



VOIR AU DELÀ DES ÉVIDENCES

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

EPARGNE PIERRE

N° 02 - 18

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2018

Valable du 01.07.18 au 30.09.18

## A LA UNE...

**DEMATERIALIZATION :**  
**au tour des bordereaux**  
**de revenus**

Les clients ayant donné leur accord recevront leurs bordereaux de distribution de revenus par voie électronique.

Si vous souhaitez opter pour ce mode, il suffit d'en faire la demande par écrit auprès de notre Service clients.

**VIE DE LA SCPI :**  
**procès-verbal de l'Assemblée**  
**Générale**

L'AG s'est tenue le 20 juin 2018 à Dijon. Toutes les résolutions ont été largement adoptées. Les résultats sont indiqués dans le procès-verbal disponible sur notre site Internet. Vous y trouverez le détail des résolutions et des suffrages exprimés.

**CONDITIONS DE SOUSCRIPTION :**  
**modification délai de**  
**jouissance**

Depuis le 1er juillet 2018, la jouissance des revenus des parts est fixée au 1er jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.



Chers associés,

Ce deuxième trimestre 2018 fut, une nouvelle fois, très actif pour EPARGNE PIERRE :

- 11 acquisitions pour un montant de 85,5 M€
- un rendement moyen acte en mains de 6,87%
- une capitalisation qui avoisine les 350 M€

Cette dynamique conjuguée de l'investissement et de la collecte conforte la mutualisation du patrimoine et contribue à la réalisation des objectifs que nous nous sommes fixés pour 2018.

Autre signe de ce dynamisme, l'Assemblée Générale 2018 a très largement avalisé les résolutions, donnant aussi la possibilité à votre SCPI de se projeter sur les marchés européens en fonction des opportunités. Cette « corde supplémentaire à son arc » complète la stratégie d'investissement, qui reste inchangée : viser un fort niveau de diversification et de mutualisation, en ciblant des actifs granulaires. Et précisons que la

**Plus de 85M€ d'investissement pour**  
**EPARGNE PIERRE sur le trimestre**

France a vocation à constituer la très large majorité du portefeuille d'EPARGNE PIERRE. Rappelons également que la tenue de l'Assemblée Générale fut le théâtre du lancement réussi des convocations dématérialisées et du vote en ligne. Comme nous nous y étions engagés, VOISIN a versé près de 1600€ à la Fondation de France, en réponse aux 1581 convocations dématérialisées. Dans le même esprit, ce trimestre verra, pour ceux en ayant fait la demande, la dématérialisation des bordereaux de distribution de revenus, via l'accès Extranet.

Enfin, autre initiative de taille, nous avons lancé depuis peu la souscription dématérialisée.

Vous le voyez, nous travaillons résolument à ce que nous appelons le passage à la pierre numérique.

**Jean-Christophe ANTOINE**

Directeur Général de VOISIN

## Repères au 30 juin 2018

**350 M€**

La capitalisation

**85 M€**Le montant  
des acquisitions  
sur le trimestre**98,80%**Le taux  
d'occupation  
financier

# LE PATRIMOINE A FIN JUIN 2018

## Acquisitions

# 3 465 826 €

LOYERS ENCAISSÉS  
AU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2018



### Bureaux, Gennevilliers (92)

2 place des Hauts Tilliers

**Prix d'acquisition (acte en mains) :**  
6 393 435 €

**Descriptif :**  
immeuble de bureaux de 3 024 m<sup>2</sup>, situé dans le parc

tertiaire des Barbanniers, développant plus de 85 000 m<sup>2</sup> sur 18 bâtiments

**Locataires :** Worex, Vivid Europe, Ecole d'ostéopathie de Paris, Desk, Visa Sourire International



### Activités, Sablé-sur-Sarthe (72)

rue de la Fouquerie (72300 Solesmes)

**Prix d'acquisition (acte en mains) :**  
1 848 200 €

**Descriptif :** bâtiment d'activités de 2 302m<sup>2</sup> situé dans le principal

bassin d'emploi de la ville, fournissant environ 11 000 emplois industriels et commerciaux pour 27 000 habitants

**Locataires :** KALHYGE (location de linge et blanchisserie industrielle)



### Activités, Rennes (35)

Boulevard Pompidou / Rue Ferdinand

**Prix d'acquisition (acte en mains) :**  
1 074 000 €

**Descriptif :** 8 locaux d'activités

totalisant 915 m<sup>2</sup> dans un immeuble situé dans un quartier en pleine rénovation à proximité immédiate de la gare SNCF et du centre ville (côté sud), avec une bonne accessibilité

**Locataires :** acquis état futur d'achèvement



### Bureaux, Saint-Quentin-en-Yvelines (78)

38 boulevard Paul Cézanne (Guyancourt)

**Prix d'acquisition (acte en mains) :**  
8 379 300 €

**Descriptif :**  
5 081m<sup>2</sup> de bureaux sur 3 étages

et 115 parkings ; situé au sein du secteur tertiaire de Saint-Quentin-en-Yveline, pôle régional qui regroupe 230 000 habitants, 16 000 entreprises, 17 000 étudiants, une gare RER et une station de la future ligne 18 du Grand Paris Express, et d'un nœud autoroutier

**Locataires :** Biosnergie, Delphi France, CMI Prosperpol, Hesnault



### Bureaux, Saint-Quentin-en-Yvelines (78)

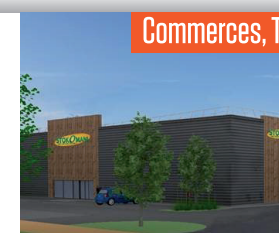
13 rue Charles & Emile Pathé (Guyancourt)

**Prix d'acquisition (acte en mains) :**  
9 133 500 €

**Descriptif :**  
immeuble de 4 étages de 3023 m<sup>2</sup>

de bureaux, avec 104 places de stationnement en intérieur et 16 places en extérieur (pour la description de la zone, voir ci-contre)

**Locataires :** URSSAF Île de France



### Commerces, Tours (37)

5 Avenue du Professeur Philippe Maupas (Chambray-les-Tours)

**Prix d'acquisition (acte en mains) :**  
4 400 000 €

**Descriptif :** Bâtiment neuf indépendant à livrer début 2019 (état futur d'achèvement) de 2 200 m<sup>2</sup> de commerces dans une zone très dynamique au sud de Tours qui regroupe 259 enseignes

**Locataires :** bail en l'état futur d'achèvement conclu avec la société Stokomani



### Bureaux, Nantes Saint-Herblain (44)

3, impasse Charles Trénet

**Prix d'acquisition (acte en mains) :**  
7 072 800 €

**Descriptif :** immeuble de 3 166 m<sup>2</sup> de bureaux livré en 2010,

situé dans le pôle tertiaire qui constitue le second bassin d'emploi de l'agglomération nantaise avec une très bonne accessibilité

**Locataires :** Sopra Steria, Cegid, Océalliance, Ai3



### Bureaux, Toulouse Basso-Combo (31)

57 avenue du Général de Crouette

**Prix d'acquisition (acte en mains) :**  
7 804 000 €

**Descriptif :**  
4571 m<sup>2</sup> de bureaux situés dans ce parc tertiaire

de premier plan de l'agglomération toulousaine qui réunit de grands utilisateurs français et internationaux, et bénéficie d'une bonne desserte routière et en métro/bus

**Locataires :** Siemens, Continental, GMF, Groupe Bertrand



### Commerces, Nanterre (92)

404 - 422 Boulevard des Provinces Françaises

**Prix d'acquisition (acte en mains) :**  
3 100 000 €

**Descriptif :** 4 commerces situés RDC d'un immeuble de logement livré en 2016, au sein d'un important secteur résidentiel en cours de mutation à proximité immédiate de la Gare RER A « Nanterre Université », et d'un nœud autoroutier

**Locataires :** 4 commerces de proximité



### Bureaux et commerces, Metz (57)

92, boulevard Solidarité

**Prix d'acquisition (acte en mains) :**  
17 077 100 €

**Descriptif :** ensemble composé de commerces

(1400 m<sup>2</sup>) et de bureaux (6 870 m<sup>2</sup>) sur les niveaux supérieurs, situé au cœur du Technopôle de Metz, importante zone tertiaire de l'aire urbaine messine

**Locataires :** 16 locataires dont deux commerces et 14 bureaux



### Bureaux, Nice-Sophia Antipolis (06)

700 avenue Roumanille

**Prix d'acquisition (acte en mains) :**  
19 188 182 €

**Descriptif :**  
deux immeubles de 5 649 m<sup>2</sup> de

bureaux acquis en état futur d'achèvement à livrer en 2019, au sein de Sophia Antipolis, technopôle d'envie européenne

**Locataires :** ARM (bail en l'état futur d'achèvement)

## Cessions

Aucune cession ce trimestre

## Locaux reloués

0 Lot reloué  
0 M<sup>2</sup> Surface relouée

## Locaux vacants

3 Lots vacants  
2 Depuis ce trimestre

(Actifs acquis ce trimestre)

1385 M<sup>2</sup> Surface libre  
911 M<sup>2</sup> Depuis ce trimestre

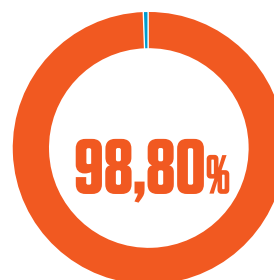
## Taux d'occupation financier

98,80 % Locaux occupés (TOF)  
1,20 % 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

## Vacance au 30 juin 2018

- 1 local de bureaux à Gennevilliers (92) Pré carré pour 474 m<sup>2</sup>
- 1 local de bureaux à Gennevilliers (92) Haut Tilliers pour 301 m<sup>2</sup>
- 1 local de bureaux à Guyancourt (78) Les miroirs pour 610 m<sup>2</sup>

Ces lots étaient déjà vacants lors de l'acquisition des trois actifs concernés ; leur relocation fait partie des leviers de valorisation potentielle du portefeuille



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 30.06.2017	465 562	74 489 920 €	95 440 210 €	0	0	0
Au 30.09.2017	673 530	107 764 800 €	138 073 650 €	0	0	0
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



**6 355**  
NOMBRE  
D'ASSOCIÉS  
(au 30/06/2018)

## 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	-	-	2,88 €
4 <sup>e</sup> trimestre 2018	-	-	3,60 €
Année	-	-	12,24 €

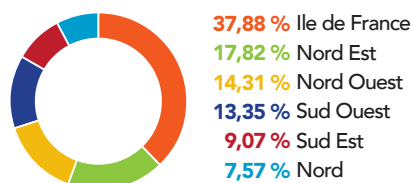
# CARTE D'IDENTITE D'EPARGNE PIERRE

## Rentabilité et prix de part (au 31/12/2017)

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%

## Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin juin 2018)



**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, Région Sud Provence Alpes-Côte d'Azur, Corse

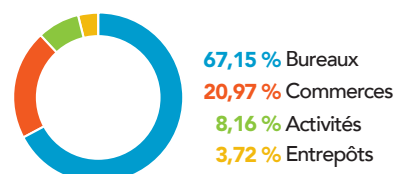
**5,97%**  
DVM 2017 <sup>(1)</sup>

## Patrimoine 31/12/2017

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

## Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin juin 2018)



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 2017).

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

## Pierre numérique : place aux e-bordereaux !

Après la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales, vient la dématérialisation des bordereaux de distribution de revenus. Les associés qui en ont fait la demande seront informés par courrier électronique de la mise à disposition de ce document et du bulletin trimestriel d'information dans l'Extranet.

Les clients n'ayant pas opté pour ce mode de communication continueront de recevoir leur bordereau par courrier postal ; et peuvent opter pour la dématérialisation à tout moment en faisant la demande écrite auprès de notre service clients. Rappelons que votre accès Extranet permet de retrouver ce document à tout moment.

## FISCALITE

### 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 1er 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, à compter du 1er 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 taxées au taux proportionnel 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 de 19% et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

## 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 13/06/2017).

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 6<sup>e</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 (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.

## 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.

**VOISIN**  
GROUPE 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 59 90 90, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625