stratégie différenciante (actifs d'un montant unitaire inférieur à ceux recherchés par les plus grosses SCPI et donc moins exposés à la concurrence) et par la connaissance des marchés de sa société de gestion, a procédé en 2017 à des investissements sur la base d'un taux de rendement net immobilier supérieur à 7,40%.

Cette sélection des investissements s'accompagne d'une vigilance permanente sur :

- la nécessaire mutualisation du patrimoine et des revenus,
- la sécurisation des loyers sur le moyen terme
- et sur la gestion active des immeubles par nos équipes.

Ces actions permettent la nécessaire mutualisation du patrimoine, l'optimisation du taux d'occupation et l'anticipation des risques.

La société de gestion en 2018 entend maintenir ce cap afin d'assurer la pérennité des résultats pour l'avenir.

Pour ce nouvel exercice, les objectifs d'EPARGNE PIERRE seront :

- La poursuite d'une croissance raisonnée qui doit lui permettre d'atteindre une capitalisation de l'ordre de 400 millions d'Euros à la fin de l'année 2018.
- Des investissements sélectionnés pour leur capacité à générer un rendement pérenne dans la durée, propre à assurer nos ambitions de distribution.
- La sécurisation et l'optimisation des revenus par une gestion active de proximité avec nos locataires.
- La maîtrise du rythme d'investissement par rapport à la collecte.
- La poursuite de cette stratégie nous conduit à envisager une fourchette de dividende pour 2018 entre 12 et 12,40 € par part soit un niveau équivalent à celui de l'exercice 2017.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EUROS)

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitude,,)				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 114 213 925 €	+ 118 672 518 €	+ 25 246 196 €	+ 26 197 000 €
Agencements et aménagements	+ 168 946 €		+ 212 755 €	
Immobilisations en cours	+ 380 200 €		+ 280 000 €	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 165 500		- 65 872	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placement immobiliers)</b>	<b>114 597 571</b>	<b>118 672 518</b>	<b>25 673 079</b>	<b>26 197 000</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (immobilisations financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autre que les titres de participations (dépôt de garantie)				
Dépréciation des immobilisations financières autre que les titres de participations				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 121 621	+ 121 621	+ 3 188	+ 3 188
Autres créances	+ 3 317 098	+ 3 317 098	+ 27 725	+ 27 725
Provisions pour dépréciation des créances	- 3 777	- 3 777	0	0
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ				
Valeurs mobilières de placement	+ 203 440	+ 203 440	+ 203 135	+ 203 135
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 63 577 974	+ 63 577 974	+ 11 739 148	+ 11 739 148
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>67 216 356</b>	<b>67 216 356</b>	<b>11 973 196</b>	<b>11 973 196</b>
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	-	-
DETTES				
Dettes financières	- 5 567 538	- 5 567 538	- 4 669 032	- 4 669 032
Dettes d'exploitation	- 375 073	- 375 073	- 104 420	- 104 420
Dettes diverses	- 2 459 530	- 2 459 530	- 478 795	- 478 795
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-8 402 141</b>	<b>-8 402 141</b>	<b>-5 252 247</b>	<b>-5 252 247</b>
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	- 138 077	- 138 077	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0			
<b>TOTAL III</b>	<b>- 138 077</b>	<b>- 138 077</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>173 273 709</b>	<b>177 348 656</b>	<b>32 394 028</b>	<b>32 917 949</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>				

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE (EN EUROS)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	30 018 880		128 169 440	158 188 320
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	8 222 000		36 055 076	44 277 076
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission				
Prélèvement sur prime de fusion	-5 974 463		-23 685 436	-29 659 899
<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 valeurs réalisées sur cessions d'immeubles</b>	0		0	0
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	54 884	72 728	-25 678	101 934
Résultat de l'exercice	777 978	-777 978	4 002 024	4 002 024
Acomptes sur distribution	-705 250	+705 250	-3 635 746	-3 635 746
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>32 394 030</b>	<b>0</b>	<b>140 879 680</b>	<b>173 273 709</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Dettes garanties</b>		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	1 425 000	1 470 000
Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	2 736 000	2 880 000
Hypothèques	0	0
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	2 736 000	2 880 000
<b>Engagements donnés (achats)</b>		
Offres signées	24 421 000	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	7 570 000	5 590 000
Garanties locatives	0	0
<b>Engagements reçus (ventes)</b>		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Garanties locatives	0	0
<b>Garanties données</b>	0	0
<b>Garanties reçues</b>	0	0
<b>Aval, caution</b>	0	0

### Dettes garanties

En garantie de l'un des emprunts à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap d'une durée de cinq ans, portant sur un montant notionnel de 2 736 000 € au 31 décembre 2017.

Les conditions d'endettement maximales liées à aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2017.

### Engagements donnés

Dans le cadre de son activité la SCPI a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation ou renégociation de baux.

La SCPI EPARGNE PIERRE a signé le 18 décembre 2017 une promesse d'acquisition portant sur des locaux situés à Marseille au prix de 2 369 500 euros et a signé le 21 décembre 2017 une promesse d'acquisition portant sur des locaux situés à Tours au prix de 3 835 000 euros.

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN EUROS)

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	4 726 437	1 077 055
Charges facturées	757 547	265 594
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	114 568	62 859
Reprises de provisions pour créances douteuses	10 837	0
Reprises de provisions pour gros entretiens	5 200	0
Transferts de charges immobilières	20 409 452	3 812 068
Produits financiers liés à l'activité immobilière	328	175
<b>TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>26 024 369</b>	<b>5 217 751</b>
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	757 546	265 594
Gros entretiens	5 200	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	27	0
Dotations aux provisions pour créances douteuses	14 614	0
Dotations aux provisions pour gros entretiens	79 150	32 311
Dotations aux amortissements des agencements	43 809	56 572
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	20 474 193	3 819 756
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisitions)	134 068	148 721
<b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>21 508 607</b>	<b>4 322 954</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I-II</b>	<b>4 515 762</b>	<b>894 797</b>
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
<b>TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	473 354	109 888
Charges d'exploitation de la société	69 611	33 276
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>542 966</b>	<b>143 164</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I-II</b>	<b>-542 966</b>	<b>-143 164</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	29 689	24 407
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>29 689</b>	<b>24 407</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FINANCIERS C = I-II</b>	<b>29 689</b>	<b>24 407</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	2	1 952
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2</b>	<b>1 952</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	463	14
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>463</b>	<b>14</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>	<b>-461</b>	<b>1 938</b>
<b>RESULTAT NET A+B+C+D</b>	<b>4 002 024</b>	<b>777 978</b>

## ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

Date Achat	Ville	Dépt	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Nature des locaux	Valeur comptable	Locataires
2013	NANTES	44	Boulevard du Général De Gaulle	1 149	Bureaux	3 200 000 €	NEXITY LAMY, GEORGE V
2014	PESSAC	33	Enora Park Av. du haut Lévêque	2 638	Bureaux / Commerces	4 828 540 €	MAIF, La Crêperie, Spotter, Taste & Go
2015	DIJON	21	Rue Elsa Triolet - VALMY Horizon A	711	Bureaux	1 200 000 €	Pôle Emploi
2015	BESANCON	25	Avenue des Montboucons	739	Bureaux	1 293 044 €	Pôle Emploi
2016	CHÂTEAU GONTIER	53	7 rue Gambetta	434	Commerce	213 172 €	CHAUSSURES ERAM
2016	LES HERBIERS	85	4 rue du Marché	244	Commerce	169 358 €	CHAUSSURES ERAM
2016	ABBEVILLE	80	18 Rue du Pont aux Brouettes	348	Commerce	308 654 €	CHAUSSURES ERAM
2016	ALENCON	61	39/41 Rue aux Sieurs	400	Commerce	334 728 €	CHAUSSURES ERAM
2016	CHALLANS	85	3 rue Gobin	293	Commerce	441 592 €	CHAUSSURES ERAM
2016	CHAMBLY	60	Rue Thomas Edison	1 172	Commerce	1 375 391 €	VETIR - GEMO
2016	CHARLEVILLE MEZIERES	08	45 Rue de la République	447	Commerce	397 511 €	CHAUSSURES ERAM
2016	CHAUNY	02	27 rue de la République	590	Commerce	334 728 €	CHAUSSURES ERAM
2016	CHOISEY	39	6 rue du Fourney	951	Commerce	805 946 €	TATI MAG (GIFI)
2016	SAINT BENOIT	86	5 rue du Clos Marchand	1 502	Commerce	1 930 193 €	VETIR - GEMO
2016	SOISSONS	02	27 Rue Saint Martin	180	Commerce	334 728 €	ARMAND THIERY
2016	THONON-LES-BAINS	74	10 avenue du Général de Gaulle	219	Commerce	481 665 €	TEXTO France
2016	VINCENNES	94	20 avenue du Château	35	Commerce	362 391 €	ORANGE SA
2016	NEVERS	58	84 Rue François Mitterand	229	Commerce	391 518 €	CHAUSSURES ERAM
2016	SAINGHIN-EN-MELANTOIS	59	841 Rue des Hauts de Sainghin	1 856	locaux activités	700 000 €	CIBLEX
2016	SERRIS	77	6 Rue Mickael Faraday	1 286	Bureaux	2 876 975 €	STILL France
2016	APPRIEU	38	40 rue des Grands Champs	3 443	locaux activités	3 274 600 €	MUNKSJO APPRIEU
2017	VAL DE FONTENAY	94	7/9/11 Avenue du Val de Fontenay	1 398	Bureaux	2 983 000 €	HUMANIS
2017	MONTIGNY	78	5 avenue des Chaumes	2 653	Bureaux	4 060 500 €	FUJIFILM France
2017	COLLEGIEN	77	35 Allée du los des Charmes	5 379	locaux activités	4 573 600 €	IBM France

## ACTIF IMMOBILIER (EN EUROS)

Date Achat	Ville	Dépt	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Nature des locaux	Valeur comptable	Locataires
2017	NIMES	30	43 Rue de l'Occitanie	645	Commerce	969 625 €	CARREFOUR PROXIMITE
2017	LONGUENESSE	62	ZAC des Frais Fonds	1 572	Commerce	3 574 650 €	13 locataires
2017	METZ	57	Rue des Dinandiers ZAC Sébastopol	3 570	Commerce	1 678 626 €	JARDILAND
2017	CORMONTREUIL	51	33 Rue des Laps	2 627	Commerce	1 903 721 €	JARDILAND
2017	THILLOIS	51	Les Ormisseaux	3 500	Commerce	1 914 636 €	JARDILAND
2017	JOUY AUX ARCHES	57	Parc Saint Jean	3 369	Commerce	2 030 650 €	JARDILAND
2017	ESSEY LES NANCY	54	ZAC du Pulnoy	3 225	Commerce	1 879 783 €	JARDILAND
2017	SOISSONS	02	Parc d'activité Cheuvreux	3 028	Commerce	2 416 350 €	JARDILAND
2017	BLESMES	02	20 Route Nationale	1 976	Commerce	1 336 652 €	JARDILAND
2017	SERRIS	77	8 Rue Michael Faraday	2 301	Bureaux	5 702 250 €	HENKEL, SAUR
2017	MARQUETTE LEZ LILLE	59	Parc de l'innovation	1 517	Bureaux	3 700 000 €	LESAFFRE
2017	LE HAVRE	76	171 Boulevard Amiral Mouchez	4 212	Bureaux	7 404 000 €	FINANCIERE AUXITEC
2017	SAINT GREGOIRE	35	2 Rue du Chesney Beauregard	993	Commerce	1 890 300 €	ESPACE SAINT GREGOIRE
2017	CHATOU	78	53 Boulevard de la République	2 740	Bureaux	4 206 650 €	WILO SALMSON
2017	ERAGNY	95	12-17 avenue Rosa Luxembourg	2 811	Bureaux	4 506 546 €	Weber Stephen, Geofanne, Ausy, SNA
2017	MAUREPAS	78	6 Avenue Louis Pasteur	5 198	locaux activités	5 400 000 €	Bolloré Logistics, ADMT, JS Trans'Elan
2017	METZ	57	1 Rue Claude Chappe	2 442	Bureaux	3 479 700 €	Ingérop, Sopra Stéria, Air Liquide
2017	OLLIOULES	83	65 Forum de la Méditerranée	2 900	Bureaux	6 580 000 €	Akka Services, GIE EUROPAC COVEA, Thalès, CNN MCO
2017	SACLAY	91	4 Rue René Razel	3 325	Bureaux	4 304 500 €	Novasol, Arthesys, Kolbus, Ecomesure
2017	SAINT BRIEUC	22	1-3-5 Rue Saint Benoît	1 600	Commerce	2 100 000 €	Basic Fit
2017	VELIZY	78	13 Avenue Morane Saulnier	2 576	Bureaux	4 154 300 €	One Access
2017	BRUGES	33	5 Boulevard Jacques Chaban-Delmas	1 990	Bureaux	2 479 150 €	DDPP 33
2017	CHAMBERY	73	256-272 Rue François Guise	1 471	Bureaux	3 730 000 €	Eiffage
<b>TOTAL</b>				<b>87 896</b>		<b>114 213 925 €</b>	

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	70 689 155	71 952 518	13 390 019	13 995 000
Commerces	29 576 570	32 400 000	7 881 577	8 042 000
Locaux d'activités	13 948 200	14 320 000	3 974 600	4 160 000
<b>TOTAL</b>	<b>114 213 925</b>	<b>118 672 518</b>	<b>25 246 196</b>	<b>26 197 000</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels sont présentés conformément :  
- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03, relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;

- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03.

Ce nouveau plan comptable est applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Les principales incidences de ce changement sont décrites dans les notes de l'annexe des postes concernés.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03 les états financiers annuels des SCPI sont constitués par un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui forment un tout indissociable.

#### Evaluation et comptabilisation des immeubles

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

La méthode des coûts historiques, retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité, demeure inchangée.

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).

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. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers

conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants

- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation.

- méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs.

- méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence ...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine.

La valeur de reconstitution, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

#### Prélèvements sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion conformément aux dispositions statutaires.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### Terrains et constructions locatives :

ventilation par nature-valeur brute	exercice 2016	acquisitions	cessions	exercice 2017
Terrains nus				0
Terrains et construction	25 246 196	88 967 729		114 213 925
Construction sur sol d'autrui				0
Immobilisation en cours de construction	280 000	380 200	280 000	380 200
agencements bruts	273 092			273 092
<b>TOTAL</b>	<b>25 799 288</b>	<b>89 347 929</b>	<b>280 000</b>	<b>114 867 217</b>

Terrains et construction locatives : ce poste comprend le coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais.

Agencement et aménagements : ce poste correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

Amortissement sur agencement et aménagements : ce poste correspond aux amortissements pratiqués sur les agencements et aux aménagements.

#### État des amortissements et provisions (en euros)

ventilation par amortissements	exercice 2016	Dotations	Reprises	exercice 2017
Dépréciations exceptionnelles	0		0	0
Agencements et aménagements	60 337	43 809		104 146
<b>TOTAL</b>	<b>60 337</b>	<b>43 809</b>	<b>0</b>	<b>104 145</b>

### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	Montant provision 01/01/2017	DOTATION		REPRISE		Montant provision 31/12/2017
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
dépenses prévisionnelles sur N+1	36 150	0	16 000	0	27 650	24 500
dépenses prévisionnelles sur N+2	24 000	4 000	31 200	0	20 800	38 400
dépenses prévisionnelles sur N+3	18 000	3 000	28 200	0	8 400	40 800
dépenses prévisionnelles sur N+4	8 800	2 000	34 200	0	5 200	39 800
dépenses prévisionnelles sur N+5	4 600	3 000	18 400	0	4 000	22 000
<b>TOTAL</b>	<b>91 550</b>	<b>12 000</b>	<b>128 000</b>	<b>0</b>	<b>66 050</b>	<b>165 500</b>
Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles			140 000		66 050	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles			73 950			
Total dotation/reprise au compte de résultat			79 150		5 200	
Total dotation/reprise nette			73 950			

Suite au changement de méthode comptable conformément au règlement ANC n°2016-03, la provision pour gros entretiens se substitue à la provision pour grosse réparations au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Cette provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années. La provision est constatée à hauteur des quotes-parts de dépenses futures rapportées linéairement sur 5 ans.

L'impact de ce changement de méthode imputé sur le report à nouveau, s'est traduit par une augmentation de la provision pour gros entretiens de 25 578 €.

Soit :

Solde de la provision pour grosses réparations  
au 31/12/2016 65 872 €

Impact nouvelle réglementation  
comptable + 25 678 €

Provision pour gros entretiens  
au 01/01/2017 91 550 €  
Dotations exercice 2017 + 79 15 €  
Reprises exercice 2017 - 5 200 €

Provision pour gros entretiens  
au 31/12/2017 165 500 €

## IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Néant.

## ACTIFS D'EXPLOITATION CRÉANCES

### ÉTAT DES CRÉANCES (EN EURO)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	+52 496	+3 188
Créances douteuses	+69 125	+0
Dépréciation des créances locataires	-3 777	-0
<b>TOTAL</b>	<b>117 844</b>	<b>3 188</b>

Evolution des dépréciations	Exercice 2016	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2017
Dépréciation des créances locatives	0	14 614	10 837	3 777

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
<b>Autres créances</b>		
Etat et autres collectivités	3 300 544	27 705
Syndics	11 866	0
Autres débiteurs	4 687	20
Charges constatées d'avance	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 317 097</b>	<b>27 725</b>

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Valeurs mobilières de placement	203 440	203 135
Autres disponibilités	63 577 974	11 739 148

## DETTES FINANCIÈRES

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Emprunts	4 161 000	4 350 000
Emprunts intérêts courus	0	0
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	4 161 000	4 350 000
Total des dépôts de garantie reçus	1 406 538	319 032
<b>TOTAL</b>	<b>5 567 538</b>	<b>4 669 032</b>

### ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	>5 ans	total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunt «in fine»	75 000	390 000	960 000	1 425 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	174 000	832 500	1 729 500	2 736 000
Emprunt «in fine»				

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Emprunts immobiliers	4 161 000	4 350 000
Autres emprunts		

#### DETTES D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Honoraires dus à la société de gestion	233 468	51 666
Fournisseurs et comptes rattachés	1 255	1 025
Locataires créditeurs	140 350	51 729
<b>TOTAL</b>	<b>375 073</b>	<b>104 420</b>

#### DETTES DIVERSES

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Etat et autres collectivités	9 533	94 818
Associés dividendes bloqués	0	0
Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	1 759 484	320 799
Dettes diverses	509 189	26 656
Divers charges à payer	181 324	36 522
<b>TOTAL</b>	<b>2 459 530</b>	<b>478 795</b>

#### COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2016	EXERCICE 2016
Charges constatées d'avance	0	0
Produits constatés d'avance	138 077	0
(frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>138 077</b>	<b>0</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Capitaux propres :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice,  
en valeur nominale : 128 227 360 €

Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur  
nominale : 57 920 €

Soit, capital au 31/12/2017 : 158 188 320 €

### Prime d'émission :

Sur les souscriptions : 44 277 076 €

Prélèvement sur la prime d'émission : 29 659 899 €, dont

Commissions de souscriptions : 24 312 685 €

Frais d'acquisitions : 5 347 214 €

### Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2017 : 4 002 024 €

- Distribution 2017 : 3 635 746 €

= Solde du résultat mis en report à nouveau : 366 278 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de  
juin 2018.

## COMPTE DE RESULTAT

### RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

#### Produits de l'activité immobilière

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
loyers facturés	4 726 437	1 077 055
Charges et taxes refacturés aux locataires	757 547	265 594
Produits annexes	114 896	63 034
Reprise de provisions pour créances douteuses	10 837	0
Reprise de provisions pour gros entretiens	5 200	0
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	20 409 452	3 512 068
<b>TOTAL</b>	<b>26 024 369</b>	<b>5 217 751</b>

## Charges de l'activité immobilière

### DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT

EXERCICE 2017

EXERCICE 2016

Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	757 546	265 594
Gros entretiens	5 200	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	27	0
Dotations aux provisions pour créances douteuses	14 614	0
Dotations aux provisions pour gros entretiens	79 150	32 311
Dotations aux amortissements des agencements	43 809	56 572
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	20 474 193	3 819 756
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'empunts sur acquisition)	134 068	148 721

**TOTAL**

**21 508 607**

**4 322 954**

### Charges ayant leur contrepartie en produits (1)

Charges locatives récupérables	210 285	170 320
Impôts et taxes récupérables	547 161	95 274

**TOTAL**

**757 546**

**265 594**

### Autres charges immobilières (2)

Charges locatives non récupérables	1 030	854
Impôts et taxes non récupérables	10 550	356
Frais sur acquisitions	3 980 321	832 353
Honoraires sur souscriptions	16 429 131	2 883 715
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Autres charges	53 161	6 478

**TOTAL**

**20 474 193**

**3 819 756**

*(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice*

*(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.*

## RESULTAT D'EXPLOITATION

### Produits d'exploitation

Néant

### Charges d'exploitation

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Commission de la Société de gestion	473 354	109 888
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	69 611	33 276
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts)	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>542 966</b>	<b>143 164</b>
<b>Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup></b>		
Honoraires des commissaires aux comptes	7 030	5 330
Honoraires de relocations	0	0
Honoraires de dépositaire	12 000	12 000
Honoraires d'expertises immobilières	9 530	9 100
Honoraires divers	37 842	2 903
Frais d'actes et contentieux	0	0
Frais de fusion	0	0
Autre frais	3 209	3 943
<b>TOTAL</b>	<b>69 611</b>	<b>33 276</b>

## RESULTATS FINANCIERS

### Produits financiers

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Intérêts sur placement de la trésorerie	29 689	24 407
<b>TOTAL</b>	<b>29 689</b>	<b>24 407</b>

## RESULTAT EXCEPTIONNEL

### Produits exceptionnels

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Produits exceptionnels <i>(apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité d'assurance sur locaux vendus, indemnité sur procédure)</i>	2	1 952
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>1 952</b>

## Charges exceptionnels

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Charges exceptionnelles	463	14
<b>TOTAL</b>	<b>463</b>	<b>14</b>

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS REALISEES ENTRE ENTREPRISES LIEES

### Transactions effectuées entre la SCPI EPARGNE PIERRE et la Société de gestion VOISIN SAS :

Honoraires de gestion : 473 354 €

Honoraires de souscription : 16 429 131 €

Les biens acquis en indivision représentent un total de 13 292 878 €, de la valeur des immobilisations locatives en valeur comptable, soit un total de 14,64%. Ils sont constitués de :

Actifs en indivision entre la SCPI EPARGNE PIERRE et la SCPI IMMOPLACEMENT :  
Bâtiments C et D - 6 Boulevard Michel Faraday  
SERRIS

Actifs en indivision entre la SCPI EPARGNE PIERRE et la SCPI FONCIERE REMUSAT :  
Horizon Valmy bâtiment A - Rue Elsa Triolet  
DIJON  
20 Avenue du Château - VINCENNES  
6 Rue du Fourney - CHOISEY  
Les Portes de l'Oise - Rue Thomas Edison  
CHAMBLY  
43 Rue de l'Occitanie - NIMES

Mesdames, Messieurs, Chers Associé(e)s,

Votre nouveau Conseil de Surveillance, élu lors de l'Assemblée du 13 juin 2017, s'est réuni en présence de votre Société de Gestion et de votre Commissaire aux Comptes, le 24 octobre 2017 et le 1er mars 2018. Son bureau constitué est composé de Messieurs Michel CATTIN, secrétaire et Roland DUCROZANT, Président. Un règlement intérieur, rappelant notre mission légale et notre fonctionnement, a été adopté par tous les membres.

Lors de ces réunions, nous avons été régulièrement informés de l'activité de notre Société, ainsi que de son environnement économique, et obtenu toutes réponses à nos questions.

Nous en établissons le présent rapport.

Cette année encore l'évolution du capital et du nombre d'associés s'inscrit dans un contexte très favorable aux SCPI d'immobilier d'entreprise, puisque 6,1 milliards d'euros ont été collectés, soit 15,4 % de plus qu'en 2016. Notre Société se classe en bonne place dans ce mouvement avec une collecte de 164.3 millions d'euros, portant sa capitalisation à 202 678 785 € et son nombre d'associés à 3 801 au 31.12.2017. Notons que seuls 3 retraits ont été enregistrés pour 362 parts. Les souscriptions en démembrement de propriété représentent une partie non négligeable, mais elles sont essentiellement le fait de particuliers ce qui minimise tout risque de sortie massive.

Le rythme de collecte se poursuit en 2018 puisque 179 880 parts nouvelles ont été souscrites au 26/03/2018.

Cette importante progression du capital implique pour votre Société de Gestion une recherche active des investissements, qui ne peut sacrifier à leur qualité et à nos critères de sélection. Au cours de l'année, 27 acquisitions ont été réalisées, soit un total de 93,4 millions d'euros. Une fiche descriptive de chacune nous a été remise et commentée, dont un résumé figure, avec photos, sur chaque bulletin trimestriel et sur le site internet. Bien entendu, l'année 2018 voit la poursuite de cette activité primordiale.

Même si elle peut être tempérée par la jeunesse de notre Société, l'expertise favorable des immeubles au 31/12 réalisée par la Société GALTIER VALUATION fait état d'une plus-value latente de 3,3 %.

Dans cette optique de sélection immobilière, nous avons pu échanger avec votre Société de Gestion et à son initiative, sur ce qui semble une profonde évolution du commerce de détail (concurrence d'internet, logistique des livraisons, goûts du consommateur...), ainsi que de la reprise économique qui devrait influencer sur la demande de surfaces de bureaux.

A notre satisfaction, nous avons bien noté dans toute la presse spécialisée le bon classement d'EPARGNE PIERRE dans la liste des SCPI, pour ce qui concerne la rentabilité de notre placement. Le dividende distribué s'est élevé à 12,24 € par part pour un résultat comptable de 13,47 €. Ainsi le DVM (taux de distribution sur la valeur marché) s'établit à 5,97 % et permet une mise en réserve (report à nouveau) de 1,23 € par part, soit un total de 468 211 €, soit 47 jours de distribution. Ceci bien entendu sous réserve d'approbation de l'Assemblée.

Bien que, comme on le dit toujours, les résultats passés ne garantissent pas l'avenir, nous estimons qu'ils reflètent le bien-fondé d'une politique que nous souhaitons poursuivre.

Dans le cadre de notre mission, nous avons consulté par sondage, lors d'une réunion restreinte le 29 mars dernier, quelques actes d'acquisition et baux de location. Notre but n'est pas ici de réaliser un audit des investissements, mais de mesurer toutes les démarches prudentielles qui entourent la conclusion de ces actes, ainsi que les obligations des parties relatives entre autres aux assurances, à l'entretien des locaux... Votre Société de Gestion nous a précisé tout le processus de recherche et sélection de ces actifs.

Dernier point d'information, répondant sans doute à une question fréquente. A l'heure où de nombreuses SCPI se tournent vers l'investissement à l'étranger, votre Société de Gestion a étudié les plus importants marchés immobiliers européens afin d'inclure dans sa réflexion le cas où une opportunité se présenterait sur ces marchés, ce qui toutefois nécessiterait une extension d'objet sur la note d'information visée par l'AMF. Pour EPARGNE PIERRE et votre Conseil de Surveillance, il ne s'agit pas d'une modification des fondements de notre politique d'investissement, mais d'une éventualité qu'il convient de se doter à l'avenir.

Pour cette raison, votre Société de Gestion soumet à votre approbation, une résolution à l'Assemblée Générale autorisant une extension d'objet.

Notre Assemblée générale revêt cette année la forme ordinaire. Donc pas de modifications statutaires ou fondamentales. Votre Conseil de Surveillance approuve les résolutions qui vous sont proposées.

Le Président du Conseil de Surveillance  
Roland DUCROZANT

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPARGNE PIERRE,

### I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier EPARGNE PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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. Fondement de l'opinion

#### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie

« Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### III. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note de l'annexe des comptes annuels intitulée « Méthodes comptables et règles d'évaluation » concernant l'application du nouveau Règlement comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

### IV. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le

contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

#### *Changement de réglementation comptable :*

Comme mentionné ci-avant, la note de l'annexe intitulée « Méthodes comptables et règles d'évaluation » expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative aux dispositions comptables spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite en particulier concernant les modalités de détermination de la provision pour gros entretien.

#### *Règles d'évaluation des placements immobiliers*

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des immeubles », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### V. Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

### VI. Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives,

que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### VII. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT MARCEL, le 4 mai 2018

*Le commissaire aux comptes*

AGM AUDIT LEGAL

**YVES LLOBELL**

Page laissée volontairement vide.

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier EPARGNE PIERRE,

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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

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 2017 s'élève à 473 354 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 16 429 131 euros hors taxes au cours de l'exercice 2017.

- 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 4 mai 2018

*Le commissaire aux comptes*

AGM AUDIT LEGAL

**YVES LLOBELL**

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A TITRE ORDINAIRE

### 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 2017, 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 2017.

### 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 2017 qui s'élève à

	4 002 024 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent	101 934 €

TOTAL	4 103 958 €
-------	-------------

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés	3 635 746 €
-----------------------------	-------------

. report à nouveau	468 212 €
--------------------	-----------

TOTAL	4 103 958 €
-------	-------------

### 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 GALTIER VALUATION

approuve les différentes valeurs de la Société, au 31.12.2017, à savoir :

- Valeur comptable 173 273 709 €,  
soit 175.26 €/part

- Valeur de réalisation 177 348 656 €,  
soit 179.38 €/part

- Valeur de reconstitution 207 819 073 €,  
soit 210.20 €/part

ces valeurs étant diminuées de la distribution réalisée en janvier 2018.

### Sixième résolution : Modification de la note d'information (recours à des instruments financiers à terme)

L'Assemblée Générale décide de modifier la note d'information afin de permettre à la Société de Gestion de souscrire des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, afin de couvrir les variations de taux des emprunts à taux variables actuels et futurs. Par voie de conséquence, la rédaction du paragraphe 5

« Politique d'investissement de la société » dans l'Introduction de la Note d'information sera libellée comme suit :

« La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, couvrir en tout ou partie ces emprunts avec des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions fixées par le code monétaire et financier dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI 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. »

### Septième résolution : Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, dans les conditions fixées par le code monétaire et financier à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2018.

### Huitième résolution : Elargissement du périmètre d'investissement

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, à ouvrir son périmètre d'investissement à l'Europe. Par voie de conséquence, elle décide de modifier la note d'information comme suit :

Point 3 - Politique d'investissement : paragraphe 3

Les acquisitions seront localisées en France métropolitaine, tant à PARIS et en région parisienne qu'en province, ainsi que dans l'union européenne, sur opportunité. Les immeubles seront acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. Toutefois en fonction des opportunités, la SCPI pourra procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

Le reste de la note demeure inchangé.

### Neuvième 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.



**VOISIN** est une filiale de FONCIERE ATLAND (SIIC cotée Euronext Compartiment C). 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.

VOISIN exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. 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). Depuis lors, deux OPCI dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels ont été également agréés.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI que pour celle des 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, figurent la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE. Ceux-ci ont 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 ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent

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 de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des

immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par VOISIN.

Le REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES doit entrer en vigueur le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics) les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». VOISIN s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. VOISIN a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

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 locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ainsi, le principe énoncé est que le poids d'un loyer ne représente pas plus de 5% du loyer annuel du patrimoine immobilier calculé sur la projection de loyer de l'exercice N+1. Une dérogation a été mise en place en période de développement de la SCPI. Une dérogation peut être acceptée si le loyer ou le locataire représentait ponctuellement plus de 5%, la durée ferme de son bail devra être au minimum de 6 ans afin que son ratio d'emprise diminue dans le temps.

A l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 5 millions d'euros. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

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 2017, enregistré 6 914 749 € au titre des commissions nettes de souscription et 487 056 € au titre des commissions de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issu 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 de votre SCPI 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 de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTROLE, outre par les équipes internes de VOISIN et ATLAND en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI 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 périodiques externes. Un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant 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.

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/OPPCI
- 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 2017 a représenté 1 686 558 € pour un effectif moyen de 23 personnes.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 43,8 % (23,8 % en rémunération fixe et 20,0 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Société Civile de Placement Immobilier  
faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2017 : 158 188 320 €  
RC 794 246 975 DIJON  
Siège social : 15 Place Grangier  
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.59.90.90  
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. : 03.80.59.90.90  
RC B 310.057.625 DIJON  
Agrément AMF : n° GP-14000026  
en date du 22/07/2014  
www.scpi-voisin.com

#### **RESPONSABLES DE L'INFORMATION**

Patrick LAFORET  
Rachèle KRUMM

#### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

#### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION**

GALTIER VALUATION  
595 avenue André Malraux  
54600 VILLERS LES NANCY

#### **DÉPOSITAIRE**

CACEIS BANK France  
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

#### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : Monsieur Roland DUCROZANT  
Membres :  
SARL EMMA représentée par  
Monsieur Primo BEACCO  
Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté  
représentée par Monsieur Xavier MARLY  
M. Philippe BROCARD  
M. François COMPAIN  
Mme Marie-Christine DELAFONTAINE  
M. Michel CATTIN  
M. François POLLAUD  
M. Bernard WERLE



S | C | P | I | EPARGNE PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31/12/2017 : 158 188 320 €

RCS 794 246 975

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

Tél. : 03.80.59.90.90

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

Site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

Crédit photos : Fotolia

**VOISIN**  
GROUPE ATLAND