

2018

RAPPORT ANNUEL

SCPI ÉPARGNE PIERRE



La force de la diversité



**VOISIN**  
GROUPE ATLAND



# SOMMAIRE

Mot du Président	Page 4	Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 33
Trajectoire de votre SCPI	Page 6	Compte de résultat de l'exercice	Page 35
Voisin, votre SCPI & Vous	Page 8	Inventaire immobilier	Page 37
Patrimoine et acquisitions de votre SCPI	Page 10	Annexe aux comptes annuels	Page 43
<b>RAPPORT DE GESTION</b>		<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	Page 52
Chiffres significatifs	Page 21	<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	Page 53
Évolution du capital et marché des parts	Page 22	<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	Page 55
Investissements	Page 23	<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2019</b>	Page 56
Arbitrages	Page 26	<b>GOVERNANCE DE VOISIN</b>	Page 58
Composition du patrimoine	Page 26		
Gestion locative et immobilière	Page 27		
Résultats financiers	Page 28		
Valeurs de la Société	Page 29		
Fiscalité	Page 30		
Perspectives	Page 31		
État du patrimoine	Page 32		



**Jean-Christophe ANTOINE**  
Président de VOISIN

COMME L'ANNÉE DERNIÈRE,  
**ÉPARGNE PIERRE** SE CLASSE ENCORE PARI MI LES SCPI  
LES PLUS RENTABLES DU MARCHÉ

## LE MOT DU PRÉSIDENT

# UN FORT DEVELOPPEMENT ET DES PERFORMANCES SOLIDES

**ÉPARGNE PIERRE A CONCLU CETTE ANNÉE 2018 AVEC UNE CAPITALISATION MULTIPLIÉE PAR 2,5 PAR RAPPORT À FIN 2017. Ce résultat est la conséquence d'un marché de l'épargne favorable pour les SCPI mais également de la confiance des nouveaux associés dans la stratégie de diversification et de mutualisation du patrimoine déployée afin de répondre à notre volonté d'afficher une performance supérieure au rendement moyen des SCPI diversifiées.**

Le succès de cet exercice place ÉPARGNE PIERRE en 4<sup>ème</sup> position en termes de collecte nette avec 318 millions d'euros collectés.

Ce fort développement lui a permis d'accélérer la nécessaire mutualisation et diversification de son patrimoine qui est la base d'une moindre volatilité des résultats.

Le renforcement des souscriptions est sain pour autant que les investissements immobiliers puissent être réalisés dans de bonnes conditions et dans les délais requis afin de ne pas avoir d'effet dilutif sur le résultat financier.

ÉPARGNE PIERRE a rempli cette obligation en 2018 avec plus de 363 millions d'euros investis sur la base d'un taux de rendement net des immeubles de 6,66 %. Le nombre des actifs acquis au cours de l'exercice est de 82 pour 178 locataires.

Le délai de réalisation des acquisitions dans le contexte d'une collecte soutenue est un critère majeur afin de ne pas avoir d'effet négatif sur le résultat. A l'exclusion du 2<sup>ème</sup> et début du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, ce délai a été tenu et ÉPARGNE PIERRE a investi en 2018 plus que la collecte nette à investir.

En effet, ÉPARGNE PIERRE a eu recours, dans le respect de l'autorisation donnée par l'assemblée générale, à des financements bancaires pour les acquisitions réalisées en 2018 à hauteur de 32,1 M€.

Cette activité soutenue en 2018 permet d'afficher :

- Un dividende versé au titre de l'exercice 2018 qui

s'établit à 12,24 € identique au dividende versé en 2017

- Un résultat net 2018 de 12,33 € par part supérieur à la distribution de dividendes effectuée.

- Le maintien du taux d'occupation à un niveau élevé : 98,94 % au 31 décembre.

- Une évolution positive des valeurs d'expertise : à périmètre constant du patrimoine, la hausse est de + 2,39 % par rapport à fin 2017 et les valeurs d'expertise des immeubles acquis en 2018 progressent de + 3,10 %.

- Une valeur de reconstitution de 212,17 € par part à comparer avec le prix de souscription fixé à 205 € par part.

Ainsi, votre SCPI parvient cette année, comme l'année dernière, à se classer 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 7<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 2018 s'établit à 5,97 %, alors que le taux de rendement moyen des SCPI diversifiées s'inscrit à 5,30 % (source : IEIF).

Ces chiffres illustrent la volonté de notre société de poursuivre une stratégie prudente et vigilante afin de bénéficier de résultats supérieurs à nos concurrents dans un marché des SCPI où la tendance des rendements est à la baisse.

Les bases d'ÉPARGNE PIERRE sortent renforcées de cette année 2018 et permettent d'aborder 2019 avec confiance et sérénité.

La société de gestion tient à remercier le conseil de surveillance dans son ensemble pour la qualité des débats et de ses avis dans l'intérêt de tous les associés.

TRAJECTOIRE DE VOTRE SCPI

# ÉPARGNE PIERRE A DÉPASSÉ LES 500 M€ DE CAPITALISATION EN 2018

EN 2018, ÉPARGNE PIERRE a vu sa collecte nette passer de 164 M€ en 2017 à 318 M€ en 2018. Ce développement lui a permis de passer le seuil des 500 M€ de capitalisation, de réunir plus de 9 000 associés, et de fortement diversifier et mutualiser son patrimoine

**MONTANT DES SOUSCRIPTIONS**  
(en M€)



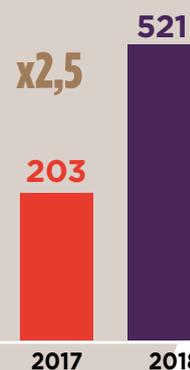
La collecte avait atteint 164 millions d'euros en 2017. En 2018 elle s'est établie à 318 M€.

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**



Le nombre d'associés a été multiplié par 2,5, ce qui confirme l'attrait de notre stratégie d'investissement auprès des épargnants et des professionnels du patrimoine.

**CAPITALISATION**  
(en M€)



La capitalisation est le nombre de parts au 31/12/2018 multiplié par le prix de la part au 31/12/2018. En la multipliant par presque 2,5, ÉPARGNE PIERRE a renforcé sa capacité à mutualiser et à diversifier son patrimoine.

## DES RÉSULTATS AU RENDEZ-VOUS

(CHIFFRES AU 31 DÉCEMBRE 2018)



## LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2018 ONT PERMIS DE FORTEMENT DIVERSIFIER LE PORTEFEUILLE D'ÉPARGNE PIERRE

### MONTANTS INVESTIS



### NOMBRE D'ACTIFS DÉTENUS



Le nombre d'actifs en portefeuille a été multiplié par 2,7, passant de 47 à 129 lignes.

### NOMBRE DE BAUX

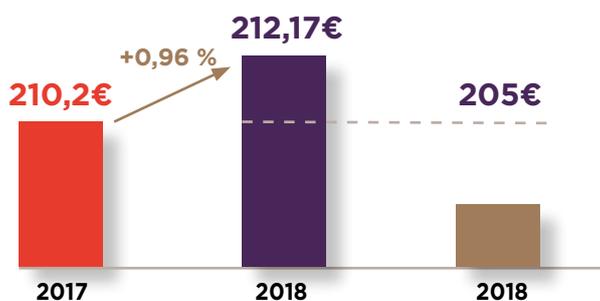


Autre indicateur de cette mutualisation, le nombre de baux a été multiplié par 3 en 2018, pour s'établir à 266.

## ÉPARGNE PIERRE UN PORTEFEUILLE QUI S'AGRANDIT

EN 2018 ÉPARGNE PIERRE a étoffé son portefeuille de 82 actifs, tout en comptabilisant une hausse des valeurs vénales sur son patrimoine historique et sur ses acquisitions récentes. Ce qui se traduit positivement au niveau de la valeur de reconstitution, affichant une surcote de 3,49 % par rapport au prix de souscription.

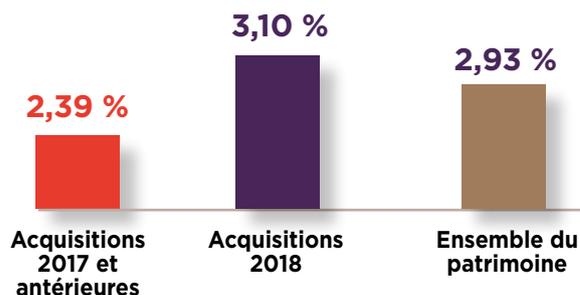
### VALEUR DE RECONSTITUTION



### PRIX DE SOUSCRIPTION

205€

### ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE



La valeur de reconstitution a progressé de 0,96%. Les valeurs d'expertises ont évolué favorablement de 2,93% entre fin 2017 et fin 2018. Ces indicateurs illustrent la création de valeur générée par notre stratégie et notre savoir-faire en matière d'acquisitions. (pour retrouver la définition de la valeur d'expertise : voir glossaire)



VOISIN, VOTRE SCPI ET VOUS

# DE LA PIERRE-PAPIER VERS LA PIERRE NUMÉRIQUE

**En 2018, Voisin a concrétisé plusieurs projets importants qui ont fait entrer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. L'occasion de livrer quelques enseignements sur la place du numérique dans l'épargne immobilière, et de rappeler son importance grandissante.**



**Alexandre Claudet**  
Directeur Général

L'année 2018 a été marquée par le lancement de plusieurs services clés. Citons notamment :

- L'envoi par email des communications périodiques, dont les bulletins d'informations et bordereaux de paiement des dividendes, ainsi que les convocations aux Assemblées Générales
- Le vote électronique aux Assemblées Générales
- La souscription dématérialisée via votre conseiller

Ces services étaient attendus par nos clients, comme en attestent les taux d'adoption. En particulier lors d'une souscription, on constate que vous êtes plus d'un sur deux à opter pour la dématérialisation des échanges et à compter sur votre espace en ligne pour consulter vos informations.

La possibilité de voter en ligne a également démontré son intérêt à vos yeux, puisque ce sont près de 1600 e-convocations qui furent envoyées en 2018, et que le taux de participation en ligne s'est avéré équivalent ou meilleur que par courrier. Pour les Assemblées 2019, ce sont plus de 6000 personnes qui sont concernées (toutes SCPI confondues).

Autant de chiffres qui devraient continuer à s'inscrire à la hausse, au fur et à mesure des améliorations des services et des habitudes qui évoluent. Soulignons aussi l'impact du nouveau Règlement Général de l'AMF, dont les nouvelles dispositions devraient accentuer l'importance des communications numériques.

## ET SI VOUS AUSSI VOUS PASSIEZ AU NUMÉRIQUE ?

60 %

60%, le taux d'adoption des communications dématérialisées lors d'une nouvelle souscription. Et grâce à l'espace en ligne, vous avez accès à toutes les informations clés, instantanément et à tout moment : votre patrimoine, l'historique de vos revenus, votre déclaration fiscale, et vos informations personnelles,

6000

6 000, le nombre d'associés, sur l'ensemble des SCPI gérées par VOISIN, qui ont opté pour la convocation dématérialisée aux Assemblées Générales. Ce sont autant d'envois papiers économisés.

Vos identifiants individuels permettent ensuite de voter via une plateforme en ligne. Il n'a jamais été aussi simple de participer à la vie de votre SCPI.

5 MINUTES

5 minutes, c'est le temps nécessaire pour saisir un bulletin de souscription via notre solution et le signer électroniquement. La complétude est renforcée grâce à l'existence de points de contrôle, et les délais raccourcis car nous recevons votre dossier, hors paiement, dès le lendemain. Si vous envisagez une nouvelle opération, parlez-en à votre conseiller, qui saura vous accompagner dans cette étape.



## 2019 LA COMMUNICATION ÉVOLUE

### BULLETIN PÉRIODIQUE D'INFORMATION

L'Autorité des Marchés Financiers a mis à jour son Règlement Général en février 2019. Cette nouvelle version prévoit désormais que le bulletin d'information et le rapport annuel soient mis à disposition sur notre site Internet lors de toute nouvelle souscription. Cette évolution vient souligner l'importance de notre site Internet et de votre espace en ligne comme lieux privilégiés pour suivre l'actualité de votre SCPI.

### MISE À DISPOSITION SUR INTERNET

## ACQUISITIONS DU PREMIER TRIMESTRE 2018

### BUREAUX/COMMERCES

#### LE LAZARO 2, MARQUETTE-LEZ-LILLE (59)

Rue de Ménin

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 996 500 €

Descriptif : Immeuble de bureaux (863 m<sup>2</sup>) et commerces (958 m<sup>2</sup>) situé dans une zone économique mixte dynamique du Grand Lille.

Locataires : Acquisition en état futur d'achèvement avec garantie locative apportée par le vendeur pour une durée de 15 mois à compter de l'achèvement.



### BUREAUX TOURS (37)

66, avenue Marcel Dassault

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 187 285 €

Descriptif : Immeuble de bureaux de 2 293 m<sup>2</sup> situé dans la principale zone tertiaire de l'agglomération de Tours lui conférant une bonne accessibilité.

Locataires : Assystem (aéronautique, automobile, défense, énergie, sciences de la vie, infrastructures) et Tours Métropole.



### LOGISTIQUE

#### CASTELNAU D'ESTRETEFONDS (31)

6, avenue de la Nauze

Prix d'acquisition (acte en mains) : 7 810 400 €

Descriptif : Actif situé dans la ZAC Eurocentre au nord de Toulouse (plateforme multimodale occupant 300 hectares de terrains équipés) avec une surface bâtie de 8 311 m<sup>2</sup> et une plateforme extérieure de 9 500 m<sup>2</sup>.

Locataire : EDF (installé sur le site depuis près de 20 ans).



### COMMERCES MARSEILLE (13)

29, rue Saint-Ferréol

Prix d'acquisition (acte en mains, quote-part FONCIERE REMUSAT) : 2 369 500 €

En indivision avec la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT  
Descriptif : Boutique de pied d'immeuble de 438 m<sup>2</sup> située rue Saint-Ferréol. Principale artère piétonne commerçante du centre-ville.

Locataire : Enseigne JD SPORTS (articles de sport).

*\*L'actif a été acquis en indivision 30/70 avec la SCPI FONCIÈRE REMUSAT. Le prix d'acquisition correspond à la part acquittée par EPARGNE PIERRE pour sa quote-part.*



## BUREAUX GENNEVILLIERS (92)

4, Allée du Carré

Prix d'acquisition (acte en mains) : **5 580 250 €**

Descriptif : Immeuble de bureaux de 2 953 m<sup>2</sup> situé dans le parc des Barbanniers, parc tertiaire diversifié de plus de 85 000 m<sup>2</sup> sur 18 bâtiments.

Locataires : TEMIS (formation sûreté, santé et prévention des risques professionnels), MAC PUARSA (composants d'ascenseur), WSI (équipements informatiques), ENER CHAUFF (chauffage - climatisation), NETWORK SOLUTIONS (solutions numériques), GIDEF (Formation et conseil aux entreprises).

### ACQUISITIONS DU DEUXIÈME TRIMESTRE 2018

## BUREAUX GENNEVILLIERS (92)

2, Place des Hauts Tilliers

Prix d'acquisition (acte en mains) : **6 393 435 €**

Descriptif : immeuble de bureaux de 3 284 m<sup>2</sup> situé dans le parc tertiaire des Barbanniers, développant plus de 85 000 m<sup>2</sup> sur 18 bâtiments.

Locataires : Worex, Vivid Europe, Ecole d'ostéopathie de Paris, Desk, Visa Sourire International.



## BUREAUX SAINT QUENTIN EN YVELINES (78)

38, Boulevard Paul Cézanne

Prix d'acquisition (acte en mains) : **8 379 300 €**

Descriptif : plus de 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 3 étages et 115 parkings ; situés au sein du secteur tertiaire de Saint-Quentin-en-Yvelines, pôle régional qui regroupe 230 000 habitants, 16 000 entreprises, 17 000 étudiants, une gare RER et une station de la future ligne 18 du Grand Paris Express, et un noeud autoroutier.

Locataires : Biosynergie, Delphi France, CMI Prosperpol, Hesnault.



## BUREAUX NANTES SAINT HERBLAIN (44)

3, Impasse Charles Trenet

Prix d'acquisition (acte en mains) : **7 072 800 €**

Descriptif : Immeuble de 3 166 m<sup>2</sup> de bureaux livré en 2010, situé dans le pôle tertiaire qui constitue le second bassin d'emploi de l'agglomération nantaise avec une très bonne accessibilité.

Locataires : Sopra Steria, Cegid, Océalliance, Ai3.



*Les informations indiquées ici sont celles qui prévalaient au moment des acquisitions.*

## PATRIMOINE ET ACQUISITIONS DE VOTRE SCPI

### BUREAUX/COMMERCES METZ (57)

92, Boulevard Solidarité

Prix d'acquisition (acte en mains) : 17 077 100 €

Descriptif : Ensemble composé de commerces (1400 m<sup>2</sup>) et de bureaux (6 870 m<sup>2</sup>) sur les niveaux supérieurs, situé au coeur du Technopôle de Metz, importante zone tertiaire de l'aire urbaine messine.

Locataires : 16 locataires dont deux commerces et 14 bureaux.



### ACTIVITÉS SABLÉ-SUR-SARTHE (72)

Rue de la Fouquerie

Prix d'acquisition (acte en mains) : 1 848 200 €

Descriptif : bâtiment d'activités de près de 2 500 m<sup>2</sup> situé dans le principal bassin d'emploi de la ville, fournissant environ 11 000 emplois industriels et commerciaux pour 27 000 habitants.

Locataire : KALHYGE (location de linge et blanchisserie industrielle).



### BUREAUX SAINT QUENTIN EN YVELINES (78)

13, rue Charles & Emile Pathé

Prix d'acquisition (acte en mains) : 9 133 500 €

Descriptif : immeuble de 4 étages de 3023 m<sup>2</sup> de bureaux, avec 104 places de stationnement en intérieur et 16 places en extérieur.

Locataire : URSSAF Ile de France.

### BUREAUX TOULOUSE BASSO-COMBO (31)

57, avenue du Général de Croutte

Prix d'acquisition (acte en mains) : 7 804 000 €

Descriptif : près de 4 500 m<sup>2</sup> de bureaux situés dans ce parc tertiaire de premier plan de l'agglomération toulousaine qui réunit de grands utilisateurs français et internationaux, et bénéficie d'une bonne desserte routière et métro/bus.

Locataires : Siemens, Continental, GMF, Groupe Bertrandt.



### BUREAUX NICE-SOPHIA ANTIPOLIS (06)

700, avenue Roumanille

Prix d'acquisition (acte en mains) : 19 188 182 €

Descriptif : deux immeubles de 5 649 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en état futur d'achèvement à livrer en 2019, au sein de Sophia Antipolis, technopole d'envergure européenne.

Locataire : ARM (bail en l'état futur d'achèvement).





## ACTIVITÉS RENNES (35)

Boulevard Pompidou/Rue Ferdinand

Prix d'acquisition (acte en mains) : 1 074 000 €

Descriptif : 8 locaux d'activités totalisant 915 m<sup>2</sup> dans un immeuble situé dans un quartier en pleine rénovation à proximité immédiate de la gare SNCF et du centre ville (côté sud), avec une bonne accessibilité.

Locataire : Acquis en état futur d'achèvement.



## COMMERCES TOURS (37)

5, avenue du Professeur Philippe Maupas

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 400 000 €

Descriptif : Bâtiment neuf indépendant à livrer début 2019 (état futur d'achèvement) de 2 200 m<sup>2</sup> de commerces dans une zone très dynamique au sud de Tours qui regroupe 259 enseignes.

Locataire : Bail en l'état futur d'achèvement conclu avec la société Stokomani.



## COMMERCES NANTERRE (92)

404-422 Boulevard des Provinces Françaises

Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 100 000 €

Descriptif : 4 commerces situés au RDC d'un immeuble de logement livré en 2016, au sein d'un important secteur résidentiel en cours de mutation à proximité immédiate de la Gare RER A « Nanterre Université », et d'un nœud autoroutier.

Locataires : 4 commerces de proximité.

## ACQUISITIONS DU TROISIÈME TRIMESTRE 2018

### BUREAUX TOURS (37)

55, allée Ferdinand de Lesseps

Prix d'acquisition (acte en mains) : 6 450 000 €

En indivision avec la SCPI IMMOPLACEMENT\*

Descriptif : Deux bâtiments totalisant 5 257m<sup>2</sup> de bureaux

Locataire : Fidelia Assistance (filiale de COVEA) en l'état futur d'achèvement

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



### COMMERCES BRIVE-LA-GAILLARDE (19)

1, ZAC du Mazaud

Prix d'acquisition (acte en mains) : 5 066 276 €

En indivision avec la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT

Descriptif : Portefeuille de 5 boutiques.

Locataires : Kiabi, Esprit du Sud, Cash Converters, Sister, Ixina.

*\*L'actif a été acquis en indivision 75/25 avec la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT. Le prix d'acquisition correspond à la part acquittée par EPARGNE PIERRE pour sa quote-part.*



*Les informations indiquées ici sont celles qui prévalaient au moment des acquisitions.*

## PATRIMOINE ET ACQUISITIONS DE VOTRE SCPI

### BUREAUX CHAMBERY (73)

138, rue François Guise

Prix d'acquisition (acte en mains) : **2 250 000 €**

Descriptif : 829 m<sup>2</sup> de bureaux dans un immeuble neuf en parfait état.

Locataire : Socotec (conseil en maîtrise de risques).



### BUREAUX/COMMERCES ROUBAIX (59)

Eco quartier de l'union

Prix d'acquisition (acte en mains) : **14 209 008 €**

Descriptif : 10 466 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces dans un éco-quartier.

Locataires : 17 locataires, mêlant activités tertiaires et commerces.



### COMMERCES REIMS (51)

Zone de Cormontreuil

Prix d'acquisition (acte en mains) : **93 700 000 €**

Descriptif : Portefeuille de 20 immeubles répartis au sein de la principale zone commerciale de l'agglomération rémoise.

Locataires : 38 locataires, dont Maison du Monde, Intersport, Cultura, Aubert, Sport 2000, KFC, Célio, GIFL, Mobaipa.

### BUREAUX VAULX-MILIEU (38)

Rue le Chatelier (Parc technologique « Portes de l'Isère »)

Prix d'acquisition (acte en mains) : **3 936 429 €**

Descriptif : 1 847 m<sup>2</sup> de bureaux, neufs, labélisés Mi-nergie.

Locataires : Maxizoo (produits animaliers), Medartis (produits pharmaceutiques).



### COMMERCES NANTES (44)

16, rue Anatole de Monzie

Prix d'acquisition (acte en mains) : **3 953 500 €**

Descriptif : 1 601 m<sup>2</sup> de commerces dans un immeuble neuf avec logements et bureaux.

Locataire : Basic Fit (chaîne de salles de sport).





## COMMERCE SAINT-MALO (35)

34, rue de la Grassinai

Prix d'acquisition (acte en mains) : **2 796 524 €**

Descriptif : 2 692 m<sup>2</sup> de commerces dans un bâtiment indépendant.

Locataire : Basic Fit (chaîne de salles de sport).

## COMMERCE TERVILLE THIONVILLE (57)

ZAC Linkling III

Prix d'acquisition (acte en mains) : **25 532 580 €**

Descriptif : 9 boutiques de 588 à 2 993 m<sup>2</sup>.

Locataires : Besson, Boulanger, C&A, Bio OnAlaVie, Etam, Maxi Toy's, Médor&Cie, Cache Cache et Cultura.



## BUREAU MASSY (91)

125-129, rue de Paris

Prix d'acquisition (acte en mains) : **5 572 580 €**

Descriptif : 1 893 m<sup>2</sup> de bureaux.

Locataire : Faculté des métiers de l'Essonne.



## COMMERCE ROUEN (76)

38, rue de l'hôpital

Prix d'acquisition (acte en mains) : **579 400 €**

Descriptif : boutique de 56 m<sup>2</sup> en centre-ville, sur un axe passant.

Locataire : Loding (chaussures).

## ACQUISITIONS DU QUATRIÈME TRIMESTRE 2018

## ACTIVITÉS/SHOWROOM LESQUIN (59)

Rue de la Haie Plouvier

Prix d'acquisition (acte en mains) : **7 579 385 €**

Descriptif : Bâtiment restructuré, 5 245 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et 1 998 m<sup>2</sup> de showroom.

Locataire : Acquisition en l'état futur d'achèvement, livraison en décembre 2019.



## BUREAU MARCQ-EN-BAROEUL (59)

Chemin du Verseau

Prix d'acquisition (acte en mains) : **21 222 600 €**

Descriptif : Immeuble de bureaux de 11 919 m<sup>2</sup>, 100 parkings.

Locataires : Promod (siège social), Bonprix (siège social France).



*Les informations indiquées ici sont celles qui prévalaient au moment des acquisitions.*

## PATRIMOINE ET ACQUISITIONS DE VOTRE SCPI

### COMMERCE NANTES (44)

90, Boulevard de la prairie au Duc

Prix d'acquisition (acte en mains) : **686 750 €**

Descriptif : 285 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble sur l'île de Nantes au sein d'un programme mixte.

Locataire : ORA (commerces/services de proximité).



### BUREAU ROUBAIX (59)

122, rue de Tourcoing

Prix d'acquisition (acte en mains) : **383 000 €**

Descriptif : 292 m<sup>2</sup> de bureaux. Cette acquisition complète celle faite au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.

Locataire : X-Led (solutions d'éclairage).



### COMMERCE NANTES (44)

Rue de l'Allier

Prix d'acquisition (acte en mains) : **501 830 €**

Descriptif : 275 m<sup>2</sup> de commerces dans le quartier d'EuroNantes, en pied d'immeuble dans un ensemble immobilier composé de 90 logements.

Locataire : En cours de location.



### COMMERCE PARIS (75)

116, bis rue Saint Charles

Prix d'acquisition (acte en mains) : **879 258 €**

Descriptif : Boutique en pied d'immeuble de 103 m<sup>2</sup>.

Locataire : Via Venise (habillement).

### BUREAU VILLENEUVE D'ASCQ (59)

Boulevard de Mons

Prix d'acquisition (acte en mains) : **2 792 400 €**

Descriptif : Un bâtiment neuf de 1 100 m<sup>2</sup>. Construction bois, très faible consommation énergétique (certification BBC-Minergie).

Locataire : Immeuble acquis en l'état futur d'achèvement et livré le 28/12/2018. En cours de location, avec garantie locative de 12 mois.



## BUREAUX SAINT PRIEST (69)

333, cours du 3<sup>ème</sup> Millénaire

Prix d'acquisition (acte en mains) : 6 109 500 €

Descriptif : Immeuble de 3 731 m<sup>2</sup> de bureaux.

Locataire : Facimalp (service aux entreprises).



## BUREAUX MAXÉVILLE (54)

Rue André Bisiaux

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 259 260 €

Descriptif : Immeuble de 2 375 m<sup>2</sup> de bureaux.

Locataire : SOCAM (filiale d'Arvato, marketing client et centre d'appels).



## COMMERCES (PORTEFEUILLE) DIVERS EMPLACEMENTS

Prix d'acquisition (acte en mains) : 14 435 000 €

Descriptif : 8 boutiques de 90 à 1 917 m<sup>2</sup> répartis dans 8 villes.

Locataires : 12 enseignes nationales dont H&M, André, Jules, Mango, Undiz.



## COMMERCES NARBONNE (11)

Domaine Lacoste

Prix d'acquisition (acte en mains) : 1 620 000 €

En indivision avec la SCPI MyShareSCPI\*

Descriptif : Immeuble neuf de 2 336 m<sup>2</sup> (pour la totalité).

Locataires : 7 locataires dont Buffalo Grill, Biocoop, Atoll.

\*L'actif a été acquis en indivision 70/30 avec MyShareSCPI. Le prix d'acquisition correspond à la part acquittée par EPARGNE PIERRE pour sa quote-part.



## COMMERCES (PORTEFEUILLE) DIVERS EMPLACEMENTS

Prix d'acquisition (acte en mains) : 26 730 000 €

Descriptif : 15 actifs situés principalement dans les agglomérations de Tours, Mulhouse, Reims, Rouen, Le Havre, Saint-Brieuc, Lille.

Locataires : Devianne (locataire principal avec 14 lots), La Halle aux Chaussures (1 lot), La Masala (1 lot), La Voix du Nord (1 lot).

*Les informations indiquées ici sont celles qui prévalaient au moment des acquisitions.*



**VOISIN**  
GROUPE ATLAND



# SOMMAIRE

## **RAPPORT DE GESTION**

Chiffres significatifs	Page 21
Évolution du capital et marché des parts	Page 22
Investissements	Page 23
Arbitrages	Page 26
Composition du patrimoine	Page 26
Gestion locative et immobilière	Page 27
Résultats financiers	Page 28
Valeurs de la Société	Page 29
Fiscalité	Page 30
Perspectives	Page 31
État du patrimoine	Page 32
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 33

Compte de résultat de l'exercice	Page 35
Inventaire immobilier	Page 37
Annexe aux comptes annuels	Page 43
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	Page 52
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	Page 53
<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	Page 55
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2019</b>	Page 56
<b>GOVERNANCE DE VOISIN</b>	Page 58



# Glossaire

## **RETRAIT**

Dans une SCPI à capital variable, un associé peut céder ses parts en demandant leur retrait 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 acquisitions et commission de la Société de Gestion).

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

### RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2018	205,00 €
Prix de retrait au 31/12/2018	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 31/12/2018

Capital social (valeur nominale)	406 596 160 €
Total des capitaux propres	438 783 489 €
Immobilisations locatives	446 413 350 €
Total du bilan	496 173 531 €

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	15 219 042 €	12,33 €
Dividende distribué	15 107 851 €	12,24 €

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	451 463 571 €	177,66 €
Valeur comptable	438 783 489 €	172,67 €
Valeur de réalisation	448 194 907 €	176,37 €
Valeur de reconstitution	539 172 371 €	212,17 €

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

1 557 092 parts ont été souscrites au cours de l'année 2018 représentant une collecte de 319 203 860 €, contre 164 291 305 € en 2017.

### MARCHÉ SECONDAIRE

16 associés ont demandé un retrait pour un total de 4 543 parts.

Le capital nominal est ainsi porté à 406 596 160 €.

Au 31.12.2018, votre SCPI compte 9 010 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 (nette des retraits)	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
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 €
2017	158 188 320 €	164 217 095 €	988 677	3 801	16 429 131 €	205 €
<b>2018</b>	<b>406 596 160 €</b>	<b>318 272 545 €</b>	<b>2 541 226</b>	<b>9 010</b>	<b>31 920 386 €</b>	<b>205 €</b>

### ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

	2018	2017	2016	2015	2014
Dividende distribué	12,24 €	12,24 €	12,36 €	12,36 €	11,28 €
Dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	0	0	0
Dont dividende pris sur les plus values réalisées	0	0	0	0	0
Prix de souscription	205 €	205 €	205 €	205 €	200 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	205 €	205 €	205 €	200,81 € (à compter du 01/11/2015)	200 €
Variation du prix acquéreur moyen	0	0	+2,09 %	+0,40 %	0
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription au 31.12.					
- sur prix acquéreur moyen	5,97 %	5,97 %	6,03 %	6,03 %	5,64 %

## INVESTISSEMENTS

### 1T 2018

#### Bureaux/ commerces, Marquette-lez-Lille (59)

##### Parc de l'innovation, Le Lazaro 2, rue de Ménin

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 996 500 €  
 Descriptif : immeuble de bureaux (863 m<sup>2</sup>) et commerces (958 m<sup>2</sup>) situé dans une zone économique mixte dynamique du Grand Lille.

Locataire : acquisition en état futur d'achèvement avec garantie locative apportée par le vendeur pour une durée de 15 mois à compter de l'achèvement.

#### Bureaux, Tours (37) 66, avenue Marcel Dassault

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 187 285 €  
 Descriptif : immeuble de bureaux de 2 293 m<sup>2</sup> situé dans la principale zone tertiaire de l'agglomération de Tours lui conférant une bonne accessibilité.

Locataires : Assystem (aéronautique, automobile, défense, énergie, sciences de la vie, infrastructures) et Tours Métropole.

#### Logistique / Castelnaud d'Estretfonds (31)

##### 6, avenue de la Nauze

Prix d'acquisition (acte en mains) : 7 810 400 €  
 Descriptif : Actif situé dans la ZAC Eurocentre au nord de Toulouse (plateforme multimodale occupant 300 hectares de terrains équipés) avec une surface bâtie de 8 311 m<sup>2</sup> et une plateforme extérieure de 9 500 m<sup>2</sup>.

Locataire : EDF (installé sur le site depuis près de 20 ans).

#### Bureaux, Gennevilliers (92)

##### 4, allée du Carré

Prix d'acquisition (acte en mains) : 5 580 250 €  
 Descriptif : immeuble de bureaux de 2 953 m<sup>2</sup> situé dans le parc des Barbanniers, parc tertiaire diversifié de plus de 85 000 m<sup>2</sup> sur 18 bâtiments.

Locataires : TEMIS (formation sûreté, santé et prévention des risques professionnels), MAC PUARSA (composants d'ascenseur), WSI (équipements informatiques), ENER CHAUFF (chauffage - climatisation) NETWORK SOLUTIONS (solutions numériques), GIDEF (Formation et conseil aux entreprises).

#### Commerces, Marseille (13)

##### 29, rue Saint-Ferréol

Prix d'acquisition (acte en mains) :  
 3 385 000 € (à 70% EPARGNE PIERRE et  
 30% FONCIERE REMUSAT)

Descriptif : boutique de pied d'immeuble de 438 m<sup>2</sup> située rue Saint-Ferréol. Principale artère piétonne commerçante du centre-ville.

Locataire : enseigne JD SPORTS (habillement).

### 2T 2018

#### Bureaux, Gennevilliers (92)

##### 2 place des Hauts Tilliers

Prix d'acquisition (acte en mains) : 6 393 435 €  
 Descriptif : immeuble de bureaux de 3 284 m<sup>2</sup>, situé dans le parc tertiaire des Barbanniers, développant plus de 85 000 m<sup>2</sup> sur 18 bâtiments.

Locataires : Worex, Vivid Europe, Ecole d'ostéopathie de Paris, Desk, Visa Sourire International.

#### Activités, Sablé-sur-Sarthe (72)

##### rue de la Fouquerie (72300 Solesmes)

Prix d'acquisition (acte en mains) : 1 848 200 €  
 Descriptif : bâtiment d'activités de 2 400 m<sup>2</sup> situé dans le principal bassin d'emploi de la ville, fournissant environ 11 000 emplois industriels et commerciaux pour 27 000 habitants.

Locataire : KALHYGE (location de linge et blanchisserie industrielle).

#### Activités, Rennes (35)

##### Boulevard Pompidou / Rue Ferdinand

Prix d'acquisition (acte en mains) : 1 074 000 €  
 Descriptif : 8 locaux d'activités totalisant 915 m<sup>2</sup> dans un immeuble situé dans un quartier en pleine rénovation à proximité immédiate de la gare SNCF et du centre-ville (côté sud), avec une bonne accessibilité.

Locataire : acquis état futur d'achèvement.

#### Bureaux, Saint-Quentin-en-Yvelines (78)

##### 38 boulevard Paul Cézanne (Guyancourt)

Prix d'acquisition (acte en mains) : 8 379 300 €  
 Descriptif : 5 047 m<sup>2</sup> de bureaux sur 3 étages et 115 parkings ; situés au sein du secteur tertiaire de Saint-Quentin-en-Yvelines, pôle régional qui regroupe 230 000 habitants, 16 000 entreprises, 17 000 étudiants, une gare RER et une station de la future ligne 18 du Grand Paris Express, et un nœud autoroutier.

Locataires : Biosynergie, Delphi France, CMI Prosperpol, Hesnault.

#### Bureaux, Saint-Quentin-en-Yvelines (78)

##### 13 rue Charles & Emile Pathé (Guyancourt)

Prix d'acquisition (acte en mains) : 9 133 500 €  
 Descriptif : immeuble de 4 étages de 3 023 m<sup>2</sup> de bureaux, avec 104 places de stationnement en intérieur et 16 places en extérieur (pour la description de la zone, voir ci-dessus).

Locataire : URSSAF Île de France.

#### Commerces, Tours (37)

##### 5 Avenue du Professeur Philippe Maupas (Chambray-les-Tours)

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 400 000 €  
 Descriptif : Bâtiment neuf indépendant à livrer début 2019 (état futur d'achèvement) de 2 200 m<sup>2</sup> de commerces dans une zone très dynamique au sud de Tours qui regroupe 259 enseignes.

Locataire : bail en l'état futur d'achèvement conclu avec la société Stokomani.

## INVESTISSEMENTS

### **Bureaux, Nantes / Saint-Herblain (44)**

#### **3, impasse Charles Trénet**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 7 072 800 €

Descriptif : immeuble de 3 166 m<sup>2</sup> de bureaux livré en 2010, situé dans le pôle tertiaire qui constitue le second bassin d'emploi de l'agglomération nantaise avec une très bonne accessibilité.

Locataires : Sopra Steria, Cegid, Océalliance, Ai3.

### **Bureaux, Toulouse (31)**

#### **ZAC Basso-Combo, 57 avenue du Général de Croutte**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 7 804 000 €

Descriptif : 4 553 m<sup>2</sup> de bureaux situés dans ce parc tertiaire de premier plan de l'agglomération toulousaine qui réunit de grands utilisateurs français et internationaux, et bénéficie d'une bonne desserte routière et en métro/bus.

Locataires : Siemens, Continental, GMF, Groupe Bertrandt.

### **Commerces, Nanterre (92)**

#### **404 - 422 Boulevard des Provinces Françaises**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 100 000 €

Descriptif : 4 commerces situés au RDC d'un immeuble de logement livré en 2016, au sein d'un important secteur résidentiel en cours de mutation à proximité immédiate de la Gare RER A « Nanterre Université », et d'un nœud autoroutier.

Locataires : 4 commerces de proximité.

### **Bureaux et commerces, Metz (57),**

#### **92, boulevard Solidarité**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 17 077 100 €

Descriptif : ensemble composé de commerces (1 400 m<sup>2</sup>) et de bureaux (6 870 m<sup>2</sup>) sur les niveaux supérieurs, situé au cœur du Technopôle de Metz, importante zone tertiaire de l'aire urbaine messine.

Locataires : 16 locataires dont deux commerces et 14 bureaux.

### **Bureaux, Nice - Sophia Antipolis (06)**

#### **700 avenue Roumanille**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 19 188 182 €

Descriptif : deux immeubles de 5 649 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en état futur d'achèvement à livrer en 2019, au sein de Sophia Antipolis, technopole d'envergure européenne.

Locataire : ARM (bail en l'état futur d'achèvement).

## 3T 2018

### **BUREAUX/ Tours (37)**

#### **55, allée Ferdinand de Lesseps (Deux Lions)**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 6 450 000 € pour un investissement global de 12 900 000 € réalisé en indivision 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT également gérée par VOISIN.

Descriptif : deux bâtiments totalisant 5 257 m<sup>2</sup> de bureaux.

Locataire : Fidelia Assistance (filiale de COVEA) en l'état futur d'achèvement.

### **COMMERCES / Reims (51) Zone de Cormontreuil**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 93 700 000 €

Descriptif : portefeuille de 20 immeubles répartis au sein de la principale zone commerciale de l'agglomération rémoise.

Locataires : 38 locataires, dont Maisons du Monde, Intersport, Cultura, Aubert, Sport 2000, KFC, Celio, Gifi, Mobalpa.

### **COMMERCES / Terville Thionville (57)ZAC Linkling III**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 25 532 600 €

Descriptif : 9 boutiques de 588 à 2 993 m<sup>2</sup>.

Locataires : Besson, Boulanger, C&A, Bio OnAlaVie, Etam, Maxi Toy's, Médor&Cie, Cache Cache et Cultura.

### **COMMERCES / Brive-la-Gaillarde (19)**

#### **1, ZAC du Mazaud**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 5 066 276 € pour un investissement global de 6 755 035 € réalisé en indivision 75% EPARGNE PIERRE et 25 % avec la SCPI FONCIERE REMUSAT également gérée par VOISIN

Descriptif : 5 boutiques.

Locataires : Kiabi, Esprit du Sud, Cash Converters, Sister, Ixina.

### **BUREAUX / Vaulx-le-milieu (38) rue Le Chatelier**

#### **(Parc technologique « Portes de l'Isère »)**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 936 429 €

Descriptif : 1 847 m<sup>2</sup> de bureaux, neufs, labélisés Minergie.

Locataires : Maxizoo (produits animaliers), Medartis (produits pharmaceutiques).

### **BUREAUX / Massy (91)**

#### **125-129, rue de Paris**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 5 572 580 €

Descriptif : 1 893 m<sup>2</sup> de bureaux.

Locataire : Faculté des métiers de l'Essonne.

### **BUREAUX / Chambéry (73)**

#### **138, rue François Guise (parc tertiaire Grand Verger)**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 2 250 000 €

Descriptif : 829 m<sup>2</sup> de bureaux dans immeuble neuf.

Locataires : Socotec (conseil en maîtrise des risques) / Newquest.

### **COMMERCES / Nantes (44)**

#### **16, rue Anatole de Monzie (Île de Nantes)**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 953 500 €

Descriptif : 1 601 m<sup>2</sup> de commerce dans immeuble neuf avec logements et bureaux.

Locataire : Basic Fit (chaîne de salles de sport).

**COMMERCE / Rouen (76)****38, rue de l'hôpital**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 579 400 €

Descriptif : 56 m<sup>2</sup> de boutique en centre-ville.

Locataire : Loding (chaussures).

**BUREAUX / COMMERCE Roubaix (59)****Ecoquartier de l'Union**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 14 209 008 €

Descriptif : 10 466 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces dans éco-quartier.

Locataires : 17 locataires, mêlant activités tertiaires et commerces.

**COMMERCE / Saint-Malo (35)****34, rue de la Grassinais**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 2 796 524 €

Descriptif : 2 692 m<sup>2</sup> de commerces dans bâtiment indépendant.

Locataire : Basic Fit (chaîne de salles de sport).

**4T 2018****LOCAUX D'ACTIVITÉS ET SHOWROOM / Métropole lilloise (59) Rue de la Haie Plouvier**

CRT1, 59810 Lesquin

Prix d'acquisition (acte en mains) : 7 579 385 €

Descriptif : Bâtiment restructuré, 5245 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et 1 998 m<sup>2</sup> de showroom.

Locataire : Acquisition en l'état futur d'achèvement, livraison en décembre 2019.

**BUREAUX / Villeneuve d'Ascq (59)****Boulevard de Mons**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 2 792 400 €

Descriptif : Un bâtiment neuf de 1 100 m<sup>2</sup>. Construction bois, très faible consommation énergétique (certification BBC-Minergie).

Locataire : Immeuble acquis en l'état futur d'achèvement et livré le 28/12/2018. En cours de location, avec garantie locative de 12 mois.

**COMMERCE / Narbonne (11)****Domaine de Lacoste / Route de Narbonne-Plage**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 1 620 000 € (qui comptent pour 30% du total dans le cadre d'une indivision 70/30 avec une autre SCPI gérée par VOISIN).

Descriptif : Immeuble neuf de 2 336 m<sup>2</sup> (pour la totalité).

Locataires : 7 locataires dont Buffalo Grill, Biocoop, Atoll.

**BUREAUX / Marcq-en-Baroeul (59)****Chemin du verseau**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 21 222 600 €

Descriptif : Immeuble de bureaux de 11 919 m<sup>2</sup>, 100 parking.

Locataires : Promod (siège social), Bonprix (siège social France).

**BUREAUX / Saint Priest (69)****333, cours du 3<sup>ème</sup> Millénaire**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 6 109 500 €

Descriptif : Immeuble de 3 731 m<sup>2</sup> de bureaux.

Locataire : Facimalp (service aux entreprises).

**COMMERCE / portefeuille de 15 lots commerciaux partout en France**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 26 730 000 €

Descriptif : 15 actifs situés principalement dans les agglomérations de Tours, Mulhouse, Reims, Rouen, Le Havre, Saint-Brieuc, Lille.

Locataires : Devianne (locataire principal avec 14 lots), La Halle aux Chaussures (1 lot), La Masala (1 lot), La Voix du Nord (1 lot).

**COMMERCE / Nantes (44)****Les reflets de Loire, Rue de l'Allier**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 501 830 €

Descriptif : 275 m<sup>2</sup> de commerces dans le quartier d'EuroNantes, en pied d'immeuble dans un ensemble immobilier composé de 90 logements.

Locataire : En cours de location.

**BUREAUX / Maxéville (54)****Rue André Bisiaux**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4 259 260 €

Descriptif : Immeuble de 2 375 m<sup>2</sup> de bureaux.

Locataire : SOCAM (filiale d'Arvato, marketing client et centre d'appels).

**COMMERCE / Nantes (44)****90 Boulevard de la Prairie au Duc**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 656 750 €

Descriptif : 285 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble sur l'Île de Nantes au sein d'un programme mixte.

Locataire : ORA (commerces/ services de proximité).

**COMMERCE / Paris (75)****116, bis rue Saint Charles**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 879 259 €

Boutique en pied d'immeuble de 103 m<sup>2</sup>.

Locataires : Via Venise (habillement).

**COMMERCE / portefeuille de boutiques de pied d'immeuble dans 8 villes**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 14 435 000 €

Descriptif : 8 boutiques de 90 à 1917 m<sup>2</sup>.

Locataires : 12 enseignes nationales dont H&M, André, Jules, Mango.

**BUREAUX / Roubaix (59)****122 rue de Tourcoing**

Prix d'acquisition (acte en mains) : 383 000 €

Descriptif : 292 m<sup>2</sup> de bureaux. Cette acquisition complète celle faite au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.

Locataire : X-Led (solutions d'éclairage).

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2018, la dette bancaire s'élève à 36 021 500 € se décomposant en :

- un emprunt long terme (15 ans) de 1 425 000 € à taux fixe, solde au 31 décembre 2018 : 1 350 000 €
- un emprunt long terme (15 ans) de 3 000 000 € à taux variable assorti d'une couverture de taux, solde au 31 décembre 2018 : 2 562 000 €
- un emprunt moyen terme in fine (7 ans) de 26 000 000 € à taux fixe
- un emprunt moyen terme in fine (5 ans) de 6 109 500 € à taux fixe

## ARBITRAGES

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

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### COMPOSITION DU PATRIMOINE\* (en % des valeurs vénables au 31/12/18)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Total
Paris	-	0,54	-	0,54
Région Parisienne	15,70	0,79	2,43	18,92
Province	29,29	47,89	3,36	80,54
<b>Total</b>	<b>44,99</b>	<b>49,22</b>	<b>5,79</b>	<b>100,00</b>

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

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Total
Paris	-	193	-	193
Région Parisienne	35 321	748	10 577	46 646
Province	70 645	123 667	16 925	211 237
<b>Total</b>	<b>105 966</b>	<b>124 608</b>	<b>27 502</b>	<b>258 076</b>

\* Hors VEFA non livrées au 31 décembre 2018 : 4 immeubles pour 17 723 m<sup>2</sup>.

## GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

### GESTION LOCATIVE

#### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> pour l'exercice 2018 s'établit en moyenne à 98,88 %.

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

#### CONTENTIEUX

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

Au 31/12/2018, une provision de 74 541 € 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 2018, le montant de ces travaux s'élève à 1 695 753 €. Il s'agit principalement du remplacement complet de la climatisation des locaux situés à BRUGES pour 172 306 €, des travaux d'aménagements des immeubles Jardiland pour 314 209 €.

Aménagements de locaux sur les actifs situés à :

- CHATOU pour 422 072 €
- GENNEVILLIERS Pré Carré pour 311 018 €

#### 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.

Soit :

Solde de la provision pour gros entretiens au 31/12/2017 : 165 500 €

Dotations exercice 2018 : +145 752 €

Reprises exercice 2018 : 0 €

Provision pour gros entretiens au 31/12/2018 : 311 252 €

Aucune dépense de gros entretiens n'a été constatée en 2018.

#### TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

En 2018, le montant de ces travaux s'élève à 3 398 €.

## RÉSULTAT/ REVENUS DISTRIBUÉS

Le résultat de l'exercice 2018 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 15 219 042 €, soit 12,33 €/part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé 12,24 €.

Le taux de distribution sur la valeur marché 2018 (DVM) s'établit à 5,97 %.

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

	2018	% du total	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	14,55	98,64	16,30	99,39	19,98	97,70	20,95	97,35	17,94	93,84
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,20	1,36	0,10	0,61	0,43	2,10	0,57	2,64	0,51	2,68
Produits divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,20	0,00	0,01	0,67	3,48
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>14,75</b>	<b>100,00</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	1,45	9,83	1,59	9,70	1,93	9,44	2,04	9,46	1,81	9,47
Autres frais de gestion	0,48	3,25	0,40	2,44	0,69	3,37	0,66	3,07	0,45	2,36
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00	0,02	0,12	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,04	0,27	0,05	0,30	0,03	0,15	0,15	0,68	0,09	0,49
Charges financières	0,23	1,56	0,45	2,74	2,61	12,76	4,85	22,53	4,44	23,24
Sous total charges externes	2,20	14,91	2,51	15,30	5,26	25,72	7,69	35,73	6,80	35,56
Amortissements nets										
- patrimoine	0,04	0,27	0,15	0,91	0,99	4,84	0,12	0,56	-	-
- autres	0,02	0,14	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	0,12	0,81	0,25	1,52	0,57	2,79	0,59	2,74	0,53	2,78
- autres	0,06	0,41	0,01	0,06	-	-	- 0,28	- 1,30	0,37	1,95
Sous total charges internes	0,24	1,63	0,41	2,49	1,56	7,63	0,43	2,00	0,90	4,73
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,44</b>	<b>16,54</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>12,31</b>	<b>83,46</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	0,07	0,47	1,23	7,56	1,27	6,21	1,04	4,83	0,14	0,72
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,24	82,98	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

## TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

(EN EUROS)

	Total au 31 décembre 2017*	Durant l'année 2018	Total au 31 décembre 2018*
Fonds collectés	202 465 396	318 365 677	520 831 073
+ cession d'immeubles	0	0	0
+ divers	0	0	0
+ emprunts	4 161 000	31 860 500	36 021 500
- commission de souscription	-24 302 015	-38 304 463	-62 606 478
- achat d'immeubles	-112 542 696	-331 712 264	-444 254 960
- frais d'acquisition	-5 344 846	-14 662 624	-20 007 470
- divers (aménagement)	-554 263	0	-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>63 869 538</b>	<b>-34 453 174</b>	<b>29 416 364</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 : 438 783 489 €,  
SOIT 172,67 €/PART

- VALEUR DE RÉALISATION : 448 194 907 €,  
SOIT 176,37 €/PART

- VALEUR DE RECONSTITUTION : 539 172 371 €,  
SOIT 212,17 €/PART

- Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'Etat du patrimoine).
- Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

## FISCALITÉ

L'essentiel des revenus d'ÉPARGNE PIERRE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. 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.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la SCPI grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 a instauré 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 revenus financiers donnent alors lieu, au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois, 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. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com) ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site.

En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

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).

En l'absence de convention signée entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé, l'imposition aura lieu et en France et dans le pays de résidence de l'associé ce qui présente un risque de double imposition.

### Information relative à la mise en place du prélèvement à la source :

Les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source, contrairement aux plus-values immobilières.

Pour ces dernières, les impôts sur le revenu et prélèvements sociaux sont prélevés au moment de la cession (déclaration 2048 IMM qui doit être déposée dans le mois de la vente - pas de changement).

En pratique :

Les revenus fonciers permettent, avec les autres revenus soumis au prélèvement à la source, de déterminer le taux de droit commun du prélèvement à la source. Ce taux de droit commun s'applique dans tous les cas aux revenus fonciers (impossibilité de demander l'application du taux individualisé ou par défaut) ; et les prélèvements sociaux (17,2%) sont ajoutés au taux de droit commun ainsi déterminé.

Principe :

Le prélèvement à la source est effectué sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels : l'administration fiscale prélève l'acompte sur le compte bancaire renseigné par le contribuable, sans que ce dernier n'ait aucune diligence à effectuer.

L'option pour le prélèvement trimestriel doit être effectuée au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'option s'applique.

Exception : la première année de la perception du revenu foncier, le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant.

Le montant de l'acompte peut être modulé à la hausse ou à la baisse pour tenir compte d'une hausse ou d'une baisse des revenus (sous condition - prise en compte par l'Administration fiscale au plus tard le troisième mois qui suit la demande).

## PERSPECTIVES

### CAPACITES DE RESISTANCE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS UN CONTEXTE DE RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE MONDIALE ET DE MONTEE DES RISQUES POLITIQUES

La visibilité en matière économique et politique est faible en ce début d'année 2019.

Au niveau mondial, le ralentissement économique est désormais tangible, même si le spectre de la récession reste peu probable. Cependant, la montée des tentations populistes et protectionnistes dans nos économies développées rappelle qu'au-delà des risques géopolitiques, les problématiques d'accroissement des inégalités liées à la faiblesse de l'inflation salariale et aux inadaptations de nos systèmes de redistribution sont des facteurs de déstabilisation puissants. En France, la crise des gilets jaunes en est l'illustration.

Après une année 2018 de croissance robuste et malgré les risques invoqués et sauf événement majeur, le scénario économique pour la France est celui d'un taux de croissance supérieur à 1,5 %, une amélioration du marché du travail et un taux d'investissement des entreprises en core dynamique.

Enfin concernant la politique monétaire, la Banque Centrale Européenne demeure prudente quant au début de son resserrement monétaire. En effet, elle a annoncé qu'elle n'augmentera pas son taux directeur au moins avant l'été 2019.

En conséquence, la hausse des taux d'intérêt ne devrait se réaliser que graduellement.

Comment cet inévitable ralentissement économique pourrait-il impacter l'immobilier d'entreprise français ?

#### BUREAUX :

Du côté du volume des transactions locatives, après une année 2018 record, le fléchissement est probable mais dans des proportions faibles. Le ralentissement de la croissance économique aura pour corollaire celui de la création d'emplois, ce qui réduira nécessairement les niveaux de consommation de surfaces de bureaux, même si les entreprises françaises, notamment tertiaires, ont amélioré leurs marges et apparaissent donc mieux armées face aux difficultés. Néanmoins, l'évolution des modes de travail et l'important besoin de modernisation des parcs immobiliers qui en découle constituera un facteur de soutien indéniable de la demande placée en bureaux, et surtout de différenciation qualitative majeure de l'offre.

#### LOCAUX D'ACTIVITÉS INDUSTRIELS :

Dans un contexte de transformation profonde des modes de consommation et de production, la maîtrise de la logistique est stratégique pour faire face à un accroissement massif des flux. Depuis 2017, le volume des transactions locatives sur ce segment est très supérieur à la moyenne des transactions constatées sur 10 ans.

La vigueur de ce marché devrait se poursuivre en 2019

soutenue à la fois par des projets de grande ampleur en périphérie et par des projets en zone urbaine permettant de répondre à la livraison du dernier kilomètre.

Pour ces deux segments immobiliers et contrairement aux années passées, le niveau de vacance en immobilier d'entreprise est globalement sous contrôle, laissant même apparaître de véritables poches de rareté sur les localisations et les produits les plus ciblés soutenant la résistance voire la hausse des loyers. Il n'y a donc pas de crise de surproduction immobilière comme dans les années 1990. Au global, les fondamentaux immobiliers restent solides et joueront leur rôle d'amortisseur en cas de choc externe.

#### COMMERCES :

Ce segment de marché après des années de développement et de résilience connaît des difficultés révélées par la concurrence du e-commerce. Cette nouvelle forme de concurrence pour les commerces est un révélateur mais ne représente pas la seule cause des difficultés. Citons les modifications des habitudes de consommation, l'absence de dynamique territoriale homogène quant à l'offre commerciale, le retard des enseignes notamment le prêt à porter à renouveler son offre face à la concurrence...

Ce segment a vécu une année 2018 délicate tant au niveau du volume de transactions locatives qu'au niveau de l'investissement. Il est à noter cependant que les commerces de périphérie bien situés ont mieux résisté que certains centres commerciaux où les loyers et les charges sont élevés.

Côté investissement immobilier, le marché pour les bureaux et les locaux d'activités apparaît indéniablement plus sain que lors du précédent haut de cycle. Pour les commerces, ce marché restera sous surveillance en 2019 par les investisseurs. Mais un dicton populaire et de bon sens ne disait-il pas : « il faut acheter au son du canon ». Le patrimoine d'ÉPARGNE PIERRE est volontairement orienté vers la diversification des actifs immobiliers afin de saisir les opportunités de chaque segment qui peuvent évoluer différemment et avec pour objectif de conserver une mutualisation optimale et une plus faible volatilité.

#### ÉPARGNE PIERRE : DES RACINES FORTES

ÉPARGNE PIERRE a su faire face à son fort développement en 2018 lui assurant des fondations saines et lui permettant de se projeter dans l'avenir avec confiance.

La société de gestion entend poursuivre en 2019 le développement de son patrimoine immobilier avec toute la vigilance et la prudence nécessaires afin d'assurer la mutualisation des risques et la pérennité des résultats.

Les objectifs de cette nouvelle année seront de maintenir le résultat au niveau de celui de l'exercice de 2018 voire de l'améliorer tout en renforçant le patrimoine immobilier d'ÉPARGNE PIERRE en lui donnant une assise financière forte.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Constructions sur sol d'autrui	+ 2 631 000			
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	- 18 176			
Terrains et constructions locatives	+ 426 092 793	+ 451 463 571	+ 114 213 925	+ 118 672 518
Agencements et aménagements	+ 273 092		+ 273 092	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 147 955		- 104 146	
Immobilisations en cours	+ 13 532 652			
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 4 049 945	+ 4 049 945	+ 380 200	
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 311 252		- 165 500	
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>446 102 098</b>	<b>455 513 516</b>	<b>114 597 571</b>	<b>118 672 518</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				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 959 164	+ 959 164	+ 121 621	+ 121 621
Autres créances	+ 3 688 228	+ 3 688 228	+ 3 317 098	+ 3 317 098
Provisions pour dépréciation des créances	- 74 541	- 74 541	- 3 777	- 3 777
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ				
Valeurs mobilières de placement	+ 203 726	+ 203 726	+ 203 440	+ 203 440
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 44 917 743	+ 44 917 743	+ 63 577 974	+ 63 577 974
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	- 40 244 980	- 40 244 980	- 5 567 538	- 5 567 538
Dettes d'exploitation	- 7 566 990	- 7 566 990	- 375 073	- 375 073
Dettes diverses	- 9 151 594	- 9 151 594	- 2 459 530	- 2 459 530
<b>TOTAL ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-7 269 243</b>	<b>-7 269 243</b>	<b>58 814 215</b>	<b>58 814 215</b>
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 115 227	- 115 227	- 138 077	- 138 077
Autres comptes de régularisation	+65 861	+ 65 861		
<b>TOTAL Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>-49 366</b>	<b>-49 366</b>	<b>-138 077</b>	<b>-138 077</b>
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	<b>438 783 488</b>		<b>173 273 709</b>	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		<b>448 194 907</b>		<b>177 348 656</b>

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

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

	Exercice au 31/12/2017	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2018
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	158 188 320		248 407 840	406 596 160
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	44 277 076		69 957 837	114 234 913
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-29 659 899		-52 967 087	-82 626 986
Prélèvement sur prime de fusion				
<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>	0		0	0
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	101 934	366 278		468 212
Résultat de l'exercice	4 002 024	-4 002 024	15 219 042	15 219 042
Acomptes sur distribution	-3 635 746	3 635 746	-15 107 851	-15 107 851
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>173 273 709</b>	<b>0</b>	<b>265 509 780</b>	<b>438 783 488</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Dettes garanties</b>		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	33 459 500	1 425 000
Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	2 562 000	2 736 000
Hypothèques	0	0
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	2 562 000	2 736 000
<b>Engagements donnés (achats)</b>		
Offres signées	27 357 000	24 421 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	17 430 000	7 570 000
Paie ment de prix à terme (VEFA)	23 471 430	0
<b>Engagements reçus (ventes)</b>		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	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 2 562 000 € au 31 décembre 2018.

Les conditions d'endettement maximales liées à aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2018.

### Engagements donnés et reçus

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 et bénéficie de garanties locatives dans le cadre d'acquisitions d'immeubles.

**COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE**

(EN EUROS)

	<b>EXERCICE AU 31/12/2018</b>	<b>EXERCICE AU 31/12/2017</b>
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	17 622 862	4 726 437
Charges facturées	2 753 223	757 547
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	342 301	114 568
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 934	10 837
Reprises de provisions pour gros entretien	0	5 200
Transferts de charges immobilières	46 793 150	20 409 452
Produits financiers liés à l'activité immobilière		328
<b>TOTAL Produits immobiliers</b>	<b>67 513 470</b>	<b>26 024 369</b>
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 753 221	757 546
Travaux de gros entretiens	0	5 200
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 398	27
Dotations aux provisions pour créances douteuses	72 697	14 614
Dotations aux provisions pour gros entretien	145 752	79 150
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	70 624	43 809
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	46 940 454	20 474 193
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	590 321	134 068
<b>TOTAL Charges immobilières</b>	<b>50 576 468</b>	<b>21 508 607</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>16 937 002</b>	<b>4 515 762</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	1 789 888	473 354
Charges d'exploitation de la société	184 661	69 611
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL Charges d'exploitation</b>	<b>1 974 549</b>	<b>-542 966</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>-1 974 549</b>	<b>-542 966</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

	EXERCICE AU 31/12/2018	EXERCICE AU 31/12/2017
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	250 810	29 689
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>250 810</b>	<b>29 689</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTA CHARGES FINANCIERES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FINANCIERS</b>	<b>250 810</b>	<b>29 689</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	5 935	2
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>5 935</b>	<b>2</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	156	463
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>156</b>	<b>463</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>	<b>5 779</b>	<b>-461</b>
<b>RESULTAT NET A+B+C+D</b>	<b>15 219 042</b>	<b>4 002 024</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Achat	Ville	Dépt	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Nature des locaux	Valeur comptable	Locataires
nov-13	Nantes	44	YLEO - Boulevard du Général De Gaulle	1 149,43 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 200 000 €	GEORGE V ATLANTIQUE / NEXITY LAMY
juin-14	Pessac	33	ENORA PARK / 198 Av. du Haut Levêque	2 638,00 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 834 940 €	LA CREPERIE / TASTE AND GO / RANDSTAD / MAIF / SPOTTER
oct-15	Dijon	21	33 Rue Elsa Triolet - Parc Valmy	711,50 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 397 500 €	POLE EMPLOI
déc-15	Besancon	25	2F Avenue des Montboucons	739,00 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 402 767 €	POLE EMPLOI
sept-16	Sainghin-en-Mélantois	59	CRT Lesquin / 841 Rue des Hauts de Sainghin	1 856,00 m <sup>2</sup>	Activité	700 000 €	CIBLEX
sept-16	Serris	77	6 Rue Mickael Faraday 1 Bâtiment C	286,50 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 876 975 €	STILL France
nov-16	Apprieu	38	40 Rue du Grand Champ	3 443,00 m <sup>2</sup>	Activité	3 274 600 €	AHLSTRÖM-MUNKSJÖ SPECIALTIES
nov-16	Vincennes	94	20 avenue du Château Bâtiment A	35,58 m <sup>2</sup>	Commerce	362 391 €	ORANGE
nov-16	Chambly	60	ZAC Les Portes de l'Oise / rue Thomas Edison (Lot A)	1 172,57 m <sup>2</sup>	Commerce	1 375 391 €	GEMO
nov-16	Choisey	39	6 rue du Fournay	951,00 m <sup>2</sup>	Commerce	807 802 €	TATI MAG
nov-16	Thonon-les-Bains	74	10 avenue Général de Gaulle Le Don Bosco	219,20 m <sup>2</sup>	Commerce	481 665 €	TEXTO France
nov-16	Saint Benoît	86	5 rue du Clos Marchand	1 502,70 m <sup>2</sup>	Commerce	1 930 193 €	VETIR - GEMO
nov-16	Alençon	61	39/41 rue aux Sieurs	400,00 m <sup>2</sup>	Commerce	334 728 €	SAPIA (ex-ERAM)
nov-16	Challans	85	3 rue Gobin	293,20 m <sup>2</sup>	Commerce	441 592 €	SAPIA (ex-ERAM)
nov-16	Charleville-Mézières	08	45/47 rue de la République	447,04 m <sup>2</sup>	Commerce	397 511 €	SAPIA (ex-ERAM)
nov-16	Château-Gontier	53	7 rue Gambetta	434,20 m <sup>2</sup>	Commerce	213 172 €	SAPIA (ex-ERAM)
nov-16	Chauny	02	27/29 rue de la République	590,10 m <sup>2</sup>	Commerce	334 728 €	SAPIA (ex-ERAM)
nov-16	Les Herbiers	85	4 rue du Marché	244,10 m <sup>2</sup>	Commerce	169 358 €	SAPIA (ex-ERAM)
nov-16	Nevers	58	14 place Guy Coquille / 84 rue Mitterrand	229,91 m <sup>2</sup>	Commerce	391 518 €	SAPIA (ex-ERAM)
déc-16	Abbeville	80	18 Rue du Pont aux Brouettes	348,20 m <sup>2</sup>	Commerce	308 654 €	SAPIA (ex-ERAM)
déc-16	Soissons	02	27 Rue Saint Martin	180,50 m <sup>2</sup>	Commerce	334 728 €	Armand Thiery - TOSCANE
févr-17	Serris	77	8 Rue Michael Faraday Bâtiment D	2 301,50 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 307 669 €	SAUR / HENKEL TECHNOLOGIES France
mars-17	METZ	57	Rue des Dinandiers ZAC Sébastopol	3 570,40 m <sup>2</sup>	Commerce	1 678 626 €	JARDILAND
mars-17	CORMONTREUIL	51	33 Rue des Laps	2 627,30 m <sup>2</sup>	Commerce	1 916 621 €	JARDILAND / JC DECAUX
mars-17	THILLOIS	51	Les Ormisseaux	3 500,20 m <sup>2</sup>	Commerce	1 914 636 €	JARDILAND
mars-17	JOUY-AUX-ARCHES	57	Parc Saint Jean - Zone Acti Sud	3 369,00 m <sup>2</sup>	Commerce	2 174 111 €	JARDILAND
mars-17	ESSEY-LES-NANCY	54	ZAC du Pulnoy	3 225,20 m <sup>2</sup>	Commerce	2 050 531 €	JARDILAND

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Achat	Ville	Dépt	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Nature des locaux	Valeur comptable	Locataires
mars-17	SOISSONS	02	Parc d'Activités de Cheuvreux	3 028,70 m <sup>2</sup>	Commerce	2 500 820 €	JARDILAND
mars-17	BLESMES	02	20 Route Nationale	1 976,50 m <sup>2</sup>	Commerce	1 336 652 €	JARDILAND
juin-17	Longuenesse	62	Village Commercial de la Mélodie	1 572,95 m <sup>2</sup>	Commerce	3 574 650 €	CREDIT AGRICOLE EVASION PRESTIGE EXPERT PVC UNIVERS GARNI MG2LL / LE CENTRE AQUASOLAIRE / ARTCUI'SIN BOUCHERIE GRAVE HABITAT CONCEPT ZONE PURE / ADECCO DUCROCQ LAVERIE
juin-17	Nimes	30	43 Rue de l'Occitanie	645,00 m <sup>2</sup>	Commerce	969 625 €	CARREFOUR PROXIMITE
juil.-17	Fontenay-sous-Bois	94	7/9/11 Av. du Val de Fontenay	1 398,00 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 983 000 €	HUMANIS
juil.-17	Montigny-le-Bretonneux	78	5 avenue des Chaumes	2 653,00 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 256 315 €	FUJIFILM France
juil.-17	Collégien	77	35 Allée du Clos des Charmes	5 379,00 m <sup>2</sup>	Activité	4 573 600 €	IBM France
sept.-17	Metz	57	Europlaza Bât A 1 Rue Claude Chappe	2 442,00 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 568 631 €	SOPRA / STERIA GROUP AIR LIQUIDE METZ METROPOLE INGEROP / ALLIANCE EMPLOI Locataire
sept.-17	Marquette-lez-Lille	59	«Lazaro 3» Parc de l'innovation 181 Rue de Menin	1 517,32 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 700 000 €	LESAFFRE INTERNATIONAL
sept.-17	Eragny-sur-Oise	95	12-17 avenue Rosa Luxembourg	2 811,00 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 514 746 €	WEBER STEPHEN SNA EUROPE / GEOFANNE SSI / MAIF
oct.-17	Maurepas	78	6 Avenue Louis Pasteur	5 198,00 m <sup>2</sup>	Activité	5 400 000 €	BOLLORE LOGISTICS JS TRANS'ELAN GEORGE V ATLANTIQUE
oct.-17	Saint-Grégoire	35	2 Rue du Chesnay-Beauregard	993,80 m <sup>2</sup>	Commerce	1 890 300 €	ESPACE SAINT GREGOIRE
oct.-17	Bruges	33	5 Bd Jacques Chaban-Delmas	1 990,00 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 651 456 €	ADMINISTRATION DDPP 33
oct.-17	Chatou	78	53 Bd de la République	2 740,00 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 628 722 €	WILO SALMSON France
nov.-17	Vélizy-Villacoublay	78	13 Av. Morane Saulnier	2 576,35 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 156 100 €	ONE ACCESS
nov.-17	Ollioules	83	Av. Jean Monnet / 65 Forum de la Méditerranée	2 900,30 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 576 912 €	AKKA SERVICES COVEA / Crèche / THALES CNN MCO / NAVAL GROUP
nov.-17	Le Havre	76	171 Boulevard Amiral Mouchez	4 212,91 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 404 000 €	ARTELIA HOLDING
déc.-17	Saint Briec	22	1-3-5 Rue Saint Benoît	1 600,00 m <sup>2</sup>	Commerce	2 100 000 €	BASIC FIT
déc.-17	Saclay	91	4 Rue René Razel - Bat Cosmos	3 325,40 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 999 949 €	ARTHESYS / ECOMESURE KOLBUS / NOVASOL
déc.-17	Chambéry	73	256 et 272 Rue François Guise	1 471,00 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 730 000 €	EIFFAGE CONSTRUCTION
juil.-18	Chambéry	73	256-272 Rue François Guise 2 <sup>ème</sup> étage	829,00 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 250 000 €	SOCOTEC Gestion NEWQUEST

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Achat	Ville	Dépt	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Nature des locaux	Valeur comptable	Locataires
févr.-18	Castelnau d'Estrétefonds	31	Zone Eurocentre 6 avenue de la Nauze	8 311,00 m <sup>2</sup>	Entrepôt	7 325 790 €	ENEDIS
févr.-18	Gennevilliers	92	ZAC des Barbanniers 4 Allée du Carré ENERCHAUF / TEMIS	2 953,40 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 359 579 €	AXANTIS / MAC PUARSA WSI / GIDEF / PARTSE
févr.-18	Marseille	13	29 rue Saint Ferréol	306,60 m <sup>2</sup>	Commerce	2 213 096 €	JD SPORT
mars-18	Tours	37	Parc des Deux Lions 66 Av. Marcel Dassault	2 293,00 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 956 259 €	ASSYSTEM TOURS METROPOLE
avr.-18	Solesmes	72	ZAC des Vignes Rue de la Fouquerie	2 400 m <sup>2</sup>	Activité	1 740 395 €	KALHYGE
avr.-18	Gennevilliers	92	ZAC des Barbanniers 2 Place des Hauts Tilliers 1 Allée des Bas Tilliers	3 284 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 151 449 €	VISA SOURIRE INTERNATIONAL DOMO PLUS / WOREX VIVID EUROPE / CAF OSTEOPATHIE F.I.
mai-18	Toulouse	31	«Park Avenue II» 57 avenue du Général de Crouette	4 553 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 804 000 €	CONTINENTAL / SIEMENS BERTRANDT / GMF
mai-18	Guyancourt	78	«LES MIROIRS» 38 Boulevard Paul Cézanne	5 047 m <sup>2</sup>	Bureaux	7 804 850 €	BIOSYNERGIE / APTIV HESNAULT / CMI PROSERPOL
mai-18	Guyancourt	78	«PROXIMA 1» 13 rue Emile et Charles Pathé	3 044 m <sup>2</sup>	Bureaux	8 503 950 €	URSSAF Ile-de-France
mai-18	St Herblain	44	«ODYSSEUM» 3 Impasse Charles Trénet	3 166 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 605 500 €	CEGID / AI3 / OCEALLIANCE SOPRA STERIA GROUP
juin-18	Metz	57	«FIRST PLAZA» 92 boulevard de la Solidarité	8 274 m <sup>2</sup>	Bureaux	15 979 054 €	GENERALI VIE / ALTRAN TECHNOLOGIES ALLIANZ VIE / JEANTECH MACEDO / PMU / SUBWAY Crédit Mutuel / UNEO BASIC FIT / FLASH TAXICOLIS CORA / BIOLOGISTIC ABYLSSEN EST EIFFAGE CONSTRUCTION EIFFAGE METAL / ELAN
juin-18	Nanterre	92	«Les Hauts de Jardins» 390-480 Boulevard des Provinces Françaises	713 m <sup>2</sup>	Commerce	3 042 135 €	BAGUETTE ECLAIR BOUCHERIE L'ONGLET EST WORLD / CHIC'N TEN
juil.-18	Terville	57	ZAC du Linkling III Avenue du 14 Juillet 1789	5 466 m <sup>2</sup>	Commerce	11 349 462 €	Boulangier Medor & Compagnie Maxi Toys / Cache Cache
juil.-18	Terville	57	ZAC du Linkling III Avenue du 14 Juillet 1789	2 934 m <sup>2</sup>	Commerce	6 488 755 €	C&A / Cultura
juil.-18	Terville	57	ZAC du Linkling III Avenue du 14 Juillet 1789	1 200 m <sup>2</sup>	Commerce	2 845 467 €	Besson Chaussures
juil.-18	Terville	57	ZAC du Linkling III Avenue du 14 Juillet 1789	1 447 m <sup>2</sup>	Commerce	3 245 316 €	Etam Prêt-à-Porter Produits de la Nature
juil.-18	Brive-la-Gaillarde	19	ZAC du Mazaud Avenue Pierre Mendès-France	3 179 m <sup>2</sup>	Commerce	4 723 875 €	IXINA / CASH CONVERTERS SISTER / KIABI RÊVES DU SUD
juil.-18	Vaulx-Milieu	38	36 rue Le Chatelier	1 847 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 936 429 €	MAXI ZOO / MEDARTIS

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Achat	Ville	Dépt	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Nature des locaux	Valeur comptable	Locataires
juil.-18	Nantes	44	«ORIGAMI» 16 rue Anatole de Monzie 1-3 rue des Boires	1 601 m <sup>2</sup>	Commerce	3 875 000 €	BASIC FIT
juil.-18	Saint Malo	35	34 rue de la Grassinai	2 692 m <sup>2</sup>	Commerce	2 615 500 €	BASIC FIT
août-18	Massy	91	1 rue Galvani 135-139 rue de Paris	1 901 m <sup>2</sup>	Bureaux	5 184 600 €	FACULTE DES METIERS DE L'ESSONNE
août-18	Roubaix	59	120-122 rue de Tourcoing	10 758 m <sup>2</sup>	Bureaux	13 629 000 €	Desenfans / CGED / Nicodème / Rexel / Victoria Idea and ko / Cabinet Danneels Recto Verso / DELEZENNE CreditSafe / LOFT 122 Crédit du Nord E-expertise / X-LED
sept.-18	Rouen	76	38 rue de l'Hôpital	56 m <sup>2</sup>	Commerce	541 100 €	LODING
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	7 505 m <sup>2</sup>	Commerce	15 693 023 €	Cash Express FULL SIZE STORY BLUEBOX / Aubert Mondial Tissus Générale d'Optique / Kiabi
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	1 342 m <sup>2</sup>	Commerce	3 152 592 €	Chaussea
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	2 046 m <sup>2</sup>	Commerce	4 891 941 €	Celio / JENNYFER Sport 2000
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	1 200 m <sup>2</sup>	Commerce	2 716 249 €	Poltronsofa
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	1 210 m <sup>2</sup>	Commerce	2 571 032 €	La Halle
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	900 m <sup>2</sup>	Commerce	2 596 589 €	JULES / Jeans Univers
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	1 365 m <sup>2</sup>	Commerce	2 916 719 €	Maxi Toys / OXIAL
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	1 851 m <sup>2</sup>	Commerce	5 280 076 €	CHAUSTY / MDA Optical Center
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	8 831 m <sup>2</sup>	Commerce	20 994 867 €	Maisons du Monde INTERSPORT / CULTURA
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	1 800 m <sup>2</sup>	Commerce	4 150 310 €	EASY CASH / C&A
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	2 182 m <sup>2</sup>	Commerce	4 476 596 €	L'incroyable
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	1 206 m <sup>2</sup>	Commerce	2 512 401 €	Memphis Coffee
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	1 225 m <sup>2</sup>	Commerce	2 656 971 €	Besson Chaussures
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	1 200 m <sup>2</sup>	Commerce	2 662 423 €	Action
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	596 m <sup>2</sup>	Commerce	2 135 515 €	KFC
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	692 m <sup>2</sup>	Commerce	1 021 634 €	MOBALPA / Mont Lit & Moi
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	474 m <sup>2</sup>	Commerce	1 540 388 €	AFFLELOU / Urban Stock
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	1 795 m <sup>2</sup>	Commerce	2 239 679 €	PACIFIC PECHE / NOZ
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	4 646 m <sup>2</sup>	Commerce	7 953 379 €	Gifi MAG / MAX PLUS
sept.-18	Cormontreuil	51	Zone Commerciale Cora	690 m <sup>2</sup>	Commerce	1 588 931 €	TOTO TISSUS
oct.-18	LIBOURNE	33	82 rue Gambetta	1 917 m <sup>2</sup>	Commerce	2 533 658 €	H&M
oct.-18	ANGERS	49	30 rue Lenepveu	384 m <sup>2</sup>	Commerce	1 773 555 €	UNDIZ + 3 locataires habitation

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Achat	Ville	Dépt	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Nature des locaux	Valeur comptable	Locataires
oct.-18	PARIS	75	282 rue de Vaugirard	90 m <sup>2</sup>	Commerce	1 391 181 €	ANDRE
oct.-18	CHARLEVILLE-MEZIERES	08	21-23 rue Pierre Bérégovoy	522 m <sup>2</sup>	Commerce	1 352 830 €	JULES
oct.-18	LIMONEST	69	ZAC Sans Souci Rue de l'Etang - Bât 3	350 m <sup>2</sup>	Commerce	726 418 €	JACQUELINE RIU
oct.-18	LE MANS	72	19 rue Roger de la Fresnaye Rue Alfred Sisley	1 497 m <sup>2</sup>	Commerce	1 773 555 €	ACTION
oct.-18	LE MANS	72	11-13 rue Roger de la Fresnaye	962 m <sup>2</sup>	Commerce	1 306 083 €	La Halle
oct.-18	SAINTE	17	59 rue Victor Hugo	130 m <sup>2</sup>	Commerce	366 465 €	BIJOU BRIGITTE
oct.-18	SALON-DE-PROVENCE	13	245 Cours Gimon 240 rue Lafayette 7-10 Place Gambetta	586 m <sup>2</sup>	Commerce	2 241 026 €	MANGO France
oct.-18	BARENTIN	76	31 Bd de Westphalie	1 224 m <sup>2</sup>	Commerce	2 089 797 €	Devianne
oct.-18	BETHUNE	62	2 rue de la Faïencerie	939 m <sup>2</sup>	Commerce	1 469 263 €	Devianne
oct.-18	CORMONTREUIL	51	7 rue de la Sentelle	988 m <sup>2</sup>	Commerce	1 761 514 €	Devianne
oct.-18	DOUAI	59	28 rue de la Mairie 25 rue de Bellain	1 120 m <sup>2</sup>	Commerce	558 480 €	Devianne
oct.-18	EPINAL	88	2 rue de la Bazaine	2 393 m <sup>2</sup>	Commerce	1 978 701 €	Devianne
oct.-18	LANGUEUX	22	8 rue Fulgence Bienvenüe	1 117 m <sup>2</sup>	Commerce	1 891 626 €	Devianne
oct.-18	LOMME	59	130 rue du grand But	1 159 m <sup>2</sup>	Commerce	1 265 000 €	Devianne
oct.-18	LOUVROIL	59	rue de l'Esperance Ccial Auchan	1 254 m <sup>2</sup>	Commerce	428 000 €	Devianne
oct.-18	MONTIVILLIERS	76	Prairie du Godet ZAC des 2 Rivières Ccial de la Lézarde	987 m <sup>2</sup>	Commerce	1 438 236 €	Devianne
oct.-18	SAINT-MARTIN-BOULOGNE	62	Ccial Auchan ZAC de l'Inquiétrie	992 m <sup>2</sup>	Commerce	1 690 453 €	Devianne
oct.-18	TOURS	37	Ccial FUSAPARC 261-269 AVENUE A. MAGINOT	1 071 m <sup>2</sup>	Commerce	1 991 712 €	La Halle
oct.-18	TOURVILLE LA-RIVIERE	76	Ccial Carrefour 10 rue de l'île Sainte Catherine	890 m <sup>2</sup>	Commerce	1 631 403 €	Devianne
oct.-18	VILLENEUVE D'ASCQ	59	119 bd de Valmy 63 rue de la Vague	3 266 m <sup>2</sup>	Commerce	6 073 221 €	Devianne / IMAAN La Voix du Nord
oct.-18	VILLERS-SEMEUSE	08	Ccial Villiers II - Le Pré des Terres	1 074 m <sup>2</sup>	Commerce	1 545 329 €	Devianne
oct.-18	WITTENHEIM	68	Ccial Cora - 130 rue de Soultz	975 m <sup>2</sup>	Commerce	938 000 €	Devianne
oct.-18	Saint Priest	69	333 Cours du 3e Millénaire	3 731 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 358 780 €	FACIMALP
oct.-18	Paris	75	116 bis rue Saint-Charles	103 m <sup>2</sup>	Commerce	824 250 €	ORPHEE CLUB
oct.-18	Maxéville	54	Rue André Bisiaux	2 375 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 175 485 €	SOCAM
nov.-18	NARBONNE	11	Domaine de Lacoste Route de Narbonne-Plage	701 m <sup>2</sup>	Commerce	1 626 000 €	BUFFALO GRILL Boulangerie ANGE LANSALOT / ATOLL BOSE / BioCoop / PIVOINE

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Achat	Ville	Dépt	Adresse	Surface m <sup>2</sup>	Nature	Valeur	Locataires
déc.-18	NANTES	44	86 boulevard de la Prairie au Duc	289 m <sup>2</sup>	Commerce	686 750 €	ORA
déc.-18	RENNES	35	ZAC Madeleine Boulevard Pompidou Allée Ferdinand	915 m <sup>2</sup>	Activité	1 119 100 €	Vacant
déc.-18	NANTES	44	2 rue de l'Allier	275 m <sup>2</sup>	Commerce	492 450 €	Vacant
déc.-18	Marquette-lez-Lille	59	«Lazaro 2» - Parc de l'Innovation 181 Rue de Ménin	1 846 m <sup>2</sup>	Commerce	4 896 000 €	Optical Discount Restaurant Le Dôme
déc.-18	MARCQ-EN-BAROEUL Verseau	59	Chemin du Verseau	11 945 m <sup>2</sup>	Bureaux	19 879 900 €	PROMOD / BON PRIX
déc.-18	Villeneuve d'Ascq Bd de Mons	59	Boulevard de Mons Rue Parmentier	1 103 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 738 700 €	Tereneo
<b>TOTAL ACTIFS HORS VEFA</b>				<b>258 076 m<sup>2</sup></b>		<b>429 062 685 €</b>	
juin-18	BIOT (Sophia Antipolis)	06	«Les Arcanes» Lieudit Les Chappes	5 649 m <sup>2</sup>	Bureaux	6 116 852 €	montants décaissés au 31/12/18
août-18	TOURS - Hermione	37	Immeuble «HERMIONE» Avenue Edouard Michelin Rue Ferdinand de Lesseps	2 629 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 613 600 €	montants décaissés au 31/12/18
déc.-18	LESQUIN	59	CRT LESQUIN 440 rue de la Haie Plouvier	7 243 m <sup>2</sup>	Activité	1 996 400 €	montants décaissés au 31/12/18
déc.-18	CHAMBRAY-LES-TOURS	37	5 Avenue du Professeur Philippe Maupas	2 203 m <sup>2</sup>	Commerce	3 740 000 €	STOKOMANI
<b>TOTAL ACTIFS ACQUIS EN VEFA</b>				<b>17 723 m<sup>2</sup></b>		<b>13 466 852 €</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>275 798 m<sup>2</sup></b>		<b>442 529 536 €</b>	

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	198 577 669	204 171 017	70 689 155	71 952 518
Commerces	217 821 982	219 928 354	29 576 570	32 400 000
Locaux d'activités	26 129 885	27 364 200	13 948 200	14 320 000
<b>TOTAL</b>	<b>442 529 536 (*)</b>	<b>451 463 571 (*)</b>	<b>114 213 925</b>	<b>118 672 518</b>

(\*) incluant les échéances payées sur 4 immeubles en VEFA non livrés au 31/12/2018 (Biot, Tours, Lesquin, Chambray-les-Tours)

## 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 du 15 avril 2016. Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

### Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de de tous les coûts directement attribuables engagés pour pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis

sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers 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 vénale 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 bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

#### Prélèvements sur prime d'émission

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

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### PLACEMENTS IMMOBILIERS

#### Terrains et constructions locatives :

ventilation par nature-valeur brute	EXERCICE 2017	acquisitions	cessions	EXERCICE 2018
Terrains nus	0			0
Terrains et construction	114 213 925	311 878 868		426 092 793
Construction sur sol d'autrui	0	2 631 000		2 631 000
Immobilisation en cours de construction	380 200	4 049 944	380 200	4 049 944
Immobilisation VEFA (1)		13 532 652		13 532 652
agencements brutes	273 092			273 092
Autres		0		0
<b>TOTAL</b>	<b>114 867 217</b>	<b>332 092 464</b>	<b>380 200</b>	<b>446 579 481</b>

(1) Vente en état futur d'achèvement

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 2017	Dotations	Reprises	EXERCICE 2018
Dépréciations exceptionnelles	0			0
Agencements et aménagements	104 146	43 809		147 955
Acquisition bail à construction		18 176		18 176
<b>TOTAL</b>	<b>104 146</b>	<b>61 985</b>	<b>0</b>	<b>166 131</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	Montant provision 01/01/2018	DOTATION		REPRISE		Montant provision 31/12/2018
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
dépenses prévisionnelles sur N+1	24 500	21 582	95 223	0	3 500	137 805
dépenses prévisionnelles sur N+2	38 400	12 000	32 047	0	15 200	67 247
dépenses prévisionnelles sur N+3	40 800	9 000	0	0	31 800	18 000
dépenses prévisionnelles sur N+4	39 800	0	7 200	0	4 800	42 200
dépenses prévisionnelles sur N+5	22 000	20 000	11 600	0	7 600	46 000
<b>TOTAL</b>	<b>165 500</b>	<b>62 582</b>	<b>146 070</b>	<b>0</b>	<b>62 900</b>	<b>311 252</b>

Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles

208 652

62 900

Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles

145 752

Total dotation/reprise au compte de résultat

145 752

Total dotation/reprise nette

145 752

## IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Néant.

ACTIFS D'EXPLOITATION  
CRÉANCES

## ÉTAT DES CRÉANCES

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	671 378	52 496
Créances douteuses	287 786	69 125
<b>TOTAL</b>	<b>959 164</b>	<b>121 621</b>

Dépréciation des créances locataires

74 541

3 777

Evolution des dépréciations	EXERCICE 2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	EXERCICE 2018
Dépréciation des créances locatives	3 777	72 697	1 934	74 541

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
<b>Autres créances</b>		
Etat et autres collectivités	3 599 475	3 300 544
Syndics	42 049	11 866
Autres débiteurs	2 448	4 687
Charges constatées d'avance	0	0
Avances Fournisseurs	150	0
Produits à recevoir	44 105	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 688 228</b>	<b>3 317 097</b>

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Valeurs mobilières de placement	203 726	203 440
Autres disponibilités	44 917 743	63 577 974

## DETTES FINANCIÈRES

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Emprunts	36 021 500	4 161 000
Emprunts intérêts courus	33 307	
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	36 054 807	4 161 000
Total des dépôts de garantie reçus	4 190 173	1 406 538
<b>TOTAL</b>	<b>40 244 980</b>	<b>5 567 538</b>

## ÉTAT DES EMPRUNTS

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS		EXERCICE 2018		EXERCICE 2017
Emprunts immobiliers		36 021 500		4 161 000
Autres emprunts				
Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	>5 ans	total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	75000	600 000	675 000	1 350 000
Emprunt «in fine»		6 109 500		6 109 500
			26 000 000	26 000 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	187 500	1 134 000	1 240 500	2 562 000
Emprunt «in fine»				
<b>TOTAL</b>	<b>262 500</b>	<b>7 843 500</b>	<b>27 915 500</b>	<b>36 021 500</b>

**DETTES D'EXPLOITATION**

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Honoraires dus à la société de gestion	5 088 491	233 468
Fournisseurs et comptes rattachés	463 728	1 255
Locataires créditeurs	2 014 771	140 350
<b>TOTAL</b>	<b>7 566 990</b>	<b>375 073</b>

**DETTES DIVERSES**

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Etat et autres collectivités	76 288	9 533
Associés dividendes bloqués	0	0
Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	6 372 684	1 759 484
Associés souscriptions en attente	2 038 564	
Dettes diverses	9 533	509 189
Divers charges à payer	654 526	181 324
<b>TOTAL</b>	<b>9 151 595</b>	<b>2 459 530</b>

**COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF**

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Charges constatées d'avance	0	0
Produits constatés d'avance	-115 227	-138 077
(frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	65 861	0
<b>TOTAL</b>	<b>-49 366</b>	<b>-138 077</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Capital social :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale : 249 134 720 €

Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale : 726 880 €

Soit, capital au 31/12/2018 : 406 596 160 €

### Prime d'émission :

Sur les souscriptions en 2018 : 70 069 140 €

Sur les retraits en 2018 : 111 304 €

Prélèvement sur la prime d'émission : 52 967 087 €, dont

Commissions de souscriptions : 38 304 463 €

Frais d'acquisitions : 14 662 624€

### Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2018 : 15 219 042 €

- Distribution 2018 : 15 107 851 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 18 juin 2019.

## COMPTE DE RESULTAT

### RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

#### Produits de l'activité immobilière

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
loyers facturés	17 622 861	4 726 438
Charges et taxes refacturés aux locataires	2 753 223	757 547
Produits annexes	342 301	114 568
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 934	10 837
Reprise de provisions pour gros entretiens	0	5 200
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	46 793 151	20 409 452
Produits financiers liés à l'activité immobilière		328
<b>TOTAL</b>	<b>67 513 470</b>	<b>26 024 370</b>

**Charges de l'activité immobilière**

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
--------------------------------------	---------------	---------------

Charges ayant leur contrepartie en produits	2 753 221	757 546
Gros entretiens	0	5 200
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 398	27
Dotations aux provisions pour créances douteuses	72 697	14 614
Dotations aux provisions pour gros entretiens	145 752	79 150
Dotations aux amortissements des agencements	43 809	43 809
Dotations aux amortissements Baux constructions	18 176	0
Autres amortissements	8 639	
Autres charges immobilières	46 940 454	20 474 193
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	590 321	134 068

<b>TOTAL</b>	<b>50 576 467</b>	<b>21 508 607</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Charges ayant leur contrepartie en produits**

Charges locatives récupérables	256 567	210 385
Impôts et taxes récupérables	2 496 655	547 161

<b>TOTAL</b>	<b>2 753 222</b>	<b>757 546</b>
--------------	------------------	----------------

**Autres charges immobilières**

Charges locatives non récupérables	0	1 030
Impôts et taxes non récupérables	389 113	10 550
Frais sur acquisitions	14 564 303	3 980 321
Honoraires sur souscriptions	31 920 386	16 429 131
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Autres charges	66 652	53 161

<b>TOTAL</b>	<b>46 940 454</b>	<b>20 474 193</b>
--------------	-------------------	-------------------

**CHARGES FINANCIÈRE**

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
--------------------------------------	---------------	---------------

Charges Financières liées à l'activité immobilière		
Intérêt d'emprunt	281 860	134 068
Frais d'emprunt	308 461	

<b>TOTAL</b>	<b>590 321</b>	<b>134 068</b>
--------------	----------------	----------------

## RESULTAT D'EXPLOITATION

### Produits d'exploitation

Néant

### Charges d'exploitation

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Commission de la Société de gestion	1 789 888	473 354
Charges d'exploitation de la société (1)	184 661	69 611
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 974 549</b>	<b>542 966</b>

### Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>

Honoraires des commissaires aux comptes	10 035	7 030
Honoraires de relocations	25 248	0
Honoraires de dépositaire	58 290	
Honoraires d'expertises immobilières	42 240	
Honoraires divers	38 132	23 731
Frais d'actes et contentieux	3 234	
Frais de fusion		
Autre frais	7 482	38 852
<b>TOTAL</b>	<b>184 661</b>	<b>69 611</b>

## RESULTATS FINANCIERS

### Produits financiers

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Intérêts sur placement de la trésorerie	63 941	29 689
Rémunération de VEFA	186 868	
<b>TOTAL</b>	<b>250 810</b>	<b>29 689</b>

**RESULTAT EXCEPTIONNEL****Produits exceptionnels**

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Produits exceptionnels <i>(apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité d'assurance sur locaux vendus, indemnité sur procédure)</i>	5 935	2
<b>TOTAL</b>	<b>5 935</b>	<b>2</b>

**Charges exceptionnelles**

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Charges exceptionnelles	156	463
<b>TOTAL</b>	<b>156</b>	<b>463</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 : 1 789 888 €

Honoraires de souscription : 31 920 386 €

Les biens acquis en indivision représentent un total de 24 201 524 €, de la valeur des immobilisations locatives en valeur comptable, soit un total de 5,68 %. 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

Immeuble «HERMIONE» - Avenue Edouard Michelin /  
Rue Ferdinand de Lesseps - TOURS (VEFA non livrée)

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

29 Rue Saint Ferreol - MARSEILLE

1 Zac du Mazaud - BRIVE LA GAILLARDE

Actifs en indivision entre la SCPI EPARGNE PIERRE et la MY SHARE SCPI :  
Route de Narbonne-Plage - NARBONNE

Boulevard de Mons - VILLENEUVE D'ASCQ

Mesdames, Messieurs, Chers Associé(e)s,

Notre présent rapport concerne l'exercice 2018, et le début de 2019 qui entérine une décision importante dans le développement de notre Société.

Le point remarquable de l'année écoulée est sans conteste la forte progression de l'activité qui se traduit dans l'augmentation de son capital, de son nombre d'associés et de ses investissements, pour une rentabilité maintenue, voire confortée et distinguée.

Le suivi des résultats et leur conclusion nous ont été présentés et commentés au cours des trois réunions que nous avons tenues avec votre Société de Gestion et votre Commissaire aux comptes, à savoir les 20 juin 2018, 30 octobre 2018 et 28 février 2019. Ces réunions sont également l'objet de larges échanges sur le marché de l'investissement immobilier, ses données conjoncturelles, concurrentielles, le positionnement et la politique de notre Société. Elles reflètent par ailleurs l'intérêt et l'assiduité de votre Conseil, puisque nous n'avons jamais eu plus de deux absences excusées sur les neuf membres élus.

Dans un environnement de l'épargne toujours très favorable aux SCPI (elles ont collecté 5 milliards d'euros en 2018), le capital d'EPARGNE PIERRE est passé durant l'année 2018 de 988 677 parts à 2 541 226 parts, soit 1 552 549 parts nouvelles souscrites, après déduction des retraits (4 543 parts) représentant une collecte de 318 365 684 €. Rappelons qu'en 2017, le nombre de parts souscrites avait été de 801 059. Le nombre d'associés a également plus que doublé de 3 801 à 9 010, selon un étalement relativement régulier, avec toutefois un maximum en juin (dû à l'allongement du différé de jouissance de 4 à 6 mois) et en fin d'année. Donc une forte progression qui a hissé EPARGNE PIERRE au 4<sup>e</sup> rang des SCPI ayant réalisé la plus large collecte en 2018.

Afin de réaliser une nécessaire adéquation entre capitaux collectés et investissements, votre Société de Gestion a dû effectivement allonger le différé de jouissance pour les nouvelles souscriptions, mais surtout faire preuve d'un dynamisme contrôlé et maîtrisé dans la recherche des biens. Vous trouverez dans le rapport de la Société de Gestion, la liste des acquisitions réalisées en 2018 qui s'élèvent à 327 663 K€ en valeur comptable. Lors de notre réunion du 28 février 2019, la Société de Gestion nous indiquait qu'environ 120 M€ étaient en cours de signature ou sous exclusivité d'étude. Aucun arbitrage n'a eu lieu en 2018. Il apparaît ainsi que les décalages entre collecte et investissements ont pu être notablement réduits, et entre autres grâce à l'emprunt utilisé comme variable d'ajustement, d'autant que son incidence sur les frais financiers reste limitée dans une conjoncture de faible taux.

Il va de soi que les principes guidant notre politique d'investissements doivent être maintenus en période de forte augmentation de capital. Toutes les acquisi-

tions nous ont été présentées, justifiées, lors de nos réunions. Nous avons noté, avec les précisions apportées par votre Société de Gestion, leur qualité, leur environnement, la rentabilité, l'adaptation du coût à nos critères de mutualisation.... Notons sur ce dernier point, la possibilité, utilisée deux fois cette année, d'un achat en indivision avec une autre SCPI du groupe, en l'occurrence IMMO PLACEMENT et FONCIERE REMUSAT. Tous les critères de sélection font préalablement l'objet d'une étude de la part du Comité d'investissement de la Société de Gestion.

Elément primordial dans la distribution des revenus : la situation locative. EPARGNE PIERRE affiche un taux d'occupation financier (TOF) très satisfaisant de 98.94%, constitué par les loyers de 278 locataires au 31.12. et représentant une recette brute de 17 623 K€. Sur ce montant, les provisions pour créances locatives douteuses ne dépassent pas 73 K€, soit 0.4 %.

Ainsi le résultat de l'année 2018 permet une distribution de 12.24 €, identique à 2017, soit une rentabilité (DVM, distribution sur valeur de marché) de 5.97 %, plaçant là encore EPARGNE PIERRE dans le peloton de tête des SCPI.

La situation locative contribue également à l'évaluation de notre patrimoine, les autres facteurs déterminants s'appuyant sur la comparaison, le rendement, l'environnement... (voir la charte professionnelle des Experts Immobiliers). L'expertise de nos immeubles, réalisée au 31.12. par la Société GALTIER, conduit à une valeur de réalisation pour nos parts de 176.37 €, considérant comme nous l'avons souligné l'an dernier, la jeunesse de notre société et de ses immeubles, mais aussi ses bonnes conditions d'achat sur le marché.

Concernant notre rapport sur le début de l'année 2019, il doit d'abord relater pendant le 1<sup>er</sup> trimestre le rythme élevé des souscriptions avec une collecte de 103 392 K€ portant le nombre d'associés à 10 780, et l'activité de recherche et sélection des investissements.

Mais rappelons également la tenue, le 28 février dernier, de l'assemblée extraordinaire, qui certes n'a pas mobilisé un grand nombre d'associés, mais qui a marqué une étape importante dans la vie de notre société, à savoir l'accord de franchissement des 500 millions de capital nominal, et l'objectif d'atteindre le double. Saluons le dynamisme de votre Société de Gestion qui envisage cette nouvelle période avec la volonté de poursuivre son action de défense et de valorisation de notre patrimoine.

Nous terminerons ce présent rapport en souhaitant de fructueux débats sur les résolutions qui nous sont proposées et que nous approuvons.

*Le Président du Conseil de Surveillance*

**ROLAND DUCROZANT**

À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier ÉPARGNE PIERRE,

### 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 2018, 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.

### 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 2018 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.

### 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.

### Présentation des comptes

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

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable en particulier concernant les modalités de détermination de la provision pour gros entretiens.

### Evaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les immobilisations locatives, présentées dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évaluées 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.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 la société de gestion sur la gestion de la société civile de placement immobilier et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

### 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.

### 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 6 mai 2019

*Le commissaire aux comptes*  
*AGM AUDIT LEGAL*  
**YVES LLOBELL**

À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier ÉPARGNE 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 2018 s'élève à 1 789 888 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 31 920 386 euros hors taxes au cours de l'exercice 2018.

- **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 6 mai 2019

*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 2018, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

**DEUXIÈME RÉSOLUTION :**

**Quitus a la société de gestion**

L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2018.

**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 2018 qui s'éleve à

Augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	15 219 042 €
	468 212 €
Soit un total de	<u>15 687 254 €</u>

Sera affecté de la façon suivante :

. Distribution aux associés	15 107 851 €
. Report à nouveau	579 403 €
Soit un total de	<u>15 687 254 €</u>

**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, à savoir :

- Valeur comptable 438 783 489 €, soit 172,67 € par part
- Valeur de réalisation 448 194 907 €, soit 176,37 € par part
- Valeur de reconstitution 539 172 372 €, soit 212,17 € par part

Ces valeurs étant diminuées de la distribution réalisée en janvier 2019.

**SIXIÈME RÉSOLUTION :**

**Autorisation d'emprunt**

L'assemblée générale ordinaire, conformément à l'article 18 des statuts, 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 correspondante, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2019.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION :**

**Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire**

L'assemblée générale renouvelle dans ses fonctions de commissaire aux comptes titulaire, AGM AUDIT LEGAL, représentée par M. YVES LLOBELL, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'assemblée générale 2025 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

**HUITIÈME RÉSOLUTION :**

**Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation**

L'assemblée générale nomme, pour une durée de 5 ans, GALTIER VALUATION - 595 avenue André Malraux- 54600 VILLERS LES NANCY, en qualité d'expert externe en évaluation, dont le mandat arrivera à échéance lors de l'assemblée générale 2024 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**NEUVIÈME RÉSOLUTION :**

**Pouvoir pour les formalités**

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

Page laissée volontairement vide.

**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 délivré 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 et le financement du terrorisme.

- 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 est entré en application 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 règles ont été définies afin de pondérer d'une part le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

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 2018, enregistré 12 641 730 € au titre des commissions nettes de souscription et 1 779 002 € 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 (bulletins trimestriels 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 CONTRÔLE, 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 2018 a représenté 2 270 629 € pour un effectif moyen de 30 personnes.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 46,2 % (19,3 % en rémunération fixe et 26,9 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

## SCPI ÉPARGNE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier  
faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2018 : 406 596 160 €  
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](mailto:contact@scpi-voisin.com)  
Site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

### SOCIÉTÉ DE GESTION

VOISIN 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](http://www.scpi-voisin.com)

### RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Jean-Christophe ANTOINE

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : AGM Audit Légal - 3 B avenue de Chalon  
CS 70004 - SAINT MARCEL  
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX  
représentée par M. Yves 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 Julien OLLAGNIER  
M. Philippe BROCARD  
M. François COMPAIN  
Mme Marie-Christine DELAFONTAINE  
M. Michel CATTIN  
M. François POLLAUD  
M. Bernard WERLE







## SCPI ÉPARGNE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31/12/2018 : 406 596 160 €

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 : Adobe Stock