



N° 02 - 17

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2017

Valable du 01.07.17 au 30.09.17

## A LA UNE...

**DISTINCTION : EPARGNE PIERRE récompensée par Mieux Vivre Votre Argent**  
Ce second trophée récompense les bons résultats de votre SCPI.

Retrouvez la déclaration d'Alexandre Claudet et un extrait de l'article sur notre site (« Actualités »).

**VIE DE LA SCPI : EPARGNE PIERRE a tenu son Assemblée Générale le 13 juin**

Les associés ont approuvé l'ensemble des résolutions et élu leurs représentants au Conseil de Surveillance. Retrouvez plus d'informations en page 4 de ce bulletin.

**PATRIMOINE : EPARGNE PIERRE a acquis deux actifs de commerces en juin**

Ces acquisitions permettent de mutualiser le patrimoine, et d'investir une collecte croissante. Découvrez le détail de ces opérations en page 2.



Chers associés,

Ce bulletin trimestriel vient conclure une phase importante dans la vie de votre SCPI, et ce à double titre.

Tout d'abord car ce mois de juin fut, comme chaque année, la période des Assemblées Générales où les associés ont pu prendre acte des résultats et des perspectives d'EPARGNE PIERRE à travers les rapports annuels, exprimer leurs votes quant aux différentes résolutions, et élire les membres du Conseil de Surveillance. De cette étape, retenons notamment l'approbation de l'augmentation du capital statutaire d'EPARGNE PIERRE à hauteur de 500 M€. Un montant qui fixe un horizon à moyen terme cohérent avec la recherche d'une croissance à la fois nécessaire et raisonnable.

Cette double exigence m'amène à souligner le second point : EPARGNE PIERRE affiche une capitalisation de près

## EPARGNE PIERRE récolte les fruits de sa stratégie et prend son envol

de 100 M€ à fin juin. Ce montant, couplé à sa stratégie d'investissement granulaire, atteste que celle-ci a pris son envol et atteint la surface suffisante pour produire les effets attendus de la mutualisation locative.

Animés par cette ambition de croissance, nous continuerons à démontrer notre capacité à investir une collecte dynamique dans des conditions compatibles avec les objectifs de distribution annoncés le trimestre dernier, à savoir verser un revenu annuel situé entre 12 et 12,40 € par part.

Dans cet esprit, précisons que nos investissements restent en avance sur la collecte et que 26 M€ sont engagés à cette date.

**Jean-Christophe ANTOINE**  
Directeur Général de VOISIN

## Repères à fin juin 2017

**95 M€**

La capitalisation pour plus de 1 700 associés

**26 M€**

Le montant des acquisitions en cours (7 actifs)

**24,5 M€**

Le montant des acquisitions depuis début 2017



## Acquisitions



### Carrefour Contact, Nîmes (30)

43 rue de l'Occitanie

Prix d'acquisition (acte en mains) : 2 073 000 €\*

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

\* actif acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT (le prix indiqué correspond au prix payé pour la totalité du bien)

**Locataire :** le format « Carrefour Contact » est en place depuis 2008 et se positionne sur la proximité et les nouveaux usages de consommation urbaine. CA moyen de 2 à 3 M€/an, pour 300 à 800 clients par jour.



### 14 boutiques, Saint-Omer (62)

1 rue Rembrandt (Longuenesse)

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

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

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

## Cessions

Aucune cession ce trimestre

## Gestion locative

Aucun mouvement locatif ce trimestre

## 100% Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation 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 louée.

# 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 31.12.2016 | 187 618         | 30 018 880 €    | 38 461 690 €  | 0                 | 0                 | 0                                     |
| Au 31.03.2017 | 271 377         | 43 420 320 €    | 55 632 285 €  | 0                 | 0                 | 0                                     |
| Au 30.06.2017 | 465 562         | 74 489 920 €    | 95 440 210 €  | 0                 | 0                 | 0                                     |



**1723**  
NOMBRE  
D'ASSOCIÉS  
(au 30.06.2017)

## Dividendes

| Période                        | Payé le      | Montant                 | Rappel 2016 |
|--------------------------------|--------------|-------------------------|-------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2017 | 18.04.2017   | 2,88 €                  | 2,52 €      |
| 2 <sup>e</sup> trimestre 2017  | 18.07.2017   | 2,88 €                  | 2,52 €      |
| 3 <sup>e</sup> trimestre 2017  | Octobre 2017 | -                       | 2,52 €      |
| 4 <sup>e</sup> trimestre 2017  | Janvier 2018 | -                       | 4,80 €      |
| Année                          | -            | 12 à 12,40€ (prévision) | 12,36 €     |

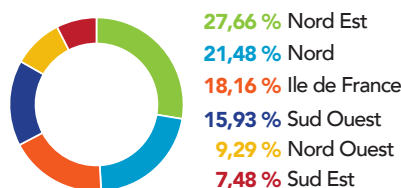
# CARTE D'IDENTITE D'EPARGNE PIERRE

## Rentabilité et prix de part (au 31.12.2016)

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

## Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin juin 2017)



**Nord Est** : Grand Est, Bourgogne Franche Comté

**Nord** : Hauts de France

**Sud Ouest** : Nouvelle Aquitaine, Occitanie

**Nord Ouest** : Pays de Loire, Bretagne, Normandie, Centre Val de Loire

**Sud Est** : Auvergne Rhône Alpes, PACA, Corse

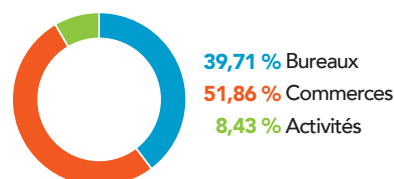
**6,03%**  
DVM 2016 <sup>(1)</sup>

## Patrimoine (au 31.12.2016)

|                          | Global       | Par part |
|--------------------------|--------------|----------|
| Valeur vénale/expertise  | 26 197 000 € | 139,63 € |
| Valeur comptable         | 32 394 030 € | 172,66 € |
| Valeur de réalisation    | 32 917 950 € | 175,45 € |
| Valeur de reconstitution | 38 892 609 € | 207,30 € |

## Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin juin 2017)



1) DVM : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (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, VOTRE SCPI, ET VOUS

## Votre espace personnel en ligne disponible mi-octobre

Votre espace personnel en ligne sera accessible à partir du mois d'octobre. Ce service vous permettra notamment de consulter votre compte et de retrouver les documents nominatifs clés.

**Votre identifiant et votre mot de passe vous seront communiqués par courrier lors de l'envoi du prochain BTI.**

## Tenue de l'Assemblée Générale mixte

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 13 juin 2017. Toutes les résolutions proposées ont été adoptées.

**Le procès-verbal est disponible sur notre site internet** et pourra être adressé aux associés qui le souhaitent sur demande.

## Résultats des élections du Conseil de Surveillance

Suite aux votes des Associés, le Conseil de Surveillance est composé de M. Michel CATTIN, la Caisse d'Épargne de BFC, M. François POLLAUD, M. François COMPAÏN, M. Bernard WERLE, M. Roland DUCROZANT, Mme Marie-Christine DELAFONTAINE, M. Philippe BROCARD, SAS EMMA, représentée par M. Primo BEACCO. Conformément aux Statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2020 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Retrouvez toutes les informations sur [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

## PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE NON LIBÉRATOIRE

L'essentiel des revenus d'ÉPARGNE PIERRE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Depuis le 01/01/2013, ceux-ci relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu et sont soumis au Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24%. Condition d'exonération : les associés 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 ou à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Ils doivent pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception des revenus, une attestation sur l'honneur selon leur

situation familiale. Les prélèvements sociaux sur cette catégorie de revenus, soit 15,50 %, sont retenus à la source.

Cette attestation peut être rédigée sur papier libre. Un modèle est téléchargeable à l'adresse : [www.scpi-voisin.com/espace-documentation](http://www.scpi-voisin.com/espace-documentation).

Ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site [www.scpi-voisin.com/contact](http://www.scpi-voisin.com/contact)

## MENTIONS LEGALES

SCPI ÉPARGNE PIERRE - siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 13-24 du 14 août 2013. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Notice publiée au BALO le 26 août 2013.

## 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 investit dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. Les acquisitions sont localisées en France métropolitaine, tant à Paris, région parisienne, qu'en province. En fonction des opportunités, elle peut 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 statuaire de 500 000 000 € (AG du 13/06/2017).

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 500 000 000 €.

- Date d'ouverture : 26 août 2013
- Minimum de souscription : 10 parts lors de la 1<sup>ère</sup> souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
- Jouissance des parts : le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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 réalisées, 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 fixée 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

