

N° 04-15

4<sup>e</sup> Trimestre 2015

Période de validité :

du 01.01.16 au 31.03.16

# SCPI ÉPARGNE PIERRE

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Société de Gestion

VOISIN SAS

15 place Grangier 21000 DIJON

N° d'agrément :

GP.14000026 du 22 juillet 2014

N° SIREN : 310 057 625

Service associés :

contact@scpi-voisin.com

www.scpi-voisin.com

Tél. 03.80.30.20.40

Fax 03.80.30.22.73

### CHIFFRES CLÉS :

Au 31.12.15 :

Capital social : 7 511 840 €

Nbre d'associés : 158

Nbre de parts : 46 949

Valeur nominale : 160 €

Valeur de retrait au 01 11 15 :

184.50 €

Prix acquéreur au 01 11 15 :

205 €

Valeur de réalisation au

31.12.14 : 169.84 €

Valeur de reconstitution au

31.12.14 : 211.47 €

DVM 2015 = Taux de  
distribution sur la valeur  
marché :

Dividende brut avant prélèvements  
versé au titre de l'année / Prix de  
part acquéreur moyen de l'année \*\*

Soit 12.36 € = 6.16 %

200.81 €

\*\*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

### 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 statuaire 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.

Exemples :

Parts souscrites et réglées en décembre 2015 : jouissance à compter du 01.04.2016

Parts souscrites à crédit en décembre 2015 et fonds issus du crédit versés en janvier 2016 : jouissance à compter du 01.05.2016

↳ 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))

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nbre de parts	Capital nominal	Capitalisation (prix de souscription X nbre de parts)	Cessions de parts	Retraits de parts	Nbre de parts en attente de cession
Au 31.12.2014	29 780	4 764 800 €	5 956 000 €	0	0	0
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

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 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 20.00 % 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.

#### 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.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est désormais de 12 mois. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

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.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.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.spci-voisin.com](http://www.spci-voisin.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 6 % pour une TVA à 20 % depuis le 01.01.14), 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.

## Dividendes

Période	Payé le	Montant	Dividende global
1 <sup>er</sup> trimestre 2015	17.04.15	2.49 €	
2 <sup>e</sup> trimestre 2015	17.07.15	2.49 €	
3 <sup>e</sup> trimestre 2015	19.10.15	2.49 €	
4 <sup>e</sup> trimestre 2015	03.02.16	4.89 €	12.36 €

### Acquisitions :

- DIJON (21) 33 rue Elsa Triolet – Parc de Valmy – Bureaux

Acquisition en indivision 50/50 avec la SCPI FONCIERE REMUSAT

Prix : 1 200 000 € + 197 500 € travaux d'aménagement/SCPI – surface 711.50 m<sup>2</sup>/SCPI

Locataire : Pôle Emploi – Bail ferme de 9 ans sur le loyer principal avec surloyer pendant 6 ans lié aux travaux d'aménagement - Acte signé le 27/10/2015

- BESANCON (25) 2 F avenue des Montboucons – Bureaux de 739 m<sup>2</sup>

Prix : 1 293 043.95 € + 70 592.03 € travaux d'aménagement

Locataire : Pôle Emploi – Bail ferme de 9 ans sur le loyer principal avec surloyer pendant 6 ans lié aux travaux d'aménagement - Acte signé le 22/12/2015

**Cession :** Néant

## Evolution du patrimoine au cours du trimestre

## Taux d'occupation du patrimoine

Période	En loyer *
Au 31.12.2015	100 %

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

$$\frac{\text{montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers}}{\text{montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée}}$$

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

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, le prélèvement libératoire forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 %. En conséquence, depuis le 01.01.2013, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il est donc retenu chaque trimestre (outre les prélèvements sociaux de 15.50 %), le Prélèvement Obligatoire non Libératoire de 24 % (le prélèvement acquitté en 2015 sera imputable sur l'impôt dû en 2016 à raison des revenus perçus en 2015).

### 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 2016 à déclarer en 2017, il devra, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30.11.2016, une attestation précisant que son

## Fiscalité

revenu fiscal de référence 2015 est inférieur aux seuils indiqués ci-avant selon sa situation familiale. Le revenu fiscal de référence 2015 figurera sur l'avis d'imposition 2016.

## ISF

L'impôt de solidarité sur la fortune est un impôt déclaratif. L'estimation du patrimoine à déclarer est appréciée par le contribuable pour correspondre à la valeur au 1er janvier de l'année d'imposition. Le contribuable est seul responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, le prix de retrait s'élève à 184.50 €/part.

## Informations commercialisation

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis impacte l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Elle impose des restrictions et obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. Ainsi, les parts des SCPI gérées par VOISIN S.A.S. ne peuvent plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons ».

## Conseil de Surveillance

### Composition

*Président* : M. Roland DUCROZANT

*Membres* : Mme Colette BEACCO, M. Patrick LAFORET, Caisse d'Épargne de Bourgogne-Franche-Comté, représentée par M. Jean Paul MOYAUX, R.D.I. S.A., représentée par M. Roland DUCROZANT, Société LETAP, représentée par M. Patrick LAFORET, SAS EMMA, représentée par M. Primo BEACCO.

## Assemblée générale

L'assemblée générale annuelle se tiendra le mercredi 25 mai 2016. Toutes précisions vous seront apportées en temps utile.

Société de Gestion de Portefeuille VOISIN SAS - 15 place Grangier 21000 DIJON  
N° d'agrément : GP.1400026 du 22 juillet 2014 - N° SIREN : 310 057 625  
www.scpi-voisin.com - contact@scpi-voisin.com  
Tél. 03.80.30.20.40 - Fax 03.80.30.22.73

✂-----

## Demande d'informations

### COUPON – DEMANDE D'INFORMATIONS

A retourner à votre Société de Gestion – VOISIN SAS – 15 Place Grangier – 21000 DIJON  
si vous souhaitez vous-même ou l'une de vos connaissances, recevoir une documentation sur les SCPI gérées par VOISIN SAS.

EPARGNE PIERRE  IMMAUVERGNE  FONCIERE REMUSAT  IMMO PLACEMENT

Nom ..... Prénom .....

Adresse ..... Tél .....

.....

Email .....