

ÉPARGNE PIERRE  
*se destine à de grandes choses*



Rapport *annuel*

2016

# Somma



# ire

---

Mot du Directeur Général - **Page 4**

Trajectoire de votre SCPI - **Page 6**

VOISIN, votre SCPI & Vous - **Page 8**

Patrimoine de votre SCPI - **Page 10**

Dans les coulisses - **Page 12**

Chiffres significatifs - **Page 17**

Évolution du capital et marché des parts - **Page 18**

Investissements - **Page 19**

Arbitrages - **Page 20**

Composition du patrimoine - **Page 20**

Gestion locative et immobilière - **Page 21**

Résultats financiers - **Page 22**

Valeurs de la Société - **Page 24**

Fiscalité - **Page 24**

Perspectives - **Page 25**

État du patrimoine - **Page 26**

Tableau d'analyse de la variation  
des capitaux propres - **Page 27**

Compte de résultat de l'exercice - **Page 28**

Actif immobilier - **Page 30**

Annexe aux comptes annuels - **Page 31**

Rapport du Conseil de Surveillance - **Page 34**

Rapport sur les comptes annuels  
du Commissaire aux Comptes - **Page 35**

Rapport spécial  
du Commissaire aux Comptes - **Page 36**

Assemblée Générale du 13 juin 2017 - **Page 38**

Assemblée Générale Extraordinaire du 13 juin 2017 - **Page 39**

Gouvernance de VOISIN - **Page 40**



“

*Votre SCPI  
se place au 4<sup>ème</sup>  
rang avec un taux  
de distribution  
sur valeur  
de marché 2016  
de 6,03%*

”



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

Cet engouement pour les SCPI ne doit pas nous faire perdre de vue la prudence et la vigilance nécessaires pour développer le patrimoine d'EPARGNE PIERRE et par conséquent sa mutualisation, tout en préservant une pérennité des performances sur le long terme. Car pour préserver la qualité d'un patrimoine immobilier, il importe de l'adapter aux évolutions techniques, environnementales et réglementaires tout en optimisant sa diversification locative. VOISIN a toujours agi et continuera à œuvrer en ce sens, afin de pérenniser les revenus et les valeurs d'immeuble.

Privilégiant la continuité des performances sur le long terme, EPARGNE PIERRE est parvenue 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, elle se classe au

# Une année 2016 réussie pour ÉPARGNE PIERRE

LE BILAN de cette année écoulée est très positif pour votre SCPI par rapport à un environnement économique atone qui montre néanmoins quelques signes d'améliorations. Dans ce contexte de croissance faible, les SCPI recueillent à nouveau l'adhésion de nombreux épargnants attirés par des rendements nettement supérieurs aux autres placements. Ainsi EPARGNE PIERRE a vu sa capitalisation croître de manière significative avec près de 29 millions d'euros collectés.

4<sup>ème</sup> rang en matière de taux de distribution sur valeur de marché. Ainsi le dividende sur le prix moyen de la part en 2016 s'établit à 6,03%, alors que le taux de rendement moyen des SCPI est de 4,63%. Compte tenu de la constitution récente de votre SCPI, le taux d'occupation du patrimoine est de 100% et la sélectivité des investissements en 2016 et 2017 devrait maintenir le taux d'occupation à un niveau optimal. La parfaite adéquation des investissements par rapport à la collecte a permis d'obtenir un résultat en hausse de + 1,8% par rapport à 2015. Le résultat courant s'établit à 13,64 € par part en pleine jouissance soit largement supérieur au dividende qui s'est établi à 12,36 € par part en 2016 permettant d'accroître les réserves de votre société. Cette situation saine confirme tout à la fois la jus-

tesse du positionnement immobilier diversifié et la dynamique d'une collecte mesurée. Cette collecte a d'ores et déjà permis la réalisation d'investissements pour un montant de près de 16 M€ en 2016. Le rendement net de ces investissements s'établissant à 7,80%. Et à fin mars 2017, 20 M€ supplémentaires ont été investis. Le rendement net moyen de ces acquisitions s'établit à 7,36% avec plus de 72% des loyers qui ne peuvent être résiliés avant 2029 et 28% qui ne peuvent être résiliés avant 2021 et 2023.

Dans un marché concurrentiel, EPARGNE PIERRE continuera à avancer avec vigilance et sélectivité en vue de poursuivre son développement en conservant des objectifs ambitieux sur le long terme.

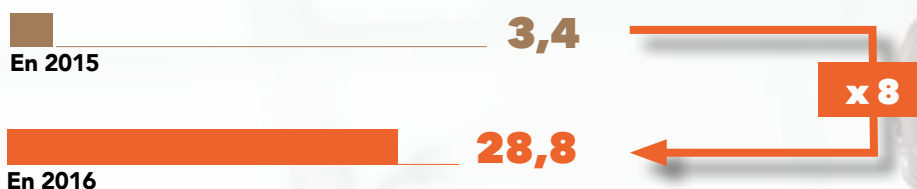
# ÉPARGNE PIERRE

## conjugue croissance et perf

En 2016, **EPARGNE PIERRE** a pris son envol en terme de collecte tout en maintenant la qualité des investissements et de ses résultats.

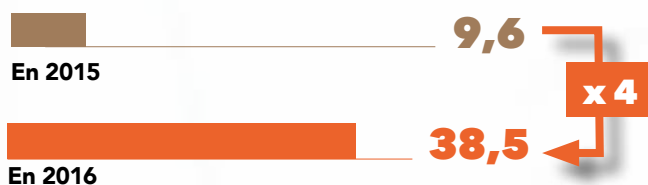
### DES MONTANTS COLLECTÉS MULTIPLIÉS PAR HUIT

COLLECTE (EN M€)



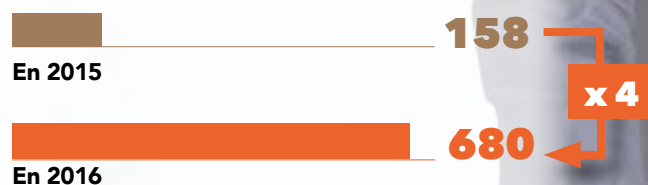
La collecte s'est élevée à 28,8 millions d'euros en 2016. Elle devrait atteindre 80 à 100 millions d'euros en 2017. Une croissance nécessaire pour atteindre la pleine mutualisation du patrimoine, à un rythme compatible avec les objectifs de rendement.

CAPITALISATION (EN M€)



La capitalisation représente la valeur actuelle des montants collectés depuis le lancement d'une SCPI. En la multipliant par quatre en 2016, **EPARGNE PIERRE** démontre sa capacité à croître.

NOMBRE D'ASSOCIÉS

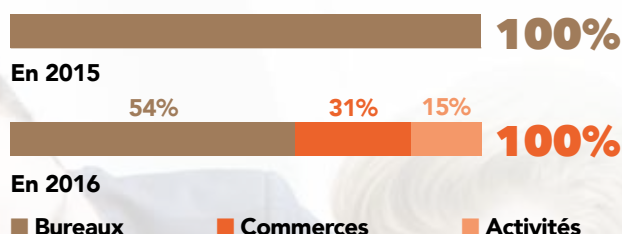


Le nombre d'associés a lui aussi été multiplié par quatre, signe de l'accueil favorable réservé par les épargnants et par les professionnels du patrimoine, et de l'adhésion à notre stratégie d'investissement.

# ormance

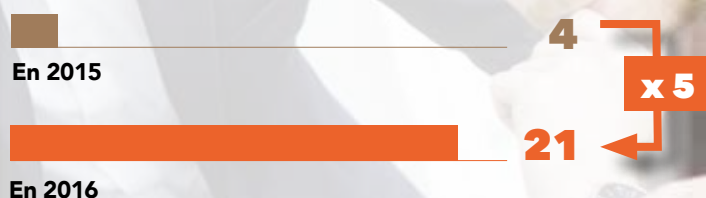
## UN PATRIMOINE QUI SE DIVERSIFIE

RÉPARTITION SECTORIELLE  
(EN % DES VALEURS VÉNALES)



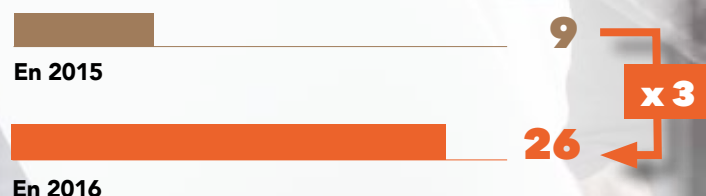
EPARGNE PIERRE a diversifié son patrimoine en 2016, en passant d'un patrimoine mono-secteur à une combinaison de bureaux, commerces, et locaux d'activités.

## NOMBRE D'ACTIFS



EPARGNE PIERRE investit dans des actifs de taille unitaire inférieure à 10 M€, ce qui lui permet de constituer un patrimoine granulaire, favorisant la mutualisation.

## NOMBRE DE BAUX



Autre indicateur de la mutualisation des risques, le nombre de baux a été multiplié par 3 en 2016, pour s'établir à 26.

## Des résultats au rendez-vous

(CHIFFRES AU 31 DÉCEMBRE 2016)

**DVM 6,03%**

MOYENNE DU MARCHÉ : 4,63%

(SOURCE : IEIF)

**100% TOF**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**45 JOURS**

LE REPORT À NOUVEAU  
EN JOURS DE DISTRIBUTION

**7,07%**

**D'ENDETTEMENT**

LES EMPRUNTS RAPPORTÉS  
À LA VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE





**ALEXANDRE CLAUDET**  
Directeur Général Adjoint

# VOISIN vous apporte des nouveaux services

**VOISIN** œuvre pour apporter une qualité de service optimale à ses clients et partenaires. En 2016, nos efforts portèrent sur l'amélioration de notre communication. En 2017, ils porteront sur la digitalisation.

Ce rapport annuel est la première occasion pour moi de mesurer le travail accompli depuis un an pour renforcer notre communication réglementaire. Un travail mené avec un objectif directeur : apporter des informations plus claires et riches à nos clients et partenaires.

Les deux illustrations les plus manifestes en sont les bulletins trimestriels et les rapports annuels, entièrement repensés sur le fond et la forme. Nous espérons que ces évolutions auront répondu à vos attentes. Et de vous assurer que nous continuerons dans cette voie.

Cette exigence d'amélioration continue vient conforter une force qui nous est unanimement reconnue : la qualité de service apportée par notre Service Clients, que je tiens ici à saluer.

En 2017, ces efforts se déclineront également sur le plan numérique, sujet qui occupe tous les esprits. Nous abordons cette transformation avec la conviction

que la digitalisation est un vecteur fort d'amélioration de la qualité de service. Chantier qui s'inscrit dans la durée, celui-ci se concrétisera étape par étape avec la volonté d'avancer rapidement sur des priorités claires. Pour 2017, elles sont de trois ordres :

- 1) lancer un Extranet, pour que vous consultiez votre compte facilement,
- 2) refondre notre site Internet pour une meilleure information,
- 3) réunir les conditions pour permettre à ceux qui le souhaitent de recevoir leur documentation périodique de façon dématérialisée (sous réserve des aménagements réglementaires).

Dans cette perspective, nous sommes pleinement à l'écoute de vos attentes.



# 2016

## Une communication repensée



### DES NOUVEAUX BULLETINS TRIMESTRIELS

- Une première page avec un édito pour vous éclairer sur les évolutions de votre SCPI et du marché.
- Une mise en page et une identité complètement revues, pour faciliter et rendre plus agréable la lecture.
- Des informations détaillées et des photos des dernières acquisitions.

### UN NOUVEAU RAPPORT ANNUEL

- Une nouvelle section pour illustrer la trajectoire de votre SCPI et apporter des informations supplémentaires à travers des rubriques dédiées.
- Une mise en page et une identité complètement revues, pour faciliter et rendre plus agréable la lecture.
- Des informations détaillées et des photos des acquisitions de l'année.



# 2017

## Objectif numérique

### LANCEMENT D'UN EXTRANET (DATE PRÉVUE : ÉTÉ 2017)

Cet outil vous permettra d'accéder à votre compte et de consulter les informations relatives à la valeur de votre patrimoine. Cet espace sera également le lieu pour suivre le traitement de vos différents ordres, ou retrouver les bordereaux de distribution ou fiscaux. Il a vocation à devenir le lien privilégié entre VOISIN et vous.



### PRÉPARATION À LA DÉMATÉRIALISATION DES ÉCHANGES

Pour celles et ceux d'entre vous qui le souhaitent, la réglementation évolue de façon à donner la possibilité de dématérialiser un certain nombre d'actes. Citons notamment l'envoi des documents périodiques, voire à terme le recueil des votes aux Assemblées Générales, ou les souscriptions. Nous suivons de près ces évolutions et travaillons à réunir les conditions pour vous proposer ces services en temps voulu. Précisons tout de suite que le passage à la dématérialisation se fera à condition de recueillir votre accord express.

### REFONTE DE NOTRE SITE INTERNET (DATE PRÉVUE : FIN 2017 – DÉBUT 2018)

Cette nouvelle version permettra de mieux répondre à vos attentes. L'expérience utilisateur sera pensée pour faciliter l'accès aux informations-clés. Enfin, elle contribuera à la notoriété des SCPI, pour renforcer leur positionnement.

# ÉPARGNE PIERRE

## étend et diversifie son patrimoine

**ÉPARGNE PIERRE** cible tout particulièrement les actifs d'un montant unitaire inférieur à 10 M€, un segment de marché qui offre des opportunités à même d'atteindre nos objectifs de distribution et de mutualisation.

### MARNE-LA-VALLÉE (77) - À SERRIS ACQUIS EN SEPTEMBRE 2016 - BUREAUX

Immeuble de bureaux de 2 573 m<sup>2</sup>, au cœur du Val d'Europe. Au sein de cette zone dynamique et occupée à 97%, l'actif jouit d'une très bonne accessibilité (autoroute A4, RER A, Gare TGV Marne-la-Vallée / Chessy à 10 minutes, liaison TGV vers aéroport Charles de Gaulle en 25 min).

Prix d'acquisition acte en mains de 3 167 500 € pour un rendement de 7,41%. L'offre concurrente se compose principalement d'immeubles de seconde main, situés dans la zone la plus ancienne de Marne la Vallée (Noisy le Grand).

STILL, le locataire, est engagé jusqu'en 2023. Premier fournisseur de chariots élévateurs, tracteurs et porteurs dans le monde, il emploie 8 000 collaborateurs à travers 22 filiales. Il affiche un chiffre d'affaires de 230 M€ et un résultat net de 5 M€ en France (2015).

*Précisons que cet actif a été acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT (le prix indiqué correspond au montant payé par EPARGNE PIERRE pour sa quote part).*



### GRAND LILLE (59) - À SAINGHIN EN MELANTOIS ACQUIS EN SEPTEMBRE 2016 - ACTIVITES

Immeuble de 1 856 m<sup>2</sup> dans le Parc d'Activités de Lesquin, qui accueille la plus grande partie des activités logistiques de Lille, avec plus de 200 entreprises réparties sur 300 ha.

Prix d'acquisition acte en mains de 772 177 € pour un rendement de 10,39%. Cet actif apporte rentabilité et un potentiel de revalorisation du loyer et des valeurs vénales.

Ciblex, le locataire, est un spécialiste de la livraison de colis depuis 35 ans. Ses 760 collaborateurs acheminent 170 000 colis par jour depuis 120 sites en France, pour un CA supérieur à 150 M€ (2015).

## FRANCE ENTIÈRE - ACQUIS EN NOVEMBRE 2016 COMMERCES

Portefeuille composé de quatorze locaux commerciaux répartis sur l'ensemble du territoire. Douze lots sont loués aux enseignes du groupe Eram spécialiste de l'équipement de la personne à travers différentes marques nationales.

En détail :

- Neuf boutiques (72 à 199 m<sup>2</sup>) en pied d'immeuble en centre-ville avec des baux de neuf - dix ans.
- Trois locaux (1 294 à 2 044 m<sup>2</sup>) en zone commerciale avec des baux de neuf - dix ans (dont six fermes).
- Deux boutiques (50 et 131 m<sup>2</sup>) en pied d'immeuble en centre-ville, louées à Orange et Toscane.

Prix d'acquisition acte en mains de 8 422 438 € pour un rendement de 7,35%. Ce portefeuille apporte une forte mutualisation à travers l'acquisition d'actifs de petite taille unitaire, avec des locataires et des emplacements diversifiés.

*Précisons que trois actifs ont été acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT (le prix indiqué correspond au prix payé par EPARGNE PIERRE pour sa quote part).*



## RÉGION DE GRENOBLE (38) À APPRIEU

### ACQUIS EN NOVEMBRE 2016 CENTRE DE RECHERCHE

Centre de recherche de 3 443 m<sup>2</sup> édifié sur un terrain de 2ha, combinant bureaux, activités, et recherche, situé dans le Parc d'Activités Bièvre Dauphine (30 min de Grenoble et 45 min de Lyon, en bordure d'autoroute).

Prix d'acquisition acte en mains de 3 270 000 € pour un rendement de 8,71%. L'immeuble recèle un potentiel constructible d'environ 3 000 m<sup>2</sup>.

L'actif est loué avec un bail ferme de 9 ans à compter de novembre 2016. Le locataire, Munksjö Apprieu, filiale de Munksjö Oyj, est une société internationale cotée sur le NASDAQ Helsinki et Stockholm. Avec un chiffre d'affaires 2015 supérieur à 1,1 milliards d'euros, 15 sites de production dans le monde, et 2 900 collaborateurs.



## 1<sup>er</sup> trimestre 2017

### 8 actifs acquis en 3 mois pour 20 M€



## QUART NORD-EST DE LA FRANCE ACQUIS EN MARS 2017 - COMMERCES

Sept actifs situés dans le quart nord-est de la France, qui accueillent l'enseigne nationale Jardiland. 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 magasins. Les différents magasins sont en activité depuis 10 à 30 ans au moins, au sein de zones commerciales dynamiques, avec des baux fermes courant jusqu'en 2029.

Prix d'acquisition acte en mains de 14 M€ pour un rendement de 7% environ.

## MARNE LA VALLÉE (77) - À SERRIS ACQUIS EN FÉVRIER 2017 - BUREAUX

Ce second immeuble appartient au même ensemble que celui acquis en septembre. Il bénéficie donc des mêmes avantages en terme de localisation (dynamisme de la zone, accessibilité).

Prix d'acquisition acte en mains de 5,7 M€ pour un rendement de 8,16%. Loué à deux locataires solides (la SAUR et Henkel), installés depuis 2005 et engagés jusqu'à fin 2019 et 2023.

*Précisons que cet actif a été acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT (le prix indiqué correspond au montant payé par EPARGNE PIERRE pour sa quote part).*



# Une entreprise, plusieurs métiers

Une société de gestion comme **VOISIN** se doit de réunir plusieurs métiers pour remplir la mission confiée par ses clients. A travers les courtes interviews qui suivent, nous vous invitons à découvrir trois de ces métiers.

## **Pouvez-vous nous décrire la mission de votre service ?**

Notre mission est vaste et variée. En amont, nous traitons les souscriptions des clients, ce qui demande notamment de vérifier la complétude et l'exactitude des informations fournies. Puis tout au long de la vie de leur investissement, nous assurons la gestion courante des comptes de nos 6 500 clients. Cela consiste à distribuer les revenus trimestriels, à envoyer les informations fiscales, et à organiser les Assemblées Générales. En aval, nous assurons aussi le suivi du marché secondaire et suivons les requêtes spécifiques de nos clients. Etalées sur une durée d'investissement de dix ans au moins, ce sont autant d'actions que nous réalisons pour leur apporter satisfaction et entretenir une relation de confiance.

## **Comment votre action contribue-t-elle à la réussite des SCPI gérées par VOISIN ?**

Recevoir l'épargne d'un particulier ou d'une entreprise est une affaire importante. A plus forte raison en matière de SCPI, où nos clients et nos partenaires nous la confient pour un temps long, le plus souvent pour plusieurs décennies. Outre l'évidente attente de performance et de régularité des revenus, nos clients attendent diligence et réactivité dans la gestion courante de leur compte et le traitement de leurs requêtes spécifiques. Ces dernières revêtent un caractère particulièrement important dans la mesure où une multitude de situations peuvent se présenter, souvent liées à des étapes clés de leur vie. Conscients de ces enjeux, la satisfaction de nos clients est au cœur de nos préoccupations.



“  
*Recevoir  
l'épargne d'un  
particulier ou  
d'une entreprise  
est une affaire  
importante.*  
”

## *Deux questions à*

**RACHÈLE KRUMM**

Responsable du Service Clients



## Deux questions à

**MURIELLE MICHON**

Responsable de la Gestion Locative

### Pouvez-vous nous décrire la mission de votre service ?

Notre mission est de faire en sorte que les immeubles apportent les meilleurs revenus possibles aux associés des SCPI. Nous cherchons donc tout particulièrement à maximiser le taux d'occupation du patrimoine.

Dans cet esprit, nous entretenons des liens étroits avec nos locataires, afin de connaître leurs intentions. Cela est particulièrement crucial pour anticiper tout mouvement et aborder les renégociations ou relocations régulières. Mais s'il convient d'assurer le remplissage du parc, encore faut-il le faire au bon prix. Nous surveillons donc le marché au plus près.

Une dernière partie de notre travail porte sur les décisions d'arbitrage : est-il temps de vendre tel actif ? Avons-nous intérêt à rénover celui-ci pour le relouer plus cher ensuite ? Le tout en croisant une analyse par actif et une analyse au niveau de la SCPI. Toutes ces dimensions rendent le métier passionnant.

### Comment votre action contribue-t-elle à la réussite des SCPI gérées par VOISIN ?

Aux côtés des équipes qui investissent, et qui ont la responsabilité de « bien acheter », la Gestion Locative est essentielle pour valoriser le patrimoine dans la durée. En effet les SCPI sont par essence des investisseurs de long terme.



“

*En SCPI  
il convient de ne  
jamais perdre  
de vue le  
I d'immobilier.*

”

“

*la gestion locative  
est essentielle  
pour valoriser le  
patrimoine dans  
la durée.*

”



### Pouvez-vous nous décrire la mission de votre service ?

Une première partie de ma mission consiste à assurer le suivi technique de notre patrimoine, directement ou en recourant à des prestataires. Cela englobe l'entretien régulier des actifs et les services aux locataires. La seconde partie de mon travail consiste à évaluer la qualité du bâti au moment d'un investissement ou d'une décision d'arbitrage, pour estimer les possibilités d'aménagement, et le rapport gains/ coûts.

### Comment votre action contribue-t-elle à la réussite des SCPI gérées par VOISIN ?

La gestion technique du patrimoine est une des caractéristiques qui différencie une société de gestion de SCPI des autres.

En effet, la capacité à « faire vivre » un actif et à le faire évoluer est un des leviers à disposition de VOISIN pour créer de la valeur. Car en SCPI, nous sommes convaincus qu'il convient de ne jamais perdre de vue le « I » d'immobilier.

## Deux questions à

**PASCAL BOUTHORS**

Responsable technique

# Somma



# ire

---

Chiffres significatifs	- Page 17
Évolution du capital et marché des parts	- Page 18
Investissements	- Page 19
Arbitrages	- Page 20
Composition du patrimoine	- Page 20
Gestion locative et immobilière	- Page 21
Résultats financiers	- Page 22
Valeurs de la Société	- Page 24
Fiscalité	- Page 24
Perspectives	- Page 25
État du patrimoine	- Page 26
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	- Page 27
Compte de résultat de l'exercice	- Page 28
Actif immobilier	- Page 30
Annexe aux comptes annuels	- Page 31
Rapport du Conseil de Surveillance	- Page 34
Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes	- Page 35
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	- Page 36
Assemblée Générale du 13 juin 2017	- Page 38
Assemblée Générale Extraordinaire du 13 juin 2017	- Page 39
Gouvernance de VOISIN	- Page 40



# 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

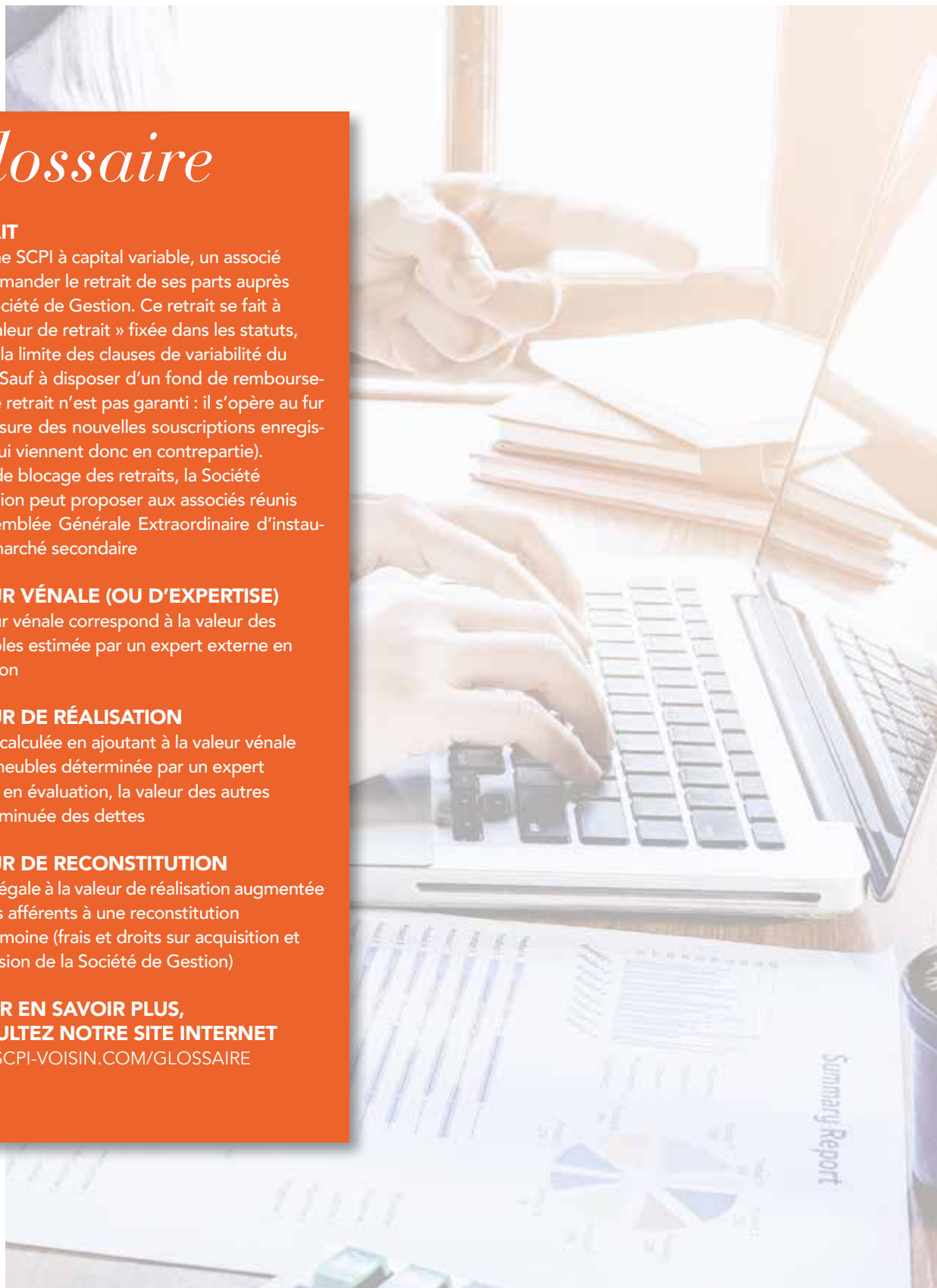
Elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes

## 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 EURO)

### RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2016	205
Prix de retrait au 31/12/2016	184,50
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>(1)</sup>	6,03%
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>(2)</sup>	+ 2,09 %

### BILAN AU 31/12/2016

Capital social (valeur nominale)	30 018 880
Total des capitaux propres	32 394 030
Immobilisations locatives	25 246 196
Total du bilan	37 712 148

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	777 978	13,64
Dividende distribué	705 250	12,36

### RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)	6,03 %
---	--------

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	26 197 000	139,63
Valeur comptable	32 394 030	172,66
Valeur de réalisation	32 917 950	175,45
Valeur de reconstitution	38 892 609	207,30

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

<sup>2</sup> 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

140 669 parts ont été souscrites au cours de l'année 2016 représentant une collecte de 28 837 145 €, contre 3 447 735 € en 2015.

Le capital nominal est ainsi porté à 30 018 880 €.

Au 31/12/2016, votre SCPI compte 680 associés.

### MARCHÉ SECONDAIRE

La SCPI étant créée depuis juillet 2013, aucun échange n'a eu lieu au cours de l'exercice.

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2013	3 695 200 €	4 619 000 €	23 095	16	461 900 €	200 €
2014	4 764 800 €	1 337 000 €	29 780	60	133 700 €	200 €
2015	7 511 840 €	3 447 735 €	46 949	158	344 774 €	205 €
<b>2016</b>	<b>30 018 880 €</b>	<b>28 837 145 €</b>	<b>187 618</b>	<b>680</b>	<b>2 883 715 €</b>	<b>205 €</b>

### ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

	2016	2015	2014	2013 (création de la SCPI en juillet 2013)
Dividende distribué	<b>12,36</b>	12,36	11,28	5,50
dont dividende pris sur le report à nouveau	<b>0</b>	0	0	0
dont dividende pris sur les plus values réalisées	<b>0</b>	0	0	0
Prix de souscription	<b>205</b>	205 (à compter du 01.11.2015)	200	200
Prix acquéreur moyen (PMA)	<b>205</b>	200,81	200	200
Variation du prix acquéreur moyen	<b>+ 2,09 %</b>	+0,40 %	0	
Rentabilité sur dividende distribué				
- sur prix de souscription au 31.12.	<b>6,03 %</b>	6,03 %	5,64 %	5,50 %
- sur prix acquéreur moyen				

## INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice 2016, 17 investissements ont été réalisés pour un montant global de près de 16 000 000 € acte en mains.

### **841 Route des Hauts de Sainghin – 59262 SAINGHIN EN MELANTOIS**

Un bâtiment en pleine propriété à usage d'activités représentant une surface hors œuvre nette de 1 856 m<sup>2</sup> dont 78 m<sup>2</sup> à usage de bureaux et 15 parkings extérieurs.

Prix acte en mains : 772 177 €

Soit un rendement de 10,39 %

Cet immeuble est intégralement loué à la société CIBLEX .

A noter que l'expertise 2016 fait ressortir une valeur de 960 000 €. L'acte a été réitéré le 15/09/2016.

### **40 rue du Grand Champ – 38140 APPRIEU**

Un bâtiment édifié sur un terrain de 22 622 m<sup>2</sup> élevé d'un étage sur rez-de-chaussée d'une surface totale de 3 443 m<sup>2</sup> (+ 77 emplacements de parkings extérieurs).

Prix acte mains : 3 270 000,00 €.

Rendement net : 8,71 %.

Cet immeuble est intégralement loué à la société MUNKSJO APPRIEU.

Cet actif bénéficie d'un loyer sécurisé jusqu'en 2025.

Compte tenu de la surface du terrain, EPARGNE PIERRE a la possibilité d'étendre la surface bâtie soit au bénéfice du locataire actuel soit pour un autre prospect (prévu au bail). L'acte a été réitéré le 10/11/2016.

### **Boulevard Mickaël Faraday – 77116 SERRIS (Marne la Vallée)**

Cette acquisition a été réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT. Un immeuble de bureau indépendant et mono locataire d'une surface de 2 573 m<sup>2</sup> + 89 parkings.

Bail jusqu'en 2023. Locataire : STILL FRANCE.

Prix acte en mains : 3 167 500 € (quote part de la SCPI EPARGNE PIERRE pour 1 286 m<sup>2</sup>)

Soit une rentabilité nette de 7,41 %

L'acte a été réitéré le 26/09/2016

### **Acquisition d'un portefeuille de commerces dans 12 départements**

Le portefeuille se compose de quatorze locaux commerciaux répartis sur douze départements.

Douze lots sont loués à un groupe spécialiste de l'équipement de la personne à travers différentes enseignes nationales (Eram, Texto, Gémo) :

- 9 boutiques (72 à 199 m<sup>2</sup>) en pied d'immeuble en centre-ville avec des baux de neuf/dix ans.

- 3 locaux (1 294 à 2 044 m<sup>2</sup>) en zone commerciale avec des baux de neuf/dix ans (dont six fermes).

Les deux autres lots sont des boutiques (50 et 131 m<sup>2</sup>) en pied d'immeuble en centre-ville, louées à Orange et Toscane. Prix acte en mains : 8 422 438 €.

Soit un rendement de 7,35%.

A noter que 3 de ces investissements ont été réalisés en indivision 50/50 avec la SCPI FONCIERE REMUSAT permettant ainsi de re-mutualiser le risque locatif.

L'acte a été réitéré les 8 novembre et 12 décembre 2016.

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire s'élève à 4 350 000 € se décomposant en un emprunt long terme (15 ans) de 1 470 000 € à taux fixe et un emprunt court

terme (2 ans) de 2 880 000 € à taux variable sécurisé par une couverture de taux. Le coût moyen de la dette sur l'exercice 2016 est de 3,42 %.

## ARBITRAGES

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

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN % DES VALEURS VÉNALES AU 31/12/16)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	11,45	1,39		12,84
Province	41,97	29,30	15,88	87,16
<b>TOTAL</b>	<b>53,42</b>	<b>30,70</b>	<b>15,88</b>	<b>100</b>

### COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN M²)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	1 286,50	35,58	-	1 322,08
Province	5 237,93	7 008,71	5 299,00	17 545,64
<b>TOTAL</b>	<b>6 524,43</b>	<b>7 044,29</b>	<b>5 299,00</b>	<b>18 867,72</b>

## GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

### GESTION LOCATIVE

#### TAUX D'OCCUPATION

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

Le taux moyen d'occupation financier pour l'exercice 2016 s'établit à 100 %.

#### CONTENTIEUX

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et de charges. Il n'y a pas de nécessité de constituer de provision pour clients contentieux au 31/12/2016.

### 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 2016, le montant de ces travaux s'élève à 5 000 €. Il s'agit d'une participation aux travaux d'aménagement de la cuisine d'un locataire de PESSAC dans le cadre de son extension sur la surface vacante.

#### GROS TRAVAUX

Une provision pour grosses réparations est constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles. Elle est constituée dans les comptes de la Société sous la forme d'un pourcentage sur les loyers HT facturés et potentiels des locaux vides. Le taux est fixé à 3 %.

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

Au 31/12/16, la provision pour grosses réparations s'établit à 65 872 €.

## RÉSULTATS FINANCIERS

### RÉSULTAT - REVENUS DISTRIBUÉS

Le résultat de l'exercice 2016 s'élève à 777 978 €, soit 13,64 €/part.

Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été maintenu au même niveau que 2015, soit 12,36 €.

### ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART

(EN EURO)

	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>								
Recettes locatives brutes	<b>19,98</b>	97,70	20,95	97,35	17,94	93,84	11,70	90,33
Produits financiers avant prélèvement libératoire	<b>0,43</b>	2,10	0,57	2,64	0,51	2,68	1,06	8,18
Produits divers	<b>0,04</b>	0,20	0,00	0,01	0,67	3,48	0,19	1,49
<b>TOTAL PRODUITS</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>12,95</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES<sup>(1)</sup></b>								
Commission de gestion	<b>1,93</b>	9,44	2,04	9,46	1,81	9,47	1,28	9,85
Autres frais de gestion	<b>0,69</b>	3,37	0,66	3,07	0,45	2,36	0,54	4,19
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	<b>0,03</b>	0,15	0,15	0,68	0,09	0,49	-	-
Charges financières	<b>2,61</b>	12,76	4,85	22,53	4,44	23,24	1,65	12,74
Sous total charges externes	<b>5,26</b>	25,72	7,69	35,73	6,80	35,56	3,47	26,78
Amortissements nets								
- patrimoine	<b>0,99</b>	4,84	0,12	0,56	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup>								
- pour travaux	<b>0,57</b>	2,79	0,59	2,74	0,53	2,78	0,35	2,71
- autres	-	-	- 0,28	- 1,30	0,37	1,95	-	-
Sous total charges internes	<b>1,56</b>	7,63	0,43	2,00	0,90	4,73	0,35	2,71
<b>TOTAL CHARGES</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>3,82</b>	<b>29,49</b>
<b>RESULTAT BRUT</b>	<b>13,64</b>	<b>66,65</b>	<b>13,40</b>	<b>62,27</b>	<b>11,42</b>	<b>59,71</b>	<b>9,13</b>	<b>70,51</b>
Variation report à nouveau	<b>1,27</b>	6,21	1,04	4,83	0,14	0,72	3,63	28,05
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	<b>12,36</b>	60,44	12,36	57,43	11,28	58,99	5,50	42,46
Revenus distribués après prélèvement libératoire	-	-	12,31	57,21	11,27	58,94	5,47	42,24

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises



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

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commission de gestion)	Pourcentage
2013	58 504	19 101 (6 380)	32,65 % *
2014	426 976	185 403 (43 575)	43,42 % **
2015	633 219	261 221 (65 497)	41,25 % ***
<b>2016</b>	<b>1 077 055</b>	<b>388 470 (109 888)</b>	<b>36,07 %****</b>

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

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

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

\*\*\* dont 24,63% relatifs aux charges d'intérêts pour 2015 et à l'amortissement du capital.

\*\*\*\* dont 13,81% relatifs aux charges d'intérêts pour 2016 et à l'amortissement du capital.

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

	Total au 31 décembre 2015*	Durant l'année 2016	Total au 31 décembre 2016*
Fonds collectés	9 403 735	28 837 145	38 240 880
+ cession d'immeubles	0	0	0
+ divers			
+ emprunts	4 470 000	- 120 000	4 350 000
- commission de souscription	- 1 126 600	- 3 460 458	- 4 587 058
- achat d'immeubles	- 10 513 044	- 14 716 812	- 25 229 856
- frais d'acquisition	- 446 762	- 928 353	- 1 375 115
- divers (aménagement)		- 5 000	- 5 000
- divers (fonds de remboursement)	0	0	0
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	- 10 670	- 2 368	- 13 038
<b>= SOMME RESTANT À INVESTIR*</b>	<b>1 776 659</b>	<b>9 604 154</b>	<b>11 380 813</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 : 32 394 030 €,**  
**SOIT 172,66 €/PART**

**VALEUR DE RÉALISATION : 32 917 950 €,**  
**SOIT 175,45 €/PART**

**VALEUR DE RECONSTITUTION : 38 892 609 €,**  
**SOIT 207,30 €/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.

> **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).

### **2) le Prélèvement Obligatoire**

#### **Non Libératoire (PONL) au taux de 24 %**

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

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

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

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

## PERSPECTIVES

### UNE TIMIDE REPRISE ENTOURÉE D'INCERTITUDES

La croissance française a atteint 1,1% en 2016 et devrait rester stable en 2017. Ce chiffre accompagné d'une baisse des demandeurs d'emplois mais plus encore de la reprise de l'emploi salarié marchand (30 000 emplois gagnés par trimestre) sont des éléments encourageants pour l'économie mais également pour l'immobilier d'entreprise à travers la « consommation » de bureaux, locaux d'activités ou commerces en France.

Pourtant, ne faudrait-il pas nourrir certains regrets de ne pas faire mieux ? En effet, jamais les conditions n'ont été aussi favorables : taux d'intérêt historiquement bas, baisse de l'euro et du prix des matières premières. Ces conditions favorables ne vont pas perdurer car si les taux devraient encore se maintenir à des niveaux faibles, le cycle baissier du prix des matières premières semble achevé et s'accompagnera d'une reprise de l'inflation souhaitable pour les économies avancées.

Ces prévisions sont bien fragiles car jamais l'incertitude politique n'a été aussi forte : le Brexit, l'élection de Donald Trump et les prochaines élections en France et en Allemagne. Une même frustration générale semble gagner de nombreux pays devant l'incapacité des gouvernants à améliorer la situation économique. Le danger du protectionnisme et du repli sur soi sont des risques lorsque l'on considère que la croissance des échanges internationaux a favorisé le dynamisme économique.

Dans cet environnement incertain, les acteurs des marchés financiers resteront attentistes face aux valeurs mobilières dont la volatilité demeurera élevée.

En 2017 l'allocation d'actifs ne s'annoncera pas plus simple qu'en 2016 mais l'immobilier et notamment les SCPI resteront dynamiques car leur rémunération demeurera élevée. Si une augmentation des taux d'intérêt peut avoir un impact négatif sur l'immobilier, la reprise de l'inflation pourrait être positive pour celui-ci. En effet qui dit reprise de l'inflation, dit croissance plus soutenue, création d'emplois, augmentation des taux d'occupation, tension sur les loyers, meilleure indexation des loyers sur le patrimoine existant...

Dans ce contexte de liquidités abondantes, les investissements en immobilier d'entreprise atteignent des volumes record avec pour conséquence une concurrence

aigüe et des taux de rendement qui se compriment. Les incertitudes politiques et économiques et l'euphorie du marché de l'investissement nous conduiront à poursuivre notre politique de prudence et de vigilance en 2017.

Vigilance sur le patrimoine actuel par une stratégie de proximité et d'amélioration continue dans la gestion des immeubles et des locataires. Il est à noter que le patrimoine d'EPARGNE PIERRE est constitué, d'une part d'immeubles neufs nécessitant peu ou pas de travaux, et d'autre part d'immeubles acquis récemment qui ont fait l'objet d'audits techniques et de travaux dès l'acquisition. Enfin, pour l'exercice 2017 aucun locataire du patrimoine n'a la possibilité de résilier son bail, garantissant ainsi les revenus locatifs.

Prudence dans la politique d'investissement par la sélection d'actifs immobiliers éloignés des zones de surenchères et offrant une pérennité locative et des taux de rendement compatibles avec les objectifs de distribution de votre SCPI ainsi que nous l'avons réalisé en 2016.

Cette stratégie doit permettre à EPARGNE PIERRE de poursuivre son développement et le renforcement de son patrimoine en l'adaptant aux évolutions sociétales et réglementaires tout en maintenant sa volonté d'inscrire sa performance à un niveau supérieur à la moyenne de celles des SCPI concurrentes.

Pour ce nouvel exercice 2017, les objectifs d'EPARGNE PIERRE seront :

- La poursuite d'une croissance qui doit permettre à EPARGNE PIERRE d'atteindre une capitalisation supérieure à 130 millions d'Euros à la fin de l'année 2017.
- Des investissements sélectionnés pour leur capacité à générer un rendement pérenne dans la durée propre à assurer ses ambitions de distribution et de valorisation.
- La maîtrise du rythme d'investissement par rapport aux nouvelles souscriptions.
- Le recours prudent à de nouveaux crédits compte tenu de conditions favorables.

Ces objectifs nous amènent à prévoir une fourchette de dividende pour 2017 équivalente à l'exercice 2016 tout en dégagant un résultat supérieur au dividende.

La Société de Gestion  
VOISIN S.A.S.

## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
- Terrains et constructions locatives	+ 25 246 196	+ 26 197 000	+ 10 513 044	+ 10 975 000
- Immobilisations en cours	+ 280 000			
<b>CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>				
- Commissions de souscription				
- Frais de recherche des immeubles				
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
- Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
- Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
- Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 65 872		- 33 561	
- Entretien et réparations				
- Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL 1</b>	<b>+ 25 460 325</b>	<b>+ 26 197 000</b>	<b>+ 10 479 483</b>	<b>+ 10 975 000</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
- Associés capital souscrit non appelé				
- Immobilisations incorporelles				
- Immobilisations corporelles d'exploitation	+212 755		+ 264 327	
- Immobilisations financières				
<b>CRÉANCES</b>				
- Locataires et comptes rattachés	+ 3 188	+ 3 188	+ 6 653	+ 6 653
- Autres créances	+ 27 725	+ 27 725	+ 293 648	+ 293 648
- Provisions pour dépréciation des créances	0	0	0	0
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
- Valeurs mobilières de placement	+ 203 135	+ 203 135	+ 202 537	+ 202 537
- Fonds de remboursement				
- Autres disponibilités	+ 11 739 148	+ 11 739 148	+ 1 564 860	+ 1 564 860
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
- Dettes financières	- 4 669 032	- 4 669 032	- 4 612 297	- 4 612 297
- Dettes d'exploitation	- 104 420	- 104 420	- 71 481	- 71 481
- Dettes diverses	- 478 795	- 478 795	- 253 145	- 253 145
<b>TOTAL 2</b>	<b>+ 6 933 705</b>	<b>+ 6 720 950</b>	<b>- 2 604 897</b>	<b>- 2 869 224</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
- Charges constatées d'avance				
- Charges à répartir sur plusieurs exercices				
- Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL 3</b>	-	-	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>	<b>+ 32 394 030</b>	<b>+ 32 917 950</b>	<b>+ 7 874 586</b>	<b>+ 8 105 776</b>

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

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

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

	Situation d'ouverture	Affectation 2015	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	+ 7 511 840		+ 22 507 040	+ 30 018 880
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	+ 1 891 895		+ 6 330 105	+ 8 222 000
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 584 033		- 4 390 430	- 5 974 463
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	+ 21 462	+ 33 423		+ 54 885
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	+ 431 186	- 431 186	+ 777 978	+ 777 978
Acomptes sur distribution	- 397 763	+ 397 763	- 705 250	- 705 250
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>+ 7 874 587</b>	<b>0</b>	<b>+ 24 519 443</b>	<b>+ 32 394 030</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE - CHARGES

(EN EURO)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>	<b>267 431</b>		<b>187 405</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits		265 594		182 585
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Grosses réparations				
Autres charges immobilières		1 837		4 820
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>4 049 966</b>		<b>526 727</b>	
Rémunération de la Société de Gestion		109 888		65 497
Commission de souscription		2 883 715		344 774
Frais d'acquisition		928 353		69 491
Diverses charges d'exploitation		38 601		20 562
Dotations aux amortissements d'exploitation		56 572		3 765
Dotation aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses		0		3 086
- Provisions pour grosses réparations		32 311		18 997
Autres charges		526		556
<b>Charges financières</b>	<b>148 721</b>		<b>155 965</b>	
Charges financières		148 721		155 965
Dotations aux provisions sur charges financières				
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>14</b>		<b>19</b>	
Charges exceptionnelles		14		19
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4 466 132</b>		<b>870 117</b>	
Solde créditeur = bénéfice	<b>777 978</b>		<b>431 186</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 244 110</b>		<b>1 301 302</b>	

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

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE - PRODUITS

(EN EURO)

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>	<b>1 405 508</b>		<b>856 672</b>	
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers		1 077 055		633 219
- Charges facturées		265 594		182 585
Produits annexes		62 859		40 869
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>3 812 243</b>		<b>426 311</b>	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses				12 046
- Provisions pour grosses réparations				
Transfert de charges d'exploitation		3 812 068		414 265
Autres produits		175		
<b>Produits financiers</b>	<b>24 407</b>		<b>18 270</b>	
Produits financiers		24 407		18 270
Reprises de provisions sur charges financières				
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>1 952</b>		<b>50</b>	
- Produits exceptionnels		1 952		50
- Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>5 244 110</b>		<b>1 301 302</b>	
Solde débiteur = perte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 244 110</b>		<b>1 301 302</b>	



## ACTIF IMMOBILIER

Date Achat	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Nature des locaux	Valeur comptable	Locataires
2013	Boulevard Général DE GAULLE NANTES (44)	1 149,43	Bureaux	3 200 000,00	NEXITY LAMY GEORGE V
2014	198 Avenue du Haut Levêque PESSAC (33)	2 638	Bureaux/Commerces	4 820 000,00	LA CREPERIE SPOTTER TASTE AND GO RANDSTAD MAIF - LA CREPERIE
2015	33 Rue Elsa Triolet DIJON (21)	711,50	Bureaux	1 200 000,00	POLE EMPLOI
2015	2F Avenue des Montboucons BESANCON (25)	739,00	Bureaux	1 293 043,95	POLE EMPLOI
2016	841 Rue des Hauts de Sainghain SAINGHIN EN MELANTOIS (59)	1 856,00	Locaux d'activités	700 000,00	CIBLEX
2016	Rue Mickael Faraday SERRIS (77)	1 286,50	Bureaux	2 876 975,00	STILL France
2016	40 Rue du Grand Champ APPRIEU (38)	3 443,00	Locaux d'activités	3 274 600,00	MUNKSJO APPRIEU
2016	20 avenue du Château VINCENNES (94)	35,58	Commerce	362 390,62	ORANGE
2016	6 rue du Fournay DOLE (39)	947	Commerce	805 946,17	LILNAT
2016	10 avenue Général de Gaulle THONON LES BAINS (74)	219,20	Commerce	481 665,25	TEXTO France
2016	45/47 rue de la République CHARLEVILLE MEZIERES (08)	447,04	Commerce	397 511,25	CHAUSSURES ERAM
2016	3 rue Gobin CHALLANS (85)	293,20	Commerce	441 592,25	CHAUSSURES ERAM
2016	39/41 rue aux Sieurs ALENCON (61)	400	Commerce	334 728,25	CHAUSSURES ERAM
2016	27/29 rue de la République CHAUNY (02)	590,10	Commerce	334 728,25	CHAUSSURES ERAM
2016	7 rue Gambetta CHÂTEAU GONTIER (53)	434,20	Commerce	213 172,25	CHAUSSURES ERAM
2016	4 rue du Marché LES HERBIERS (85)	244,10	Commerce	169 358,25	CHAUSSURES ERAM
2016	84 rue François Mitterrand NEVERS (58)	229,91	Commerce	391 518,25	CHAUSSURES ERAM
2016	rue Thomas Edison CHAMBLY (60)	1 172,56	Commerce	1 375 390,62	VETIR
2016	5 rue du clos Marchand SAINT BENOIT (86)	1 502,70	Commerce	1 930 193,25	VETIR
2016	27 rue Saint Martin SOISSONS (02)	180,50	Commerce	334 728,25	ARMAND THIERRY
2016	18 rue du Pont aux Brouettes ABBEVILLE (80)	348,20	Commerce	308 654,25	CHAUSSURES ERAM
<b>TOTAUX</b>		<b>18 867,72</b>		<b>25 246 196,11</b>	

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EURO)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	13 390 019	13 995 000	10 513 044	10 975 000
Commerces	7 881 577	8 042 000	-	-
Locaux d'activités	3 974 600	4 160 000	-	-
<b>TOTAUX</b>	<b>25 246 196</b>	<b>26 197 000</b>	10 513 044	10 975 000

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

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

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

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

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

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

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine, définie par le législateur dans l'article 8 de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993. La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription. Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements.

Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision correspondant à 3% des recettes locatives. Ce taux est conforme au plan pluriannuel de travaux établi sur cinq ans.

### ETAT DU PATRIMOINE ACTIF

**Immobilisations locatives :** 25 246 196 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles.

**Immobilisations en cours :** 280 000 €

**Actifs immobilisés :** 212 755 €

Ce poste est constitué des agencements et aménagements amortis.

**Immobilisations financières :** 0 €

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

**Créances locataires :** 3 188 €

Ce poste comprend les loyers et charges dus par les locataires.

**Autres créances :** 27 725 €

- Créances fiscales : 27 705 €

- Créances diverses : 20 €

**Valeurs de placement et disponibilités :** 11 942 283 €

- Disponibilités : 11 739 148 €

- Placement : 203 135 €

### PASSIF

**Dettes financières :** 4 669 031 €

- Dettes bancaires : 4 350 000 €

- Dépôts de garantie : 319 031 €

**Dettes d'exploitation :** 104 420 €

- Honoraires dus à la Société de Gestion : 51 666 €

- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 51 729 €

- Autres dettes fournisseurs : 1 025 €

**Dettes diverses :** 478 795 €

- Dettes fiscales (TVA) : 94 818 €

- Dividendes du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 320 799 €

- Autres dettes et charges à payer : 63 178 €

## ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(EN EURO)

	31/12/15	Entrées	Sorties	31/12/16
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	10 513 044	14 733 152		25 246 196
Immobilisations en cours		280 000		280 000
Immobilisations corporelles d'exploitation	268 092	5 000		273 092
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières				
	<b>10 781 136</b>	<b>15 018 152</b>		<b>25 799 288</b>

## ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(EN EURO)

	31/12/15	Dotations	Reprises	31/12/16
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	3 765	56 572	0	60 337
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	0	0	0	0
<b>Provisions</b>				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	33 561	32 311	0	65 872
	<b>37 326</b>	<b>88 883</b>	<b>0</b>	<b>126 209</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Capitaux propres :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale : 22 507 040 €

### Prime d'émission :

Sur les souscriptions : 6 330 105 €  
Prélèvement : 4 390 430 €

### Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2016 : 777 978 €  
- Distribution 2016 : 705 250 €  
= Solde du résultat mis en report à nouveau : 72 728 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2017.

## COMPTE DE RÉSULTAT

### PRODUITS

#### Produits de l'activité immobilière :

- Loyers : 1 077 055 €
- Charges et taxes refacturées : 265 594 €
- Produits annexes : 62 859 €

#### Autres produits d'exploitation :

- Reprise provision pour créances douteuses : - €
- Transfert de charges d'exploitation : 3 812 068 €  
dont 2 883 715 € de commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission
- Autre produit divers : 175 €

#### Produits financiers :

- Intérêts sur placement de la trésorerie : 24 407 €

#### Produits exceptionnels : 1 952 €

### CHARGES

#### Charges immobilières :

- Charges et taxes refacturées : 265 594 €
- Impôts et taxes non récupérables : 983 €
- Autres charges non récupérables : 854 €

#### Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : 109 888 €
- Commission de souscription : 2 883 715 €
- Frais d'acquisition des immeubles : 928 353 €
- Honoraires du Commissaires aux Comptes : 5 330 €
- Honoraires dépositaire : 12 000 €
- Honoraires expertise : 9 100 €
- Honoraires divers : 3 417 €
- Publicité : 2 853 €
- Cotisation : 50 €
- Taxes diverses : 5 851 €
- Dotation aux amortissements sur immobilisations locatives : 56 572 €
- Dotations aux provisions pour grosses réparations : 32 311 €
- Services financiers : 526 €

#### Charges financières :

- Intérêts d'emprunt : 148 721 €

#### Charges exceptionnelles : 14 €

## AUTRES INFORMATIONS

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

En décembre 2016, EPARGNE PIERRE avait signé une promesse d'acquisition en indivision portant sur des locaux situés à SERRIS au prix de 11 180 000 euros soit pour EPARGNE PIERRE : 5 590 000 euros moyennant le versement d'une indemnité d'immobilisation globale de 560 000 €, soit pour EPARGNE PIERRE : 280 000 euros. 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.

### GARANTIES ET HYPOTHÈQUES

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

En garantie de l'emprunt à taux variable contracté, la SCPI a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en un swap d'une durée de cinq ans, portant sur un montant notionnel total de 2 880 000 € au 31/12/2016.

Les conditions d'endettement maximum liées à cet emprunt à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2016.

# RAPPORT

## du Conseil de surveillance

EPARGNE PIERRE a connu une forte progression de son capital en 2016, qui certes s'inscrit dans la faveur confirmée des épargnants pour le placement SCPI, mais qui résulte aussi et surtout de l'action dynamique de son Gérant en matière commerciale, d'investissements, et de résultat.

Comme précédemment, nous avons exercé notre mission de contrôle et d'assistance en étroite collaboration avec votre Gérant, en particulier au cours de nos réunions en présence du Commissaire aux Comptes les 2 mars 2016, 29 novembre 2016 et 1er mars 2017. Nous avons également consulté les actes d'acquisition les 22 et 23 mars.

Au cours de ces réunions, votre Gérant nous tient informés de l'évolution du capital, du nombre d'associés, des investissements, de la situation locative, des prévisions de résultat, de l'ordre du jour de l'assemblée, d'une façon générale de tout ce qui concerne la vie de notre Société.

Nous en relatons ci-après quelques points essentiels.

Comme vous le constaterez dans le rapport annuel de gestion, le capital de notre SCPI a évolué de 46 949 parts au 31/12/2015 à 187 618 parts au 31/12/2016, soit en termes de capitaux collectés un accroissement d'environ 28 837 000 €, et quelques 520 associés de plus. La progression se poursuit puisque 37 761 parts nouvelles ont été souscrites en janvier et février 2017.

L'apport de capitaux est à comparer aux investissements réalisés qui s'établissent en valeur à l'acte à 14 819 769 € hors frais. Le solde en trésorerie, soit 10 793 000 € au 31.12 a été investi début 2017. On notera ainsi l'adéquation menée à bien par le Gérant entre collecte et acquisitions. D'autant que ces nouveaux investissements répondent à des critères positifs :

- Les loyers affichent une rentabilité brute de 7,32 à 10 % pour des montants unitaires modérés
- Ils sont quelquefois renégociés à la date de l'acte (dans les opérations de type lease back)
- Les immeubles sont répartis sur le plan national
- Certains comportent une réserve foncière importante
- Leur valeur expertisée est supérieure au prix d'achat (+4,11 % pour les acquisitions réalisées en 2016)
- Ils font toujours, avant l'achat, l'objet d'un audit technique approfondi, avec si nécessaire, et souvent, une convention bailleur-locataire d'obligations réciproques de travaux dans des délais définis. Une méthode facilitée par une nouvelle règle comptable pour nos SCPI : le rempla-

cement de la provision pour grosses réparations, globale, par une provision pour gros entretien (PGE), immeuble par immeuble. Ceci à compter de 2017.

Ainsi, dans un contexte d'évolution importante et rapide de notre SCPI, le résultat 2016 s'établit à 777 978 €, soit 13,64 € par part contre 13,40 € en 2015, et un taux de dividendes sur valeur marché (DVM) de 6,03 %.

Il vous est proposé d'entériner une distribution de 12,36 € par part et d'affecter une somme de 72 731 € au compte de Report à Nouveau.

Au-delà des chiffres, nous souhaitons relater et commenter quelques points d'évolution qui ne sont pas réellement nouveaux dans le monde des SCPI, mais qui concernent aujourd'hui EPARGNE PIERRE :

- la forte augmentation du capital s'appuie beaucoup sur l'intermédiation : plateformes et conseils en gestion de patrimoine qui réalisent environ les 2/3 des souscriptions, généralement à crédit compte tenu des taux actuels. Le démembrement de propriété est également en progression. Cette évolution reflète le comportement des consommateurs vers plus de choix, plus de conseils, mais aussi le référencement d'EPARGNE PIERRE auprès des organismes et professionnels du placement immobilier mutuel.

- dans le domaine des investissements, nous avons noté l'acquisition, totale ou partielle, de réseaux de points de vente (chaussures ERAM, JARDILAND -début 2017-) avec autant de baux différents assurant une répartition du risque locatif, voire des baux nouveaux avec des durées fermes de 2 ou 3 périodes triennales. Ce type d'acquisition, qui certes ne constitue pas une orientation exclusive, installe et qualifie l'acquéreur sur le marché investisseur en termes de moyens financiers et de notoriété. Nous constatons avec satisfaction qu'EPARGNE PIERRE accède à ce stade.

Notre Assemblée générale ordinaire nous soumettra cette année une réévaluation de l'autorisation d'emprunter pour la SCPI afin de l'adapter à la forte progression du capital. L'Assemblée extraordinaire, pour le même motif, proposera de relever le plafond du capital nominal statutaire.

Votre Conseil de Surveillance approuve ces mises à niveau et donne son accord sur les autres résolutions proposées.

Le Président du Conseil de Surveillance  
**Roland DUCROZANT**

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## sur les comptes annuels

Aux Associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la société EPARGNE PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

### I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS :

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

### II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Présentation des comptes :

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

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

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

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

### III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES :

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

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

Fait à SAINT MARCEL, le 19 avril 2017

Le commissaire aux comptes

**AGM AUDIT LEGAL**

**YVES LLOBELL**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Aux Associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'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 2016 s'élève à 109 888 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 2 883 715 euros hors taxes au cours de l'exercice 2016.

● **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 19 avril 2017

Le commissaire aux comptes

**AGM AUDIT LEGAL**  
**YVES LLOBELL**



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE *du* 13 juin 2017

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

### PREMIÈRE RÉSOLUTION : APPROBATION DES COMPTES

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2016, 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 2016.

### 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 2016 qui s'élève

à ..... 777 978 €

+ report à nouveau de l'exercice précédent ..... 54 884 €

**TOTAL ..... 832 862 €**

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés ..... 705 250 €

. report à nouveau ..... 127 612 €

**TOTAL ..... 832 862 €**

### CINQUIÈME RÉSOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financier, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance sont les suivants :

- M. DUCROZANT Roland

- Mme BEACCO Colette

- M. LAFORET Patrick

- CAISSE d'ÉPARGNE de BOURGOGNE FRANCHE COMTE représentée par M. MOYAUX Jean-Paul

- SA RDI représentée par M. DUCROZANT Roland

- SC LETAP représentée par M. LAFORET Patrick

- SAS EMMA représentée par M. BEACCO Primo

L'Assemblée Générale décide de nommer, pour une durée de trois ans, en qualité de membres du Conseil de Surveillance les associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants dans la limite de 12 postes à pourvoir :

associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)

- CAISSE d'ÉPARGNE de BOURGOGNE FRANCHE COMTE représentée par M. MARLY Xavier

- M. DUCROZANT Roland

- SAS EMMA représentée par M. BEACCO Primo

associés faisant acte de candidature

- M. BROCARD Philippe

- M. CATTIN Michel

- M. COMPAIN François

- Mme DELAFONTAINE Marie-Christine

- M. POLLAUD François

- M. WERLE Bernard

#### SIXIÈME RÉOLUTION : 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 31/12/2016, à savoir :

- Valeur comptable 32 394 030 €, soit 172,66 €/part
- Valeur de réalisation 32 917 950 €, soit 175,45 €/part
- Valeur de reconstitution 38 892 609 €, soit 207,30 €/part

ces valeurs étant diminuées de la distribution réalisée en janvier 2017.

#### SEPTIÈME RÉOLUTION : AUTORISATION D'EMPRUNT

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, à contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de la réalisation de la vente 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 Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

#### HUITIÈME RÉOLUTION : 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.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2017

### RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

#### PREMIÈRE RÉOLUTION : AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier les statuts comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION

##### **Article 6 - Capital social - 2 - Capital social statutaire**

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à cent millions (100 000 000) euros.

Il est divisé en six cent vingt cinq mille (625 000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale.

#### NOUVELLE RÉDACTION

##### **Article 6 - Capital social - 2 - Capital social statutaire**

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

*Le capital social statutaire est fixé à cinq cent millions (500 000 000) euros. Il est divisé en trois millions cent vingt cinq mille (3 125 000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale.*

#### DEUXIÈME RÉOLUTION : 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.

## GOVERNANCE DE VOISIN

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 OPCIs 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 OPCIs 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.

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 2016, enregistré 1 445 011 € au titre des commissions nettes de souscription et 109 888 € au titre des commissions de gestion.

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

Pour assurer votre **INFORMATION**, une synthèse des activités 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 2016 a représenté 1 063 943 € pour un effectif temps plein de 18,4 personnes à fin 2016.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 52,6 % (27,7 % en rémunération fixe et 24,9 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2016 : 30 018 880 €  
RCS 794 246 975 DIJON  
Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73  
E-Mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)  
Site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

#### **SOCIÉTÉ DE GESTION**

VOISIN S.A.S. au capital social de 349 400 €  
Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73  
RCS B 310.057.625 DIJON  
Agrément n° GP-14000026 délivré en date du 22/07/2014  
par l'Autorité des Marchés Financiers  
[www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

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

Patrick LAFORET  
Rachèle KRUMM

#### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaire : AGM Audit Légal - 3 B avenue de Chalon – CS 70004 – SAINT MARCEL  
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX représentée par M. LLOBELL  
Suppléant : M. Philippe BROICHOT – 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON

#### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION**

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

#### **DÉPOSITAIRE**

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

#### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : Monsieur Roland DUCROZANT

Membres :

Madame Colette BEACCO  
Monsieur Patrick LAFORET  
SARL EMMA représentée par Monsieur Primo BEACCO  
S.C. LETAP représentée par Monsieur Patrick LAFORET  
Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté  
représentée par Monsieur Jean-Paul MOYAUX  
S.A. RDI représentée par Monsieur Roland DUCROZANT



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

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public  
Capital social au 31.12.2016 : 30 018 880 €  
RCS 794 246 975  
Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73  
E-Mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)  
Site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)  
Crédit photos : Fotolia

VOISIN  
**GRUPE**  
ATLAND