

# **SCPI EPARGNE PIERRE**

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

A CAPITAL VARIABLE

## **NOTE D'INFORMATION**

### **A DISPOSITION**

### **DU PUBLIC**

Mise à jour JUIN 2018

Siège Social :

15 Place Grangier

21000 DIJON



# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

- 1- Facteurs de risques
- 2- Renseignements sur les fondateurs de la Société
- 3- Politique d'investissement
- 4- Capital social
- 5- Variabilité du capital
- 6- Responsabilité des associés
- 7- Garantie bancaire – Souscription inférieure à 15 % du capital statuaire maximum

## I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

- 1- Parts sociales
- 2- Modalités de souscription et de versement
- 3- Conditions de l'offre au public

## II. MODALITES DE SORTIE

- 1- Retrait des associés
- 2- Dispositions générales relatives aux cessions
- 3- Organisation d'un marché secondaire

## III. FRAIS

- 1- Rémunération de la société de gestion
- 2- Autres rémunérations de la société de gestion

## IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- 1- Régime des assemblées
- 2- Répartition des bénéfices
- 3- Provisions pour gros travaux
- 4- Conventions particulières
- 5- Régime fiscal
- 6- Modalités d'information
- 7- Démarchage et publicité

## V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

- 1- La Société
- 2- Administration de la Société
- 3- Conseil de Surveillance
- 4- Commissaires aux Comptes
- 5- Expert immobilier
- 6- Dépositaire
- 7- Information – Responsabilité de la note d'information

## VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

# INTRODUCTION

## 1 – FACTEURS DE RISQUES

L'investissement dans une SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels dividendes versés. Ces derniers dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
- conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie, cet investissement comporte un risque de liquidité
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI EPARGNE PIERRE est une SCPI qui peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier ; la Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.

## 2 – RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIETE

La Société EPARGNE PIERRE a été constituée le 27 février 2013 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « SCPI ») et dont la gestion a été statutairement confiée à VOISIN SAS, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-14000026 à effet du 22 juillet 2014.

La SCPI EPARGNE PIERRE a été constituée avec un capital initial, prime d'émission incluse, de 1 000 000 Euros, entièrement libéré le jour de sa constitution.

Le capital social initial s'élève à 800 000 Euros, divisé en 5 000 parts de 160 Euros de valeur nominale, auquel s'ajoute 200 000 Euros de prime d'émission, soit 40 Euros par part.

Le capital initial est réparti de la façon suivante :

Associés	Parts	Capital social initial	Capital social prime d'émission incluse
Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté	2 500	400 000 €	500 000 €
VOISIN SA	1 250	200 000 €	250 000 €
RDI SA	500	80 000 €	100 000 €
Société Civile LETAP	445	71 200 €	89 000 €
Mr et Mme Primo BEACCO	300	48 000 €	60 000 €
EMMA SARL	1	160 €	200 €
Colette BEACCO	1	160 €	200 €
Roland DUCROZANT	1	160 €	200 €
Dany GALERNE	1	160 €	200 €
Patrick LAFORET	1	160 €	200 €
TOTAL	5 000	800 000 €	1 000 000 €

### 3 – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

EPARGNE PIERRE est une SCPI de type « Classique » à capital variable ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

EPARGNE PIERRE investira dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités,.....) et pourra à titre exceptionnel investir dans l'immobilier résidentiel.

Les acquisitions seront localisées en France métropolitaine, tant à PARIS et en région parisienne qu'en province, ainsi que dans l'union européenne, sur opportunité. Les immeubles seront 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.

La SCPI pourra avoir recours à l'endettement pour financer des actifs immobiliers. Le montant maximal autorisé par l'Assemblée Générale des Associés devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20/06/2018 a autorisé la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, dans les conditions fixées par le Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 20 % maximum de la

capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

Elle a autorisé à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes.

#### **4 – CAPITAL SOCIAL**

Chaque associé fondateur a versé la valeur nominale de 160 Euros augmentée de la prime d'émission de 40 Euros de chaque part souscrite et intégralement libérée. Le capital social initial s'élève à 800 000 Euros et il est divisé en 5 000 parts. Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées le 27 février 2013 et sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés financiers.

Le capital social maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à 500 000 000 Euros, divisé en 3 125 000 parts de 160 Euros de valeur nominale chacune.

La date d'ouverture au public de la SCPI est intervenue le 26.08.2013.

#### **5 – VARIABILITE DU CAPITAL**

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

La Société de Gestion constate et arrête pour chaque exercice le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. Chaque bulletin trimestriel d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

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 prévu par la réglementation des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription, ou que les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois n'ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

Tout associé peut se retirer de la Société conformément à la clause de variabilité du capital figurant dans les statuts, sous réserve que l'exercice de ce droit n'ait pas pour conséquence que le capital effectif devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % du capital social statutaire maximum,
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé,
- 760 000 Euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).

## **6 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 214-89 du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## **7 – GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM**

Conformément à l'article L.214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital social maximal, soit 18 000 000 Euros, devait être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit 2 700 000 Euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture à la souscription. Si cette obligation n'avait pas été pas satisfaite, la SCPI aurait été dissoute et tous les associés auraient été remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face au remboursement des souscriptions, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, couvrant un montant de 4 375 000 Euros représentant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse, et approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 2 août 2013 par la Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté.

La garantie bancaire ne pouvait être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (BALO), et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignaient pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de 15 jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'Autorité des Marchés Financiers et à la Caisse d'Epargne Bourgogne Franche Comté, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser.
- qu'après la remise par la SCPI à la Banque :
  - o du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI,
  - o de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Au 31.12.2013, le capital social de la SCPI s'élevait à 3 695 200 €, soit 20.53 % du capital social maximum de 18 000 000 €. En conséquence, la garantie bancaire a été levée, les conditions de souscription minimales ayant été remplies.

## CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

### 1 – PARTS SOCIALES

#### Valeur nominale

Le capital social est composé de parts sociales dont la valeur nominale est de 160 Euros. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

#### Forme des parts

Les parts sont nominatives et numérotées. Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés.

Des certificats de parts sociales pourront être délivrés à tout associé qui en fait la demande. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute inscription de demande de retrait ou de cession sur les registres.

En cas de perte ou de vol, destruction ou non réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original. A réception de cette attestation, un nouveau certificat portant la mention « DUPLICATA » sera délivré.

#### Modalités du calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la fixation du prix de la part s'appuie sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la SCPI.

La valeur de réalisation : elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés pour la prospection des capitaux et la recherche des immeubles ainsi que ceux relatifs à l'acquisition des immeubles ;
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et d'assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale augmentée de la prime d'émission.

## **2 – MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

### Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier de souscription doit être remis à tout souscripteur. Il comprend :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, et le cas échéant son actualisation.
- les statuts de la SCPI.
- le dernier rapport annuel.
- le dernier bulletin trimestriel d'information.
- Le document d'informations clés.
- le bulletin de souscription en trois exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscriptions en cours.

### Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription en particulier le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription. Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à la date d'encaissement des fonds. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne seront validées qu'après encaissement de l'intégralité des fonds.

### Minimum de souscription

10 parts lors de la première souscription, aucun minimum pour les souscriptions suivantes.

### Minimum de détention en cas de cession partielle

2 parts.

### Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège social de la SCPI, 15 Place Grangier – 21000 DIJON

### Jouissance des parts

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018, les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant le mois de souscription et de la réception des fonds.

Exemple :

- parts souscrites et réglées en juillet 2018 : jouissance à compter du 1er janvier 2019
- parts souscrites à crédit en juillet 2018 et fonds issus du crédit versés en octobre 2018: jouissance à compter du 1er avril 2019.

### Restriction

Aucune souscription de parts de la SCPI EPARGNE PIERRE ne pourra être réalisée par une « US person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

## **3 – CONDITIONS DE L’OFFRE AU PUBLIC**

### Offre au public

L’offre au public est destinée à porter le capital social de 800 000 Euros au capital social statutaire de 500 000 000 Euros. Les souscriptions seront reçues jusqu’à concurrence de ce plafond.

### Prix de souscription d’une part

Le prix de souscription d’une part est fixé à 205 Euros depuis le 01.11.2015 et se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 160 Euros
- Prime d’émission : 45 Euros

La prime d’émission intègre notamment la commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion, soit 10 % HT à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % TTC (dans le cas d’une TVA à 20 %) du prix de souscription, soit un montant de 20.50 Euros HT par part (24.60 Euros TTC dans le cas d’une TVA de 20 %).

Le prix de souscription s’entend net de tous autres frais.

## **MODALITE 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.**

## **1 – RETRAIT DES ASSOCIES**

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 règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation et dans un délai maximum d'un mois. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

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.

Le prix de retrait s'établit comme suit :

- Prix de souscription .....	205.00 €
- Commission de souscription de 10 % .....	- 20.50 €
soit .....	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.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois de cette information.

## **2 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS**

Les Associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion.

En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale des Associés l'organisation d'un marché secondaire, dans les conditions fixées par l'Autorité des Marchés Financiers.

### La cession de parts entre associés

Ce type de cession est libre. Il convient de le signifier à la Société de Gestion. Il en est de même pour la transmission de part par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être informée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.

### La cession de parts à un acquéreur non associé.

Ce type de cession est soumis à l'agrément de la Société de Gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

### Registre des transferts

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des Associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société de Gestion.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur les registres sociaux.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession signé par le titulaire des parts comportant les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession.

- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (5 % à la date du visa apposée à la note d'information).

### Répartition des revenus

En cas de cession, l'associé vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'associé acheteur commence à en bénéficier à la même date. Le solde des revenus annuels est réparti prorata temporis chacun pour sa quote part exprimée en nombre de mois.

### 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 un forfait de 100 € HT (à majorer de la TVA, soit 120 € pour une TVA à 20 %) par cessionnaire.

Le versement des fonds intervient directement entre les associés.

## **3 – ORGANISATION D'UN MARCHÉ SECONDAIRE**

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits, prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion dans les conditions fixées par l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers.

### Registre des ordres :

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.

Avant toute inscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son horodatage. Il peut être prorogé de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires.

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. : 03.80.59.90.91. - site internet : [www.scpv-voisin.com](http://www.scpv-voisin.com)).

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à exécution que s'il est satisfait en totalité.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public, par son site internet : [www.scpv-voisin.com](http://www.scpv-voisin.com)

#### Couverture des ordres :

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.

#### Prix d'exécution :

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres (achat et vente) inscrits sur le registre.

Pour s'adapter aux contraintes du marché, la Société de Gestion peut, le cas échéant, modifier la périodicité de la confrontation des ordres. Dans ce cas, elle en informe les donneurs d'ordres et les intermédiaires par courrier, et le public via son site internet ([www.scpv-voisin.com](http://www.scpv-voisin.com)), au moins six jours avant la date d'effet. Elle joint également une note modificative à tout envoi de documentation.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

#### Exécution

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'art. 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

### Modalités pratiques

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation. Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant.

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).

### Répartition des revenus

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date. Le solde des revenus annuels est réparti prorata temporis chacun pour sa quote part exprimée en nombre de mois.

### 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 %), du prix net vendeur.

Le versement des fonds revenant au cédant intervient dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

## **FRAIS**

### **1 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

- Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

- Commission de gestion

Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ces recettes.

La Société règle directement :

- le prix et les frais, droits, honoraires liés à l'acquisition des biens,
  - les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles,
  - les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles,
  - la rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance,
  - les honoraires du Commissaire aux Comptes,
  - les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation,
  - les frais et honoraires du dépositaire,
  - les frais engendrés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents,
  - les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire,
  - les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat,
  - les assurances,
  - les impôts, droits et taxes divers,
  - le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble,
  - les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants,
  - toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société,
- Commission de cession

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession :

- Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, 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 %), du prix net vendeur.
- Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de 100 Euros HT (à majorer de la TVA au taux, soit 120 € pour une TVA à 20 %) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 Euros HT (à majorer de la TVA au taux, soit 120 € pour une TVA à 20 %) par bénéficiaire.

## **2 – AUTRES REMUNERATIONS DE LA SOCIETE DE GESTION**

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

## **FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **1 – REGIME DES ASSEMBLEES**

Convocation des associés :

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence,
- soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les Assemblées Générales Extraordinaires ont pour objet de délibérer sur toutes modifications des Statuts.

Toute autre décision relève de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires.

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents, représentés ou votant par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

A défaut d'atteindre les quorums ci-dessus, lors d'une première assemblée, une nouvelle Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire peut valablement délibérer sur les mêmes résolutions, quel que

soit le nombre d'associés participants. La deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

#### Information des associés – Participation aux assemblées

Avec la convocation à l'Assemblée, tout associé recevra, sans frais pour lui, à sa dernière adresse connue, une brochure regroupant les documents et renseignements prévus par le décret, à savoir :

- le rapport de la Société de Gestion
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, le compte de résultat, le bilan et l'annexe.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire qui devra obligatoirement être choisi parmi les associés. Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions prises conformément aux Statuts obligent tous les associés.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social

par lettre recommandée avec avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 Euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760 000 premiers euros
- 2,5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760 000 Euros et 7 600 000 Euros
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7 600 000 Euros et 15 200 000 Euros
- 0,5 pour cent pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

#### Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

#### Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par le Code Monétaire et Financier et ses textes d'application.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois jours avant le jour de l'Assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance retourné à la société pour une Assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## **2 – REPARTITION DES BENEFICES**

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.232-11 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est dit au § « Répartition des revenus ».

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes, s'il en existe seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est dit au § « Répartition des revenus ».

### **3 – PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

Une provision pour gros entretien, conforme au nouveau règlement relatif aux règles comptables appliquées aux SCPI publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016 (Règlement de l'ANC n°2016-03 du 15 avril 2016) est constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Cette provision est évaluée sur la base d'un plan quinquennal de travaux actif par actif et réajustée annuellement.

### **4 – CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur le rapport du Commissaire aux Comptes être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

### **5 – REGIME FISCAL**

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés, personne physique ou personne morale, selon leur régime fiscal propre.

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la mise à jour de la présente note d'information (mars 2018). Toute modification du régime actuel (abattement ou taux du prélèvement libératoire ou des prélèvements sociaux) sera notifiée aux associés par le biais du bulletin trimestriel d'information.

Pour les associés soumis au :

#### ***I – REGIME DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES***

Concerne généralement : sociétés de capitaux ou sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés et les entreprises placées de plein droit sous un régime de bénéfice réel (entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles).

La partie des résultats sociaux qui revient à l'associé (loyers, produits financiers et plus-values) est déterminée et imposée en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé (bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles - cf. notamment articles 38 et 39 du Code général des Impôts).

#### ***II – REGIME DE L'IMPOT SUR LE REVENU***

Concerne : personnes physiques ou personnes morales (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les Sociétés) relevant de l'art. 8 du Code Général des Impôts.

La base du revenu imposable n'est pas le revenu distribué, mais les recettes encaissées par la Société avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissements et de provisions.

Ces recettes comprennent essentiellement des revenus fonciers (loyers) et, accessoirement, des produits financiers générés :

- par la trésorerie courante de la Société,
- par les capitaux en attente d'investissement.

### **1 – Revenus fonciers**

Ils sont constitués par les recettes locatives et bénéficient d'un certain nombre de déductions : frais de gestion, travaux de réparation et d'entretien, taxe foncière, prime d'assurance, frais de procédure, frais de relocation...

La Société de Gestion détermine chaque année les éléments du revenu foncier imposable pour chaque associé (revenus bruts, charges déductibles, éventuellement intérêt d'emprunt, revenu net) et adresse à chacun un relevé individuel indiquant ses quotes-parts à déclarer.

Déficit : dans les SCPI dites « classiques », tel qu'EPARGNE PIERRE, il est peu probable que le résultat fiscal se solde par un déficit. Toutefois, chaque associé, au niveau de sa déclaration personnelle de revenus fonciers, peut le cas échéant, aboutir à un résultat déficitaire (par exemple s'il a d'autres revenus fonciers déficitaires ou s'il a emprunté pour acquérir ses parts de SCPI). Le déficit foncier global peut alors être déduit de son revenu global dans la limite d'un plafond de 10 700 Euros (cette imputation n'est toutefois définitivement acquise que lorsque l'associé conserve ses parts pendant trois ans et que la société maintient l'affectation de l'immeuble à la location pendant la même durée). Le déficit généré par les seuls intérêts d'emprunt ne peut cependant être déduit que des revenus fonciers.

Les associés personnes physiques sont soumis de plein droit au régime fiscal du « micro foncier » (abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts) à condition :

- qu'ils soient par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue,
- que le total de leurs revenus fonciers bruts ne dépasse pas 15 000 Euros.

Ces associés peuvent cependant opter pour le régime d'imposition de droit commun. Cette option est globale et irrévocable pour une période de trois ans.

#### Les associés non-résidents de France :

Sous réserve des règles spécifiques prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus fonciers sont imposables en France au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un taux minimum de 20 %. Ce taux minimum ne s'applique pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur au taux de 20 %.

Ces revenus sont soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

## **2 – Revenus financiers**

### Les associés résidents de France :

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. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu, au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : [www.spci-voisin.com/espace-documentation](http://www.spci-voisin.com/espace-documentation) ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site [www.spci-voisin.com/contact](http://www.spci-voisin.com/contact).

En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (cf. « 4 – Prélèvements sociaux »).

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

### Les associés non-résidents de France :

En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

En l'absence de convention signée entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé, l'imposition aura lieu en France et dans le pays de résidence de l'associé ce qui présente un risque de double imposition.

## **3 – Plus-values**

Ce régime s'applique aux associés résidents et non-résidents de France (pour ces derniers un prélèvement spécifique est prévu à l'article 244 bis A du Code Général des Impôts).

Les plus-values immobilières, qui ne peuvent pas bénéficier du prélèvement forfaitaire unique, sont soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % et à des prélèvements sociaux de 17,2 %.

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, la plus-value brute (prix de cession – prix d’acquisition) est diminuée d’un abattement progressif tenant compte de la durée de détention.

Sur le prélèvement forfaitaire de 19 % :

- aucun abattement n’est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 6 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année
- un abattement de 4 % est appliqué à la 22<sup>ème</sup> année de détention

Sur les prélèvements sociaux de 17,2 % :

- aucun abattement n’est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 1,65 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année
- un abattement de 1,60 % est appliqué à la 22<sup>e</sup> année de détention
- un abattement de 9 % est appliqué pour chaque année de détention de la 23<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année

Ainsi l’exonération totale intervient après 22 ans de détention pour le prélèvement de 19 % et après 30 ans pour les prélèvements sociaux.

La troisième loi de finances rectificative 2012 a institué une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières d’un montant supérieur à 50 000 Euros.

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.

Cette taxe spécifique est calculée comme suit :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
de 50 001 à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
de 60 001 à 100 000 €	2 % PV
de 100 001 à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
de 110 001 à 150 000 €	3 %
de 150 001 à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
de 160 001 à 200 000 €	4 %
de 200 001 à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
de 210 001 à 250 000 €	5 %
de 250 001 à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
+ de 260 000 €	6 %
	PV = montant de la plus-value imposable après abattement

Ce régime s’applique :

-Lorsque la Société vend un immeuble : l’éventuel impôt sur la plus-value est prélevé par le notaire au moment de l’acte puis recouvré auprès des associés qui en sont les débiteurs.

Remarque : pour les personnes morales, la quote-part de plus-value à déclarer est ajoutée à leur quote-part de revenus imposables annuels.

- Lorsqu'un associé cède ses parts : l'éventuelle plus-value imposable est déclarée, et l'imposition due, lors de l'enregistrement de la cession.

#### Modalités pratiques si la cession a lieu par l'intermédiaire de la Société de Gestion

L'associé vendeur adresse à la Société de Gestion, en même temps que son ordre de vente, une « annexe à l'ordre de vente » contenant déclaration sur l'honneur du prix d'acquisition de ses parts (ou de la valeur déclarée s'il s'agit de parts reçues par succession ou donation).

Après réalisation de la cession, la Société de Gestion se charge des déclarations et formalités :

- imprimé 2759 pour le paiement des droits d'enregistrement (taux actuellement en vigueur de 5 %)
- imprimé 2048 pour le calcul de la plus-value éventuelle et le paiement de l'impôt correspondant.

La Société de Gestion rembourse au cédant le produit net de la vente.

#### Cession sans l'intervention de la Société de Gestion

Les parties assurent elles-mêmes les formalités et paiements des droits d'enregistrement et de l'éventuelle plus-value.

#### **4 – Prélèvements sociaux forfaitaires** (taux en vigueur au 01.01.2018)

Les prélèvements sociaux forfaitaires constituent une charge globale de 17,20 % se décomposant en :

4,50 % de prélèvement social, 9,90 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée), 0,50 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale), 0,30 % de contribution additionnelle et 2 % de Prélèvement de solidarité.

Ils s'appliquent :

- sur les revenus fonciers : ils ne sont pas prélevés par la Société de Gestion, mais inclus dans l'impôt sur les revenus déclarés par chacun,
- sur les revenus financiers : ils sont retenus à la source par la Société de Gestion (cf. ci-dessus § 2 – Revenus financiers),
- sur les plus-values dans les conditions décrites ci-dessus.

#### **5 – Impôt sur la fortune immobilière**

Il concerne les associés personnes physiques.

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a abrogé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et lui a substitué un nouvel impôt : l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier.

La définition des redevables, le fait générateur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, le seuil d'imposition de 1 300 000 € et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables à l'ISF.

L'assiette de l'IFI inclut l'ensemble des immeubles détenus directement par le redevable mais également indirectement par celui-ci via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces

immeubles ne sont pas affectés à l'activité de ces entités. Les parts de SCPI doivent donc être déclarées dans le patrimoine taxable à l'IFI.

## **6 – MODALITES D'INFORMATION**

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin trimestriel et le rapport annuel.

### Bulletin trimestriel d'information

Il est adressé en même temps que les distributions trimestrielles de revenus.

Il fait le point sur :

- le marché des parts (primaire et secondaire)
- les acomptes distribués
- l'évolution du patrimoine immobilier
- les mouvements de locataires

### Rapport annuel

Il est adressé en même temps que la convocation à l'Assemblée Générale annuelle.

Il contient :

- les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes
- l'état du patrimoine
- le compte de résultat
- l'actif immobilier
- le marché des parts
- les ratios et chiffres significatifs

## **7 – DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier. En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du Code Monétaire et Financier.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui stipule que pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du bulletin d'annonces légales dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro de visé, le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement)

## ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1 – LA SOCIETE

<b>Dénomination sociale</b>	EPARGNE PIERRE
<b>Siège social</b>	15 Place Grangier – 21000 DIJON
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme</b>	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable faisant offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L. 214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce, les dispositions du Règlement Général de l’Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par les présents statuts.
<b>N° de RCS</b>	DIJON 794 246 975
<b>Objet social</b>	- l’acquisition directe ou indirecte, y compris en l’état futur d’achèvement, et la gestion d’un patrimoine immobilier locatif, - l’acquisition et la gestion d’immeubles qu’elle fait construire exclusivement en vue de leur location.
<b>Durée de la société</b>	99 ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.
<b>Exercice social</b>	L’année sociale commence le 1 <sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2013.
<b>Capital social initial</b>	800 000 Euros
<b>Capital maximum statutaire</b>	500 000 000 Euros
<b>Capital social effectif</b>	158 188 320 € (au 31.12.2017)

### 2 – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

<b>Dénomination</b>	VOISIN SAS
<b>Siège social</b>	15 Place Grangier – 21000 DIJON
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Forme juridique</b>	Société par Action Simplifiée
<b>N° de RCS</b>	DIJON 310 057 625
<b>Objet social</b>	Prestation de services immobiliers
<b>Capital social</b>	349 400 €
<b>Répartition du capital</b>	FONCIERE ATLAND ASSET MANAGEMENT : 100 %
<b>Direction</b>	Patrick LAFORET, Président du Directoire
<b>Agrément délivré par l’AMF</b>	GP-14000026 à effet du 22/07/2014

### **3 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de gestion et de contrôler ses actes. Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Chaque année, il présente à l'Assemblée Générale, un rapport sur la gestion de la Société et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de l'article 422-200 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Pour permettre aux Associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale devant nommer lesdits membres. La composition du Conseil de Surveillance, après l'assemblée générale du 13.06.2017, est la suivante :

Président : Monsieur Roland DUCROZANT, retraité.

Membres :

La Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche Comté, représentée par Monsieur Xavier MARLY  
La SAS EMMA, représentée par Monsieur Primo BEACCO, son gérant  
Monsieur Philippe BROCARD  
Monsieur François COMPAIN  
Mme Marie-Christine DELAFONTAINE  
Monsieur Michel CATTIN  
Monsieur François POLLAUD  
Monsieur Bernard WERLE

### **4 – COMMISSAIRE AUX COMPTES**

La société AGM AUDIT LEGAL, 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 27 février 2013 en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

### **5 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION**

La société GALTIER VALUATION, 92 Bis rue Edouard Vaillant – 92309 LEVALLOIS PERRET CEDEX, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 27 février 2013 en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2017.

## **6 – DEPOSITAIRE**

Nomination du dépositaire

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. A cet effet, l'assemblée générale ordinaire des associés nomme le dépositaire présenté par la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance.

Le dépositaire nommé est CACEIS BANK France – 1/3 Place Valhubert – 75013 PARIS.

Mission du dépositaire

Conformément au règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire veille :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées,
- et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

Le dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le remboursement des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,
- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage,
- s'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société.

Rémunération et responsabilité

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.

## **7 – INFORMATION - RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION**

Personnes responsables de l'information relative à la société EPARGNE PIERRE : Monsieur Patrick LAFORET et Madame Rachèle KRUMM – VOISIN SAS – 15 Place Grangier 21000 DIJON (Tél : 03 80 59 90 91, e-mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com))

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : M Patrick LAFORET – Président du Directoire de VOISIN SAS.

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier,

L'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information

le visa SCPI n° 13-24 en date du 14 août 2013.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.