



N° 02 - 16

2^e TRIMESTRE 2016

Valable du 01.07.16 au 30.09.16

A LA UNE...

**EPARGNE PIERRE
DISTINGUÉE
PAR LA PRESSE
PROFESSIONNELLE**

EPARGNE PIERRE a reçu la "Victoire de la Pierre Papier 2016" remise par le magazine Gestion de Fortune, dans la catégorie "SCPI Espoir de moins de 5 ans".


**TENUE
DE L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
LE 25 MAI 2016**

Le quorum a été atteint (avec 78,79% de participation), et les huit résolutions approuvées (avec 98,99% à 100% des voix).

Le PV est disponible sur notre site ou sur simple demande.

Epargne Pierre investit de façon opportuniste sur le territoire français, avec ambition et raison

Dans le rapport annuel 2015, je vous annonçais l'arrivée de Jean-Christophe ANTOINE à la Direction Générale de VOISIN. Aujourd'hui j'ai le plaisir de vous informer de la nomination d'Alexandre CLAUDET à ses côtés en qualité de Directeur Général Adjoint. Leur tandem incarne le nouvel élan que j'ai appelé de mes vœux pour VOISIN et les SCPI que nous gérons, mêlant ambition et raison.



Cette dynamique de renouvellement et de croissance m'est apparue vitale pour deux raisons : d'un côté, car le marché des SCPI connaît un nouvel essor, alors que les investisseurs particuliers et professionnels reconnaissent enfin largement les attraits de ce placement. De l'autre, car la pression concurrentielle et les obligations réglementaires vont croissantes. Ces évolutions appelaient un renforcement de nos équipes, et un plan de développement clair sur les prochaines années. Pour préserver vos intérêts à long terme.

Pour cela, nous nous appuyerons sur les forces de VOISIN : la qualité des investissements immobiliers, avec des stratégies lisibles et porteuses de résultats pour chaque SCPI que nous gérons.

Ainsi que la proximité, tant avec les associés, les conseils de surveillance, mais aussi l'ensemble des professionnels de l'immobilier et du patrimoine. Ce nouveau bulletin trimestriel s'inscrit dans cette volonté. Et nous veillerons à l'améliorer régulièrement.

J'ai d'ailleurs le plaisir de constater qu'EPARGNE PIERRE a vu sa qualité reconnue par la presse spécialisée. Forte de ses résultats 2015, de réserves qui se renforcent, et de baux sécurisés, elle dessine une trajectoire de croissance qui doit lui permettre d'atteindre une pleine mutualisation, tout en maintenant son niveau de distribution et valoriser le patrimoine à long terme.

Patrick LAFORÊT

Président du Directoire

LES PERSPECTIVES A FIN 2016



15,5M€

Le montant des investissements prévus

= 7,80%

La rentabilité locative moyenne brute des investissements prévus



4^e mois

La jouissance des parts, inchangé grâce à notre capacité à investir la collecte par anticipation



FLASHEZ CE CODE
POUR ATTEINDRE NOTRE
FORMULAIRE DE CONTACT



LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e)s associé(e)s,

C'est avec enthousiasme que nous écrivons ce premier "mot de la Société de Gestion" dans lequel nous souhaitons vous présenter notre conviction immobilière.

Face à une dichotomie inédite (marché de l'investissement alimenté par un flot de liquidités vs marché locatif qui reste sous tension faute de reprise économique franche), nous pensons que VOISIN doit être prudent et sélectif dans sa politique d'investissement. La collecte est nécessaire au bon équilibre d'une SCPI. Elle doit toutefois être raisonnée et adaptée au marché.

Cette conviction, nous la partageons avec Patrick LAFORÊT. C'est ce qui a motivé notre arrivée à la Direction Générale de VOISIN. Pour mener un projet de développement solide, mêlant ambition et raison.

Car il est tout à fait possible d'allier développement et maintien des principes qui ont fait la réussite des SCPI.

Pour y parvenir, nous nous reposerons sur les forces de VOISIN, telles qu'exposées en première page.

Pour EPARGNE PIERRE, nous privilégierons une stratégie d'investissement "opportuniste" : sans se focaliser sur une nature d'actif ou un positionnement géographique, elle ira chercher des actifs où la création de valeur sera le fruit de notre gestion. Avec l'objectif de maintenir un niveau de distribution supérieur à celui de nos concurrents.

Jean-Christophe ANTOINE et Alexandre CLAUDET
Directeur Général et Directeur Général Adjoint



LE PATRIMOINE A FIN JUIN 2016

172 846€
LOYERS ENCAISSÉS
AU 2^{ème} TRIMESTRE 2016

ACQUISITIONS ET CESSIONS

Aucune acquisition n'a eu lieu ce trimestre
Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre

100% TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
DES ACTIFS D'EPARGNE PIERRE

Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupations facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

GESTION LOCATIVE

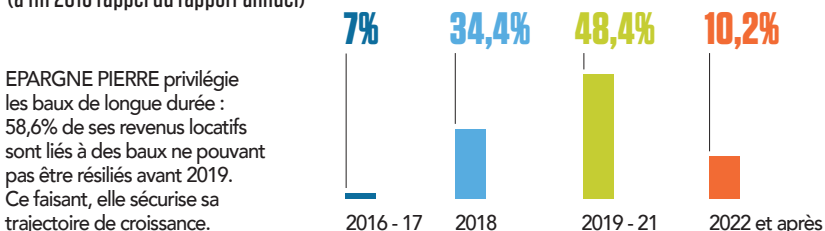
Aucun mouvement locatif ce trimestre

PERSPECTIVES

4 dossiers d'investissement sont en cours, à différents stades :
3 font l'objet d'une offre d'achat, pour un montant de 12,3 millions d'euros et, sur la base d'une rentabilité locative de 7,55%
1 en négociation exclusive, pour un montant de 3,2 millions d'euros et, sur la base d'une rentabilité locative de 8,90%.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE LA PROCHAINE PÉRIODE DE RÉSILIATION

(à fin 2015 rappel du rapport annuel)



LA VIE SOCIALE D'EPARGNE PIERRE

Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation (prix de souscription X nombre de parts)	Cessions de parts	Retraits de parts	Nombre de parts en attente de cession
Au 31.03.2015	31 315	5 010 400 €	6 263 000 €	0	0	0
Au 30.06.2015	35 960	5 753 600 €	7 192 000 €	0	0	0
Au 30.09.2015	40 011	6 401 760 €	8 002 200 €	250	0	0
Au 31.12.2015	46 949	7 511 840 €	9 624 545 €	0	0	0
Au 31.03.2016	55 043	8 806 880 €	11 283 815 €	0	0	0
Au 30.06.2016	68 570	10 971 200 €	14 056 850 €	0	0	0

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2015
1 ^{er} trimestre 2016 (acompte)	19.04.2016	2,52 €	2,49 €
2 ^e trimestre 2016 (acompte)	13.07.2016	2,52 €	2,49 €
3 ^e trimestre 2016 (acompte)	-	-	2,49 €
4 ^e trimestre 2016 (acompte + solde)	-	-	4,89 €
Année	-	-	12,36 €

100%
D'IMMEUBLES "VERTS"

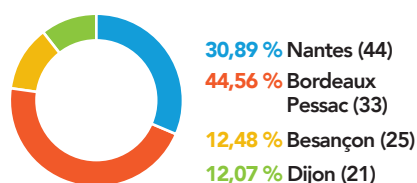
CARTE D'IDENTITE D'EPARGNE PIERRE

Rentabilité et prix de part (au 31.12.2015)

Prix de souscription (au 31.12.2015)	205 €
Prix de retrait (au 31.12.2015)	184,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)⁽¹⁾	6,16%
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	+ 0,41%

Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin juin 2016)



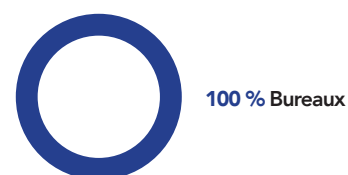
6,16%
DVM 2015

Patrimoine (au 31.12.2015)

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

Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin juin 2016)



1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur 2015 (soit 200,81€).

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.

Voisin et vous



Nos vidéos pour (faire) découvrir les SCPI

Sur notre site Internet et sur notre chaîne YouTube, vous trouverez :

- les vidéos réalisées par VOISIN, où nous expliquons notre vision des SCPI et abordons diverses thématiques
- les vidéos des interviews ou événements auxquels VOISIN participe tout au long de l'année

> Découvrez ces vidéos sur notre site Internet www.scp-voisin.com/accueil,decouvrir et sur notre chaîne [YouTube](#)



1 Site Internet Unique

Vous y trouverez :

- Les données et documents des 4 SCPI de rendement gérées par VOISIN
- Nos vidéos et nos actualités
- Un formulaire d'inscription à notre newsletter
- Un formulaire de contact
- Un glossaire

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



1 Newsletter (lettre électronique)

Depuis juillet 2015, vous êtes près de 2 000 personnes à recevoir notre newsletter trimestrielle. Celle-ci apporte des informations sur notre société et les SCPI que nous gérons. **IMPORTANT** : ces lettres ne remplacent pas les bulletins d'information trimestriels. Ces derniers continuent d'être adressés par courrier aux associés de chaque SCPI.

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



1 Carte du patrimoine d'EPARGNE PIERRE

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

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

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

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

PRÉSENTATION

Épargne Pierre est une SCPI à capital variable. Elle a été immatriculée le 18 juillet 2013 et a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, tant sur le plan géographique que locatif. Elle investira dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. Les acquisitions seront localisées en France métropolitaine, tant à Paris, région parisienne, qu'en province. En fonction des opportunités, elle pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement.

AUGMENTATION DE CAPITAL

(note d'information visée par l'AMF n° 13-24 du 14/08/2013)

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 800 000 € au capital social statutaire de 100 000 000 €. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 100 000 000 €.

- Date d'ouverture : 26 août 2013.
- Minimum de souscription : 10 parts lors de la 1^{er} souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
- Jouissance des parts : le 1^{er} jour du 4^e mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Exemples :

Parts souscrites et réglées en juin 2016 : jouissance à compter du 01.10.2016. Parts souscrites à crédit en juin 2016 et fonds issus du crédit versés en juillet 2016 : jouissance à compter du 01.11.2016.

Prix de souscription :

Le prix de souscription est passé de 200 à 205 € au 1^{er} novembre 2015 se décomposant comme suit :

- valeur nominale 160,00 €
- prime d'émission 45,00 €

(dont commission de souscription de 24.60 € TTC (10 % HT))

CONDITIONS DE SORTIE

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts ;
- la cession réalisée, avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

MODALITÉS PRATIQUES

1 - Retrait

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixées par les statuts.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait ou des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes :

- si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Prix de retrait

- Prix de souscription 205,00 €
- Commission de souscription 20,50 €
- Prix de retrait 184,50 €

- si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion calcule le montant de la plus value imposable éventuellement réalisée et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

2 - Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la Société de Gestion.

Frais : forfait de 100 € HT à majorer de la TVA, (soit 120 € pour une TVA à 20% depuis le 01.01.2014) par bénéficiaire. Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux actuel de 5 %), ainsi que l'impôt sur les plus values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

VOISIN

GRUPE

ATLAND

VOISIN SAS - Société de gestion de portefeuille, agrément Autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014, 15 Place Grangier, 21000 DIJON, 03 80 30 20 40, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625