



N° 04 - 16  
4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2016  
Valable du 01.01.17 au 31.03.17

## A LA UNE...

### VIE DE LA SCPI : APPEL A CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les candidatures devront parvenir à VOISIN avant le 15 avril 2017 (modalités en page 4)

### CONFORMITE (RAPPEL) : RECHERCHE DU BENEFICIAIRE EFFECTIF

La réglementation impose, pour toute souscription par une personne morale, d'identifier le bénéficiaire effectif (détails en page 4)

### VOISIN : CONFERENCE AU SALON DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE (SIMI)

Le 1er décembre, VOISIN donnait une conférence au SIMI sur le thème « préserver la performance à long terme des SCPI »



## Avec une capitalisation de 38M€ en forte progression, EPARGNE PIERRE confirme son attractivité auprès des épargnants et s'inscrit dans une trajectoire positive pour 2017

Chers associés,

En ce mois de janvier, permettez-moi tout d'abord de vous adresser nos meilleurs vœux pour l'année à venir. Une année 2017 qui commence sous les meilleurs auspices pour EPARGNE PIERRE, après un quatrième trimestre 2016 qui a confirmé la bonne dynamique enclenchée.

Avec une capitalisation multipliée par quatre sur douze mois, EPARGNE PIERRE confirme son développement et renforce la mutualisation de son patrimoine. Un développement maîtrisé grâce à une collecte couplée à un programme d'investissement diversifié et en ligne avec nos objectifs de distribution. En effet, au cours de ce dernier trimestre, EPARGNE PIERRE a acquis quatorze locaux commerciaux répartis partout en France, et un centre de recherche situé entre Grenoble et Lyon, pour près de 12M€.

Des acquisitions qui portent le portefeuille à 21 actifs (à comparer à 4 à fin 2015), et participent de la bonne mutualisation géographique, locative et sectorielle. En découle un taux de distribution sur valeur de marché de 6,03%, avec un résultat supérieur à la distribution.

Ces chiffres confortent la position d'EPARGNE PIERRE dans le paysage des SCPI. Aussi continuerons-nous d'appliquer notre stratégie, qui se concrétisera par des nouvelles acquisitions dès le premier trimestre 2017, pour un montant d'environ 10M€.

Cette approche doit nous permettre de maintenir une dynamique vertueuse, faite d'ambition et de raison.

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



## CHIFFRES CLES A FIN 2016

**6,03%**  
DVM 2016

**38,5M€**  
La capitalisation

**12,36€/part**  
Le revenu distribué

# LE PATRIMOINE A FIN DECEMBRE 2016

## 393 783€

LOYERS ENCAISSÉS  
AU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2016

## ACQUISITIONS Le patrimoine en images



### Centre de recherche, Apprieu (38)

40, rue du Grand Champ

**Prix d'acquisition (acte en mains) : 3.270.000 €**

**Descriptif :** l'actif est un centre de recherche de 3 443 m<sup>2</sup> édifié sur un terrain de 2 hectares, combinant bureaux, activités, et recherche. Il fait l'objet d'un bail ferme de 9 ans non résiliable avant novembre 2025, et conserve un potentiel constructible.

**Locataire :** Munksjö Apprieu est filiale de Munksjö Oyj, société internationale cotée sur le NASDAQ Helsinki et Stockholm.



### Portefeuille de commerces, France entière

**Prix d'acquisition (acte en mains) : 8.422.438 €**

**Description :** le portefeuille se compose de quatorze locaux commerciaux répartis sur l'ensemble du territoire. Ce portefeuille dispose d'une forte mutualisation à travers l'acquisition d'actifs de petites tailles unitaires, avec des locataires et des emplacements diversifiés.

**Locataires :** Douze lots sont loués à un groupe spécialiste de l'équipement de la personne à travers différentes enseignes nationales (Eram, Tati, Texto, Gémo) :

- Neuf boutiques (72 à 199 m<sup>2</sup>) en pied d'immeuble en centre-ville avec des baux de neuf - dix ans
- Trois locaux (1 294 à 2 044 m<sup>2</sup>) en zone commerciale avec des baux de neuf - dix ans (dont six fermes)

Les deux autres lots sont des boutiques (50 et 131 m<sup>2</sup>) en pied d'immeuble en centre-ville, louées à Orange et Toscane

## CESSIONS

AUCUNE CESSION  
N'A EU LIEU CE TRIMESTRE

## GESTION LOCATIVE

AUCUN MOUVEMENT  
LOCATIF 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'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 31.12.2015	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
Au 30.09.2016	96 856	15 496 960 €	19 855 480 €	0	0	0
Au 31.12.2016	187 618	30 018 880 €	38 461 690 €	0	0	0



**680**  
NOMBRE  
D'ASSOCIÉS  
(au 31.12.2016)

## Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2015
1 <sup>er</sup> trimestre 2016 (acompte)	19.04.2016	2,52 €	2,49 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2016 (acompte)	13.07.2016	2,52€	2,49 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2016 (acompte)	18.10.2016	2,52€	2,49 €
4 <sup>e</sup> trimestre 2016 (acompte + solde)	24.01.2017	4,80€	4,89 €
Année	-	12,36€	12,36 €

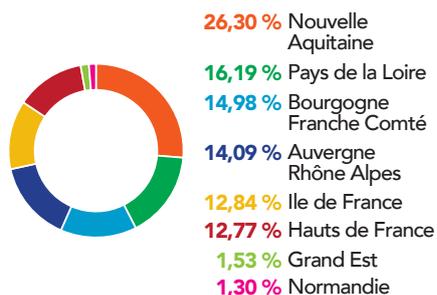
# CARTE D'IDENTITE D'EPARGNE PIERRE

## Rentabilité et prix de part (au 31.12.2016)

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

## Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin décembre 2016)



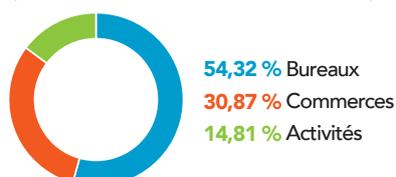
**6,03%**  
DVM 2016

## Patrimoine (rappel des valeurs à fin 2015. Les valeurs 2016 seront communiquées dans le prochain BTI)

	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 décembre 2016)



1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur 2016 (soit 205€).

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

## CONFORMITE (RAPPEL) RECHERCHE DU BENEFICIAIRE EFFECTIF

Nous vous rappelons que la réglementation impose d'identifier le Bénéficiaire Effectif lors d'une souscription par une personne morale, à savoir les associés détenant plus de 25% des parts ou des droits de vote.

Nos équipes sont à votre disposition pour préciser les modalités pratiques de ce dispositif, et vous aider à répondre à ces exigences de façon fluide.

## VIE DE LA SCPI - APPEL A CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 15 avril 2017 et comporter : nom et prénoms, adresse, date de naissance et activité professionnelle sur les cinq dernières années.

Pour connaître le rôle du Conseil de Surveillance, nous vous invitons à consulter les statuts et la note d'information (disponibles sur notre site ou sur simple demande).

## 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.

## 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 au 31.12.2016.

### 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 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<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