

Sommaire

Chiffres significatifs.	3
Rapport de la Société de Gestion.	4
Évolution du capital et marché des parts	5
Investissements – Arbitrages – Composition du patrimoine.	5
Gestion locative et immobilière.	7
Résultats financiers	7
Valeurs de la Société	10
Fiscalité	10
Perspectives.	11
État du patrimoine	12
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.	13
Compte de résultat de l'exercice	14
Actif immobilier	16
Annexe aux comptes annuels	17
Rapport du Conseil de Surveillance	20
Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes	21
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	23
Assemblée Générale Ordinaire du 21 mai 2015	24
Assemblée Générale Extraordinaire du 21 mai 2015.	25

COMPTE DE RÉSULTAT 2014

Produits	903 734
dont loyers	426 976
Charges	628 966
Résultat	274 769

BILAN AU 31/12/2014

Capital social (valeur nominale)	4 764 800
Total des capitaux propres	4 873 288
Immobilisations locatives	8 020 000
Total du bilan	9 842 474

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	274 769	11,42
Dividende distribué	271 474	11,28

RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ¹	5,64 %
--	--------

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	8 190 000	275,02
Valeur comptable	4 873 288	163,64
Valeur de réalisation	5 057 852	169,84
Valeur de reconstitution	6 297 717	211,47

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

Rapport de la société de Gestion

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

2014 a été l'année de clôture d'un exercice complet de votre SCPI EPARGNE PIERRE, faisant ressortir un taux de distribution moyen sur la valeur marché (DVM) à 5.64 %, supérieur au DVM moyen 2014 de toutes les SCPI de même type, soit 5.08 %.

Ce résultat est le fruit d'une politique d'acquisition de bureaux neufs ou récents, occupés à 100 % par des locataires pour la plupart engagés sur des baux sécurisés de 6 ans minimum.

Notons qu'EPARGNE PIERRE évolue dans un contexte général auquel elle échappe compte tenu de sa récente création.

En effet, en 2014, l'économie française aura connu une insuffisante amélioration de sa croissance ; celle-ci se traduit encore par une mise sous pression du marché immobilier d'entreprise et par des mesures d'accompagnement exigées par les locataires lors de la conclusion des baux (franchise de loyer, participation financière aux travaux, montant des loyers). Un palier semble néanmoins atteint en fin d'année

et cette tendance favorable pourrait se confirmer en 2015 et avoir des effets plus sensibles sur 2016.

Dans le même temps, compte tenu de la frilosité des promoteurs à lancer de nouvelles opérations, l'offre locative de seconde main, pour autant qu'elle soit de qualité, profiterait d'une embellie, amorçant la remontée du taux d'occupation des immeubles. Dans ce contexte, les qualités du produit SCPI se confirment et la collecte atteint en 2014 un nouveau record à près de 3 milliards d'euros et une capitalisation de près de 33 milliards d'euros (nous rappelons la capitalisation de 11,5 milliards en 2004 et de 19 milliards en 2009).

2014 a également été marquée par l'entrée en vigueur, d'une part, de la directive dite « AIFM » visant à renforcer le contrôle et la surveillance des fonds d'investissements avec la désignation d'un dépositaire et l'adoption du statut de gestion de portefeuille par votre Société de Gestion, et d'autre part, par l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2013-676 introduisant de nouvelles règles de fonctionnement des SCPI, notamment dans le domaine des investissements, des arbitrages et des travaux, apportant plus de souplesse.

Nous examinerons successivement :

- l'évolution du capital et le marché des parts,
- les investissements, les arbitrages,
- la gestion locative,
- la gestion immobilière,
- les résultats 2014,
- les valeurs de la Société,
- la fiscalité 2014,
- les modifications statutaires,
- les perspectives 2015.

Évolution du capital et marché des parts

Marché primaire

6 685 parts ont été souscrites sur l'année 2014 représentant une collecte de 1 337 000 € et portant le capital social à 4 764 800 €.

Au 31.12.2014, la SCPI comptait 60 associés.

Marché Secondaire

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

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nbre de parts au 31/12	Nbre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2013	3 695 200 €	4 619 000 €	23 095	16	461 900 €	200 €
2014	4 764 800 €	1 337 000 €	29 780	60	133 700 €	200 €

Investissements

Sur l'exercice 2014, un investissement de 4 820 000 € a été réalisé à PESSAC, agglomération bordelaise, financé à hauteur de 3 000 000 € par un crédit. Il s'agit d'un immeuble neuf à usage de bureaux/commerces d'une surface de 3 236 m² dont 608 m² de commerces. Il a été livré en 2013 et est labellisé BBC (Bâtiment Basse Consommation). 66 % des baux sont sécurisés avec une durée ferme de 6 ans et une garantie locative de 24 mois, portant sur une cellule commerciale vacante de 218 m², a été donnée par le vendeur. La rentabilité de cet investissement ressort à 7,82 %.

Depuis la création de la SCPI EPARGNE PIERRE, la Société de Gestion a privilégié pour ces premiers investissements en bureaux :

- les métropoles régionales (Nantes, Bordeaux). Ces villes bénéficient d'un dynamisme économique, créateur d'activités et d'emplois, ainsi que d'une fluidité du marché de la location pour les bureaux,
- les actifs neufs répondant aux dernières normes environnementales et adaptés aux besoins des entreprises,
- les actifs multi-locataires permettant une mutualisation du risque locatif avec des baux fermes. 75 % des baux sont sécurisés par une durée ferme de 6 ans.

Financement des investissements

Au 31 décembre 2014, la dette bancaire s'élève à 4 500 000 € se décomposant en un emprunt de 1 500 000 € à taux fixe et un emprunt de 3 000 000 € à taux variable couvert par un swap

sécurisant le taux. Le coût moyen de la dette sur l'exercice 2014 est de 3,51 % et la durée de vie résiduelle moyenne est d'environ 14 ans.

Arbitrages

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

Composition du patrimoine

Composition du patrimoine (en % des valeurs vénale au 31/12/14)

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

Composition du patrimoine (en m²)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	4 357	-	-	4 357
Total	4 357	-	-	4 357

Gestion locative et immobilière

Gestion locative

- Taux d'occupation

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

Le taux moyen d'occupation financier pour l'exercice 2014 s'établit à 100 %.

- Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et de charges. A ce titre, 8 961 € ont été provisionnés.

Gestion immobilière

- Gros travaux

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

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

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

Au 31/12/14, la provision pour grosses réparations s'établit à 14 564 €.

Résultats financiers

Résultat - revenus distribués

Le résultat de l'exercice 2014 s'élève à 274 769 €, soit 11,42 €/part.

Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 11,28 € et 0,14 € ont été portés en report à nouveau.

Après affectation du résultat par l'Assemblée générale en mai prochain, le report à nouveau s'établira à 0,72 €/part. Il est rappelé que le report à nouveau constitue une réserve pouvant permettre de lisser les revenus en cas de baisse du taux d'occupation du patrimoine.

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

Évolution des résultats financiers par part (en euro)

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

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

Année	Recettes locative brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentage
2013	58 504	19 101 (6 380)	32,65 %
2014	426 976	185 403 (43 575)	43,42 %

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

Tableau d'emploi des fonds (en euro)

	Total au 31 décembre 2013	Durant l'année 2014	Total au 31 décembre 2014*
Fonds collectés	4 619 000	1 337 000	5 956 000
+ cession d'immeubles	0		
+ divers	0		
+emprunts	1 500 000	3 000 000	4 500 000
- commission de souscription	- 552 432	-160 440	- 712 872
- achat d'immeubles	- 3 200 000	- 4 820 000	- 8 020 000
- frais d'acquisition	- 174 708	-205 923	- 380 631
- divers (aménagement)	0		
- divers (fonds de remboursement)	0		
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	- 10 670	-	-10 670
= somme restant à investir*	2 181 190	- 849 363	1 331 827

*somme prélevée sur la trésorerie

Valeurs de la Société

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

- Valeur comptable : 4 873 288 €, soit 163,64 €/part
- Valeur de réalisation : 5 057 852 €, soit 169,84 €/part avant distribution des revenus 2014
- Valeur de reconstitution : 6 297 717 €, soit 211,47 €/part

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

Fiscalité

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

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

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

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

(CSG 8,2 %, CRDS 0,5 %, Prélèvement social 4,5 %, Contribution additionnelle au prélèvement social 0,3 %, Prélèvement de Solidarité 2 %) qui sont prélevés chaque trimestre

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

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

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

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

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

Assemblée Générale

L'Assemblée revêt la forme mixte. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire qui vous sont proposées sont habituelles. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire portent sur la

mise à jour des statuts nécessaire suite au changement de forme juridique de VOISIN SA en VOISIN SAS et à son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille.

Perspectives

Ce rapport a mis en avant les résultats de la SCPI EPARGNE PIERRE.

Ce premier exercice complet a permis de distribuer 11,28 €/part. Pour pouvoir assurer une régularité de ses performances, votre SCPI aura pour objectif d'intensifier son développement afin d'atteindre rapidement une taille critique.

Pour cela, votre Société de Gestion a procédé au renforcement de ses équipes avec notamment le recrutement d'un collaborateur dédié au marketing, à la mise en place d'opérations commerciales et à la constitution d'un réseau de partenaires distribuant EPARGNE PIERRE. Par ailleurs, un nouveau site Internet de votre Société de Gestion sera mis en ligne au cours du 2ème trimestre 2015.

Votre Société de Gestion entend également poursuivre la politique d'investissement en utilisant la trésorerie disponible

et également en ayant recours à l'emprunt. Il vous est en effet demandé de porter l'autorisation de contracter des emprunts dans la limite de 6 500 000 € (contre 4 500 000 € actuellement). Cette autorisation vise à doter EPARGNE PIERRE des moyens financiers afin de pouvoir saisir des opportunités d'investissement. Cette stratégie permettra de bénéficier des taux d'intérêt historiquement bas en anticipant la collecte.

Les choix d'investissement se porteront sur des bureaux, des locaux d'activités et des commerces, jouant sur deux « pistons » de l'économie : la croissance des services et la consommation. Les capitales et métropoles régionales seront privilégiées pour les bureaux et les locaux d'activités et l'ensemble des territoires économiquement dynamiques pour les commerces.

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

**La Société de Gestion,
VOISIN S.A.S.**

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+ 8 020 000	+ 8 190 000	+ 3 200 000	+ 3 330 000
Immobilisations en cours			+ 241 000	+ 241 000
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-14 564		-1 755	
Entretien et réparations				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	+ 8 005 436	+ 8 190 000	+ 3 439 245	+ 3 571 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 60 945	+ 60 945	+ 10 021	+ 10 021
Autres créances	+ 12 052	+ 12 052	+ 738 374	+ 738 374
Provisions pour dépréciation des créances	- 8 961	- 8 961		
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+ 201 184	+ 201 184		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 557 253	+ 1 557 253	+ 1 493 314	+ 1 493 314
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	- 4 634 151	- 4 634 151	- 1 549 168	- 1 549 168
Dettes d'exploitation	- 32 545	- 32 545	- 7 631	- 7 631
Dettes diverses	- 287 926	- 287 926	- 224 798	- 224 798
TOTAL 2	- 3 132 149	- 3 132 149	+ 460 112	+ 460 112
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+ 4 873 288		+ 3 899 357	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+ 5 057 852		+ 4 031 112

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euro)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2013	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
Capital				
Capital souscrit	+ 3 695 200		+ 1 069 600	+ 4 764 800
Capital en cours de souscription	-			-
Primes d'émission				
Primes d'émission	+ 923 800		+ 267 400	+ 1 191 200
Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 737 811		- 366 363	- 1 104 174
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-			-
Réserves				
Report à nouveau	-	+ 18 167		+ 18 167
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	45 667	- 45 667	+ 274 769	+ 274 769
Acomptes sur distribution	- 27 500	+ 27 500	- 271 474	- 271 474
TOTAL GÉNÉRAL	3 899 357	-	+ 973 931	+ 4 873 288

Compte de résultat de l'exercice - Charges (en euro)

CHARGES	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
Charges immobilières	93 350			
Charges ayant leur contrepartie en produits		90 963		
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Grosses réparations				
Autres charges immobilières		2 387		
Charges d'exploitation de la société	428 670		647 459	
Rémunération de la Société de Gestion		43 575		6 380
Commission de souscription		133 700		461 900
Frais d'acquisitions		218 900		174 708
Diverses charges d'exploitation		10 497		2 516
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		8 961		
Provisions pour grosses réparations		12 809		1 755
Autres charges		228		200
Charges financières	106 945		8 250	
Charges financières		106 945		8 250
Dotations aux provisions sur charges financières				
Charges exceptionnelles	1			
Charges exceptionnelles		1		
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	628 966		655 709	
Solde créditeur = bénéfice	274 769		45 667	
TOTAL GÉNÉRAL	903 735		701 377	

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

Compte de résultat de l'exercice - Produits (en euro)

PRODUITS	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<u>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</u>	522 791		58 504	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		426 976		58 504
Charges facturées		90 963		
Produits annexes		4 853		
<u>Autres produits d'exploitation</u>	352 600		637 576	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour grosses réparations				
Transfert de charges d'exploitation		352 600		636 608
Autres produits				968
<u>Produits financiers</u>	12 326		5 296	
Produits financiers		12 326		5 296
Reprises de provisions sur charges financières				
<u>Produits exceptionnels</u>	16 018			
Produits exceptionnels		16 018		
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	903 735		701 377	
Solde débiteur = perte				
TOTAL GENERAL	903 735		701 377	

Actif immobilier

DATE D'ACHAT	SITUATION	COMPOSITION	ANNEE CONS.	VALEUR CPTABLE	LOCATAIRES
2013	Boulevard Général de Gaulle - NANTES	Bureaux	2012	3 200 000 €	GEORGE V NEXITY LAMY
2014	198 avenue du Haut Levêque - PESSAC	Bureaux/Commerces	2013	4 820 000 €	MAIF - RANDSTAD - TASTE AND GO - SIGMA - LA CREPERIE -
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :				8 020 000 €	

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	8 020 000	8 190 000	3 200 000	3 330 000
Commerces	-	-	-	-
Locaux d'activités	-	-	-	-
TOTAL	8 020 000	8 190 000	3 200 000	3 330 000

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 14.12.99. Le bilan est remplacé par un « Etat du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ».

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

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

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

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

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

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

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

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

■ Immobilisations locatives : 8 020 000 €

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

■ Immobilisations financières : 0 €

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

■ Dettes financières : 4 634 151 €

- Dettes bancaires : 4 500 000 €
- Dépôts de garantie : 134 151 €

■ Dettes d'exploitation : 32 545 €

- Honoraires dus à la Société de Gestion : 30 427 €
- Clients créiteurs (loyers perçus d'avance) : 2 118 €

■ Créances locataires : 60 945 €

Ce poste comprend les loyers et charges dus par les locataires dont 8 961 € ont été provisionnés.

■ Autres créances : 12 052 €

- Créances fiscales : 12 026 €
- Acomptes payés aux syndics et provisions versées par les locataires : 26 €

■ Valeurs de placement et disponibilités : 1 758 437 €

- Disponibilités : 1 557 253 €
- Placement : 201 184 €

■ Dettes diverses : 287 926 €

- Dettes fiscales (TVA) : 15 670 €
- Dividendes du 4ème trimestre 2014 : 165 155 €
- Autres dettes et charges à payer : 107 101 €

■ État de l'actif immobilisé (en euro)

	31/12/13	Entrées	Sorties	31/12/14
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	3 200 000	4 820 000		8 020 000
Immobilisations en cours	241 000		241 000	0
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières				
	3 441 000	4 820 000	241 000	8 020 000

■ État des amortissements et provisions (en euro)

	31/12/13	Dotations	Reprises	31/12/14
Immobilisations corporelles				
Constructions				
Créances				
Créances douteuses	0	8 961		8 961
Provisions				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	1 755	12 809		14 564
	1 755	21 770		23 525

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capitaux propres :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale : **1 069 600 €**

■ Prime d'émission :

Sur les souscriptions : **267 400 €**
Prélèvement : **366 363 €**

■ Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2014 : **274 769 €**

- Distribution 2014 : 271 474 €

= Solde du résultat mis en report à nouveau : 3 295 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de mai 2015.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits

■ Produits de l'activité immobilière :

- Loyers : **426 976 €**
- Charges et taxes refacturées : **90 963 €**

■ Autres produits d'exploitation :

- Autres produits : **0 €**
- Transfert de charges d'exploitation : 352 600 € (dont 218 900 € de frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission)

■ Produits financiers :

- Intérêts sur placement de la trésorerie : **12 326 €**

■ Produits exceptionnels : **16 018 €**

Charges

■ Charges immobilières :

- Impôts et taxes non récupérables : **2 387 €**

■ Charges financières

- Intérêts d'emprunt : **106 945 €**

■ Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : **43 575 €**
- Commission de souscription : **133 700 €**
- Frais d'acquisition des immeubles : **218 900 €**
- Honoraires du Commissaires aux Comptes : **4 000 €**
- Honoraires d'expertise annuelle : **1 264 €**
- Dotations aux provisions pour grosses réparations : **12 809 €**

AUTRES INFORMATIONS

Garanties et hypothèques

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

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associé(e)s,

Les SCPI ont connu en 2014 une nouvelle année record de collecte auprès des épargnants : environ trois milliards d'euros soit 16,6 % de plus qu'en 2013.

Il est vrai que leur rentabilité, si elle subit une très légère érosion (5,08% contre 5,13 %, en moyenne pour les SCPI dites classiques), reste cependant un atout primordial dans la conjoncture de taux bas que nous connaissons. Conjoncture qui explique sans doute également le montant élevé des investissements en immobilier d'entreprise réalisé en France en 2014, avec cette réserve qu'il s'agit pour beaucoup de grosses opérations.

Il est difficile, et en tout cas hors de nos compétences, de prévoir l'environnement de nos SCPI en 2015. La reprise économique reste incertaine et les négociations locatives sont souvent ardues, d'autant que de nouvelles dispositions légales viennent encadrer les droits du bailleur. Toutefois, une des qualités essentielles des SCPI et de leur gérant est de s'adapter, d'adapter leur patrimoine à l'évolution de la demande en l'aménageant, en arbitrant, et aujourd'hui la loi le facilite.

Et puis, la conjoncture laisserait-elle apparaître quelques lueurs ?

Vous l'avez constaté, les résultats d'Épargne Pierre, bien que jeune société, ne démeritent pas dans ce contexte.

Nous avons exercé notre mission de contrôle et d'assistance en particulier lors de deux réunions dont l'une avec votre commissaire aux comptes, où toutes informations et réponses à nos questions nous ont été données. Nous avons vérifié les pièces que nous souhaitions : actes, baux, états bancaires... et n'avons pas de remarques à formuler à ce sujet.

La rentabilité distribuée qui, comme il doit être dit, ne préjuge pas des résultats futurs, se situe au dessus de la moyenne des SCPI à 5,64 % auquel s'ajoute un report à nouveau de 0,14 € par part.

La collecte auprès des épargnants, qui aurait sans doute pu être plus importante, n'a cependant pas affecté les résultats puisque, et c'est une caractéristique de notre

SCPI, le recours à l'emprunt est utilisé comme variable d'ajustement de la politique d'investissement. Il vous sera d'ailleurs demandé de réévaluer l'autorisation d'emprunter en harmonie avec les objectifs d'augmentation de capital et projets d'acquisition.

Au cours de l'année, 6 685 parts nouvelles ont été souscrites, représentant une collecte de 1 337 000 €. Une nouvelle acquisition d'un montant de 4 820 000 € a pu être réalisée. Il s'agit d'un bâtiment R+2 composé de commerces et bureaux, situé à Pessac (Gironde). Seul un commerce n'était pas loué à l'heure de notre rapport, mais bénéficiait d'une garantie de loyer.

Nous rappelons ces éléments chiffrés, plus amplement détaillés par votre gérant, afin de mettre en parallèle apports en trésorerie et acquisitions, dont l'ajustement vise à optimiser la rentabilité.

L'expertise des immeubles, nécessairement limitée, conforte leur valeur d'acquisition.

La collaboration de votre Conseil de Surveillance avec la Société de Gestion dépasse notre rôle de contrôle et d'assistance, et se manifeste en particulier dans l'information complète qui nous est donnée, que ce soit sur l'évolution législative ou sur la politique commerciale de la société. Nous noterons à ce sujet que votre gérant nous a exposé d'une part son nouveau statut de Société de Gestion de Portefeuille qui lui permet entre autres le démarchage, et d'autre part l'état de ses contacts avec les réseaux commerciaux de collecte, option toujours un peu longue à mettre en place.

Notre Assemblée Générale revêt encore cette année un caractère ordinaire et extraordinaire. Ce dernier est lié au fait que la S.A. VOISIN adopte un régime juridique un peu différent et devient S.A.S. (Société Anonyme par Actions Simplifiée), ce qui n'affecte en rien les SCPI qu'elle gère.

Quant à l'Assemblée Ordinaire, elle concerne les résolutions classiques d'approbation des comptes et de distribution des résultats.

Le Conseil de Surveillance approuve ces projets de résolution et se tient à la disposition de chacun pour répondre à toute question.

Le Président du Conseil de Surveillance
Roland DUCROZANT

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale constitutive, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

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

1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénables

des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

Présentation des comptes :

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

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance

avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.

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

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

3 VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à SAINT MARCEL, le 8 avril 2015

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Aux Associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

⇒ Avec la Société de Gestion :

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

La Société de Gestion est investie, en application de l'article 18 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 20 des statuts de la manière suivante :

• Commission de gestion :

Une commission de gestion versée par votre société à la Société de Gestion est fixée à 10 % hors taxes (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 2014 s'élève à 43 575 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 133 700 euros hors taxes sur l'exercice 2014.

• 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 8 avril 2015

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Assemblée Générale Ordinaire du 21 mai 2015

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

Première résolution : Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2014, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2014.

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 2014 qui s'élève à 274 768,54 €
+ report à nouveau des exercices précédents 18 167,46 €
TOTAL 292 936,00 €

sera affecté de la façon suivante :

• distribution aux associés 271 473,88 €
• report à nouveau 21 462,12 €
TOTAL 292 936,00 €

Cinquième résolution : Valeurs de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

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

approuve les différentes valeurs de la Société, au 31.12.2014, avant distribution du solde des revenus, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net 4 873 288 €, soit 163,64 €/part
- valeur de réalisation 5 057 852 €, soit 169,84 €/part
- valeur de reconstitution 6 297 717 €, soit 211,47 €/part

ces valeurs étant diminuées de la distribution réalisée en février 2015.

Sixième résolution : Autorisation d'emprunt

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

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toutes sûretés réelles correspondantes. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

Septième résolution : Pouvoirs pour les formalités

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

Assemblée Générale Extraordinaire du 21 mai 2015

Première résolution : Modification des Statuts

Suite à l'agrément de la Société de Gestion en qualité de Société de Gestion de Portefeuille et à son changement de forme juridique de SA en SAS, l'assemblée Générale décide de modifier l'article 17 des statuts comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE	TITRE III - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE
Article 17 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION La Société est administrée par une Société de Gestion qui, conformément à l'article L.214-98 du Code Monétaire et Financier doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. La Société « CABINET VOISIN », Société anonyme au capital de 349 400 Euros, dont le siège social est à DIJON (21000), 15 Place GRANGIER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 310 057 625, titulaire de l'agrément SCPI 95-23 délivré en date du 28 mars 1995 par la Commission des Opérations de Bourse (devenue l'Autorité des Marchés Financiers), est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée. Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers. En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.	Article 17 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION La Société est administrée par une Société de Gestion qui, conformément à l'article L.532-9 du Code Monétaire et Financier doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. «VOISIN », Société à Actions Simplifiée, au capital de 349 400 Euros, dont le siège social est à DIJON (21000), 15 Place GRANGIER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 310 057 625, titulaire de l'agrément n° GP-14000026 délivré en date du 22/07/2014 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée. Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers. En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Deuxième résolution : Pouvoir pour les formalités

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

S | C | P | I EPARGNE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31.12.2014 : 4 764 800 €
RC 794 246 975 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73
E-Mail : contact.scpi@groupe-voisin.com
Site internet : www.epargnepierre.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE
Rachèle KRUMM

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

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

DÉPOSITAIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Roland DUCROZANT

Membres : Madame Colette BEACCO

Monsieur Patrick LAFORET

SARL EMMA représentée par Monsieur Primo BEACCO

S.C. LETAP représentée par Monsieur Patrick LAFORET

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

S.A. RDI représentée par Monsieur Roland DUCROZANT

