

## PRESENTATION

Epargne 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 18 000 000 €. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 18 000 000 €.

- ↳ 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  
Exemple :  
Parts souscrites et réglées en août 2013 : jouissance à compter du 01.12.2013  
Parts souscrites à crédit en août 2013 et fonds issus du crédit versés en septembre 2013 : jouissance à compter du 01.01.2014
- ↳ Prix de souscription

Valeur nominale	160.00 €
Prime d'émission	40.00 €
Prix de souscription	200.00 €

dont commission de souscription de 23.92 € TTC (10 % HT)

## EVOLUTION DU CAPITAL

Périodes	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nbre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal (en €)	Cumul capitalisation (prix de souscription x nbre de parts) en €
Capital initial	5 000	0	0	0	5 000	800 000	1 000 000
Du 26/08/13 au 30/09/13	17 500	0	0	0	22 500	3 600 000	4 500 000

## MODALITES DE SORTIE

Tout porteur de part 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 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, 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	200.00 €
Commission de souscription	20.00 €
Prix de retrait	180.00 €

- 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 119.60 € pour une TVA à 19.60 %) 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.

## 3 – Organisation d'un marché secondaire

Dans le cas de la mise en place d'un marché secondaire sur décision de l'Assemblée générale par suite de blocage des retraits, les ordres de vente, ainsi que les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion seront recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

Les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiqués à toute personne qui en fait la demande (tél. : 03.80.30.20.40 - site internet : [www.epargnepierre.com](http://www.epargnepierre.com)).

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution par la Société de Gestion.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 5 de chaque mois à 11 h 00 ou le dernier jour ouvrable précédent si ce jour est un jour férié.

Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur le site Internet suivant : [www.epargnepierre.com](http://www.epargnepierre.com).

**Règlement et frais** : Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

La Société de Gestion perçoit une commission de cession à la charge du cédant, de 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 5,98 % pour une TVA à 19,60 %), du prix net vendeur.

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.

## DISTRIBUTION DE REVENUS

Les premiers revenus seront distribués courant février après arrêté des comptes 2013.

# FISCALITÉ

L'essentiel des revenus d'EPARGNE 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, le prélèvement libératoire forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 %. En conséquence, à compter du 01.01.2013, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il sera donc retenu chaque trimestre (outre les prélèvements sociaux de 15.50 %), le Prélèvement Obligatoire non libératoire de 24 % (le prélèvement acquitté en 2013 sera imputable sur l'impôt dû en 2014 à raison des revenus perçus en 2013).

## Conditions d'exonération du Prélèvement Obligatoire Non Libératoire :

L'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 peut demander à être dispensé de ce prélèvement. Pour les revenus 2013 à déclarer en 2014, il devra, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30.11.2013, une attestation précisant que son revenu fiscal de référence 2012 est inférieur aux seuils indiqués ci-avant selon sa situation familiale. Le revenu fiscal de référence 2012 figurera sur l'avis d'imposition 2013.

## INFORMATION : Régime des plus-values immobilières des parts de SCPI

Depuis le 01.01.2013, le taux de la taxe varie en fonction du montant de la plus-value imposable. Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au dessus des seuils d'entrée de chacune des tranches du barème bénéficient d'une décote calculée comme suit :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe	Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
de 50 001 à 60 000 €	$2\% \text{ PV} - (60\,000 - \text{PV}) \times 1/20$	de 200 001 à 210 000 €	$5\% \text{ PV} - (210\,000 - \text{PV}) \times 20/100$
de 60 001 à 100 000 €	2 % PV	de 210 001 à 250 000 €	5 %
de 100 001 à 110 000 €	$3\% \text{ PV} - (110\,000 - \text{PV}) \times 1/10$	de 250 001 à 260 000 €	$6\% \text{ PV} - (260\,000 - \text{PV}) \times 25/100$
de 110 001 à 150 000 €	3 %	+ de 260 000 €	6 %
de 150 001 à 160 000 €	$4\% \text{ PV} - (160\,000 - \text{PV}) \times 15/100$		PV = montant de la plus-value imposable
de 160 001 à 200 000 €	4 %		

A compter du 01.09.2013, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> et jusqu'à la 21<sup>e</sup>
- 4 % pour la 22<sup>e</sup> année révolue de détention.

Ainsi, l'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu est acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans (au lieu de 30 ans depuis le 01.02.2012).

Par contre, l'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux reste acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de 30 ans. L'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 1.65 % de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année de détention
- 1.60 % pour la 22<sup>e</sup> année de détention
- 9 % de la 23<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année de détention

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Composition

Président : M. Roland DUCROZANT

Membres : Mme Colette BEACCO, M. Patrick LAFORET, Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté, représentée par M. Jean Paul MOYAU, R.D.I. SA représentée par M. Roland DUCROZANT, Société LETAP, représentée par M. Patrick LAFORET, SARL EMMA, représentée par M. Primo BEACCO.

## INVESTISSEMENTS

La première acquisition sera réalisée mi-novembre 2013. Elle portera sur 1 121 m<sup>2</sup> de bureaux neufs situés à NANTES pour un prix de 3 200 000 €.

### Taux d'occupation du patrimoine

Période	En loyer *	En m <sup>2</sup>
Au 30.09.2013	NS	NS

Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine comme suit :

montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers.

montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée

Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

Agrément de la Société de Gestion par la Commission des Opérations de Bourse (devenue AMF) SCPI 95-23 du 28.03.95

Société de Gestion : VOISIN S.A. 15, Place Grangier - 21000 Dijon - Tél. : 03 80 30 20 40  
E-mail : contact.scpi@groupe-voisin.com - www.epargnepierre.com