



N° 04 - 18

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2018

Valable du 01.01.19 au 31.03.19

## À LA UNE

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE :

**La perception des revenus fonciers évolue.**

**À partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source s'applique également aux revenus fonciers.**

Pour plus d'informations, reportez-vous en page 4 de ce bulletin, partie « Fiscalité ».

DÉMATÉRIALISATION :

**50% des nouveaux associés optent pour. Et vous ?**

**En 2019, VOISIN réitérera la convocation et le vote en ligne pour l'Assemblée Générale.**

Si ce service vous intéresse, il est indispensable de notifier votre consentement à notre service Clients.

DISTINCTION :

**Les CGP placent VOISIN sur le podium des sociétés de gestion de SCPI.**

**Le magazine Gestion de Fortune a dévoilé les résultats de son 26<sup>ème</sup> palmarès.**

VOISIN a été classé parmi les 3 gestionnaires de SCPI préférés des professionnels du patrimoine, pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive.

## ÉPARGNE PIERRE passe le cap du demi-milliard d'euros

Chers associés,

ÉPARGNE PIERRE atteint encore ses objectifs de développement et de distribution.

Avec 319 M€ collectés sur l'année, la capitalisation s'élève à 521 M€. Le dernier trimestre a vu la réalisation de 12 acquisitions pour un montant de 87 M€ portant sur 33 actifs et 43 locataires. La diversification et la mutualisation s'en trouvent renforcées, avec plus de 120 actifs et 250 locataires répartis entre les zones géographiques et types d'actifs.

Le rendement moyen des acquisitions 2018 de 6,68% permet de verser, cette année encore, un acompte bonifié au quatrième trimestre qui porte les revenus distribués à 12,24€ par part soit 5,97% de taux de distribution sur valeur de marché. Les valeurs d'expertise 2018 à périmètre constant progressent de 2,29% par rapport aux valeurs établies en 2017 et

les expertises des acquisitions réalisées en 2018 sont en progression de 3,10% par rapport aux prix d'acquisition.

Ces bons résultats confortent le positionnement d'ÉPARGNE PIERRE, qui continuera son développement et maintiendra sa stratégie immobilière en 2019.

Sur le front des services, l'année 2018 fut celle du numérique, avec la dématérialisation des envois et des assemblées générales, et la e-souscription. Des services qui rencontrent un accueil favorable puisque vous êtes près de 50% à opter pour la dématérialisation des envois et des AG lors d'une nouvelle opération. Nous poursuivrons nos efforts en ce sens, accompagnant le passage de la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique.

Je conclurai ce mot en vous adressant mes meilleurs vœux pour 2019.

**Jean-Christophe ANTOINE**

Président de VOISIN

## Repères au 31 décembre 2018

// **521 M€**

La capitalisation

// **87 M€**

Le montant des acquisitions sur le trimestre

// **98,94 %**

Le taux d'occupation financier



**VOISIN**  
GROUPE ATLAND

// ACQUISITIONS



**LOCAUX D'ACTIVITÉS ET SHOWROOM/ métropole lilloise (59)**  
Rue de la Haie Plouvier  
CTR1, 59810 Lesquin  
**Prix d'acquisition (acte en mains) 7,6 M€**

**Descriptif**  
Bâtiment restructuré, 5245 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et 1 998 m<sup>2</sup> de showroom.

**Locataire**  
Acquisition en l'état futur d'achèvement, livraison en décembre 2019.



**BUREAUX/ Marcq-en-Baroeul (59)**  
Chemin du verseau  
**Prix d'acquisition (acte en mains) 21,2 M€**

**Descriptif**  
Immeuble de bureaux de 11 919 m<sup>2</sup>, 100 parking.

**Locataires**  
Promod (siège social), Bonprix (siège social France).



**COMMERCES/ Nantes (44)**  
Les reflets de Loire  
Rue de l'Allier  
**Prix d'acquisition (acte en mains) 0,5 M€**

**Descriptif**  
275 m<sup>2</sup> de commerces dans le quartier d'EuroNantes, en pied d'immeuble dans un ensemble immobilier composé de 90 logements.

**Locataire**  
En cours de location.



**COMMERCES/ Paris (75)**  
116, bis rue Saint Charles  
**Prix d'acquisition (acte en mains) 0,9 M€**

**Descriptif**  
Boutique en pied d'immeuble de 103 m<sup>2</sup>.

**Locataires**  
Via Venise (habillement).



**BUREAUX/ Villeneuve d'Ascq (59)**  
Boulevard de Mons  
**Prix d'acquisition (acte en mains) 2,8 M€**

**Descriptif**  
Un bâtiment neuf de 1 100 m<sup>2</sup>. Construction bois, très faible consommation énergétique (certification BBC-Minergie).

**Locataire**  
Immeuble acquis en l'état futur d'achèvement et livré le 28/12/2018. En cours de location, avec garantie locative de 12 mois.



**BUREAUX/ Saint Priest (69)**  
333, cours du 3<sup>ème</sup> Millénaire  
**Prix d'acquisition (acte en mains) 6,1 M€**

**Descriptif**  
Immeuble de 3 731 m<sup>2</sup> de bureaux.

**Locataire**  
Facimalp (service aux entreprises).



**BUREAUX/ Maxéville (54)**  
Rue André Bisiaux  
**Prix d'acquisition (acte en mains) 4,3 M€**

**Descriptif**  
Immeuble de 2 375 m<sup>2</sup> de bureaux.

**Locataire**  
SOCAM (filiale d'Arvato, marketing client et centre d'appels).



**COMMERCES/ portefeuille de boutiques de pied d'immeuble dans 8 villes**  
**Prix d'acquisition (acte en mains) 14,4 M€**

**Descriptif**  
8 boutiques de 90 à 1917 m<sup>2</sup>.

**Locataires**  
12 enseignes nationales dont H&M, André, Jules, Mango.



**COMMERCES/ Narbonne (11)**  
Domaine de Lacoste  
Route de Narbonne-Plage

**Prix d'acquisition (acte en mains) 1,6 M€** (qui compte pour 30% du total dans le cadre d'une indivision 70/30 avec une autre SCPI gérée par VOISIN)

**Descriptif**  
Immeuble neuf de 2 336 m<sup>2</sup> (pour la totalité).

**Locataires**  
7 locataires dont Buffalo Grill, Biocoop, Atoll.



**COMMERCES/ portefeuille 15 lots commerciaux partout en France**

**Prix d'acquisition (acte en mains) 26,7 M€**

**Descriptif**

15 actifs situés principalement dans les agglomérations de Tours, Mulhouse, Reims, Rouen, Le Havre, Saint-Brieuc, Lille.

**Locataires**  
Devianne (locataire principal avec 14 lots), La Halle aux Chaussures (1 lot), La Masala (1 lot), La Voix du Nord (1 lot).



**COMMERCES/ Nantes (44)**  
90 Boulevard de la prairie au Duc  
**Prix d'acquisition (acte en mains) 0,7 M€**

**Descriptif**  
285 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble sur l'île de Nantes au sein d'un programme mixte.

**Locataire**  
ORA (commerces/ services de proximité).



**BUREAUX/ Roubaix (59)**  
122 rue de Tourcoing  
**Prix d'acquisition (acte en mains) 0,4 M€**

**Descriptif**  
292 m<sup>2</sup> de bureaux. Cette acquisition complète celle faite au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018.

**Locataire**  
X-Led (solutions d'éclairage).

// GESTION LOCATIVE

// CESSIONS

Aucune cession ce trimestre

// LOCAUX RELOUÉS

1 Lot reloué

474 m<sup>2</sup> Surfaces relouées

// LOCAUX VACANTS

6 Lots vacants

3 Depuis ce trimestre

3 099 m<sup>2</sup> Surfaces libres

1 822 m<sup>2</sup> Depuis ce trimestre

// 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.

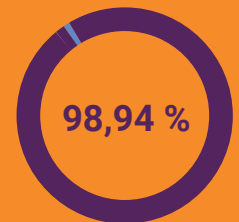
// **98,94 %**  
Locaux occupés (TOF)

// **1,06 %**  
Locaux vacants en recherche de locataires

// **0 %**  
Locaux occupés sous franchise

// **0 %**  
Locaux vacants sous promesse de vente

// **0 %**  
Locaux vacants qui sont en travaux de restructuration



// LOCAUX VACANTS :

- 301 m<sup>2</sup> de bureaux à Gennevilliers (92320), 1 Place des Hauts Tilliers
- 610 m<sup>2</sup> de bureaux à Guyancourt (78280), 38 Bd Paul Cézanne
- 366 m<sup>2</sup> de bureaux à Vaulx-Milieu (38090), 36 rue Le Châtelier
- 632 m<sup>2</sup> de bureaux à Villeneuve d'Ascq (59650), 63 rue de la Vague
- 915 m<sup>2</sup> de locaux d'activités à Rennes (35000), Allée Ferdinand
- 275 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux à Nantes (44000), 2 rue de l'Allier

// LOCAUX RELOUÉS :

- 474 m<sup>2</sup> de bureaux à Gennevilliers (92320), 4 Allée du Carré, loués à la société PARTSE

# La vie sociale d'Épargne Pierre



## 9 010

nombre d'associés

au

31/12/2018



## // ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation (prix de souscription X nombre de parts)	Cessions de parts	Retraits de parts	Parts en attente de cession
Au 31.12.2017	988 677	158 188 320 €	202 678 785 €	0	362	0
Au 31.03.2018	1 273 962	203 833 920 €	261 162 210 €	0	281	0
Au 30.06.2018	1 705 385	272 861 600 €	349 603 925 €	0	458	0
Au 30.09.2018	2 016 727	322 676 320 €	413 429 035 €	0	1055	0
Au 31.12.2018	2 541 226	406 596 160 €	520 951 330 €	0	2749	0



## // DIVIDENDES

Période	Payé le	Montant	Rappel 2017
1 <sup>er</sup> trimestre 2018	19.04.2018	2,70 €	2,88 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2018	20.07.2018	2,70 €	2,88 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2018	22.10.2018	2,70 €	2,88 €
4 <sup>e</sup> trimestre 2018	25.01.2019	4,14 €	3,60 €
Année		12,24 €	12,24 €



## 5,97 %

DVM 2018 <sup>(1)</sup>

# Carte d'identité d'Épargne Pierre



## // RENTABILITÉ ET PRIX DE PART (au 31/12/2018)

Prix de souscription	205 €
Prix de retrait	184,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>(1)</sup>	5,97 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>(2)</sup>	0%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



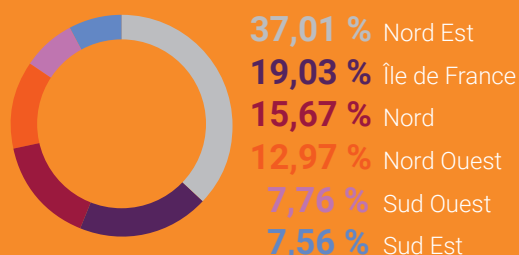
## // PATRIMOINE (au 31/12/2017)

Note : les valeurs au 31/12/2018, qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale, seront communiquées dans le bulletin à paraître en avril.

	Global	Par part
Valeur de réalisation	177 348 656 €	179,38 €
Valeur de reconstitution	207 819 073 €	210,20 €

## // RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénale)

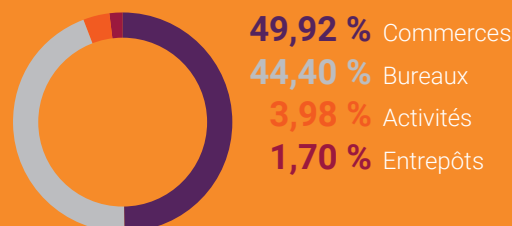


**Nord Est** : Grand Est, Bourgogne Franche Comté - **Nord** : Hauts de France - **Sud Ouest** : Nouvelle Aquitaine, Occitanie

**Nord Ouest** : Pays de la Loire, Bretagne, Normandie, Centre Val de Loire - **Sud Est** : Auvergne Rhône Alpes, Région Sud Provence Alpes-Côte d'Azur, Corse

## // RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénale)



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 205 € en 2018).

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.



# Voisin, votre SCPI, et vous

## // PIERRE NUMÉRIQUE : PENSEZ A LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES

VOISIN fait passer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. Ce travail vise à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de nos communications. Concrètement, les associés des SCPI gérées par VOISIN peuvent recevoir toutes les communications de façon dématérialisée : bordereaux de revenus, bordereaux fiscaux, et convocations aux AG. Pour cela, il suffit d'en faire la demande à notre service Clients.

## // DOSSIER CLIENT : CHANGEMENT D'ADRESSE POSTALE OU DE BANQUE

Pour un traitement optimal de votre dossier, il est rappelé que toute demande de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet « Mon Compte ».

## // VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2019

En 2019, les prochains versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

# Fiscalité

## // PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

À partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permettra le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source de votre foyer fiscal à vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

## // REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

## // REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

## // PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

D'autre part, l'article 70 de la 3<sup>ème</sup> Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

# 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 et en région parisienne qu'en province, ainsi que dans l'Union Européenne, sur opportunité. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. Toutefois, la SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en 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 100 000 000 € au capital social statutaire de 500 000 000 € (AG du 13 juin 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 6<sup>ème</sup> mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds.

Exemples :

- Parts souscrites et réglées en juillet 2018 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

- Parts souscrites à crédit en juillet 2018 et fonds issus du crédit versés en octobre 2018 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> avril 2019.

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 (soit 12 % TTC)).

# 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 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 € HT

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 120 € TTC (pour une TVA à 20 % depuis le 01.01.2014) par bénéficiaire. Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication 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.

# Mentions légales

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.

