



N° 02 - 19

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2019

Valable du 01.07.19 au 30.09.19

## À LA UNE

### NOUVEAU SERVICE :

#### Le plan de souscriptions programmées

Ce nouveau service permet de souscrire de nouvelles parts automatiquement à la fréquence de votre choix.

Accessible à tout associé, cette offre permet de constituer un patrimoine au fil de l'eau en toute simplicité.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

#### Résultats

Les associés réunis ou représentés le 18 juin 2019 satisfaisaient aux conditions de quorum.

Les résolutions proposées par la Société de Gestion ont toutes été approuvées à une large majorité.

### RÉGLEMENTATION :

#### Le bulletin périodique d'information

**[Rappel] La réforme de la réglementation applicable aux SCPI assouplit les obligations en matière de communication.**

Les bulletins d'informations deviennent semestriels et peuvent être mis à disposition des associés. Sans préjuger d'évolutions futures, VOISIN continuera sur un rythme trimestriel de publication en 2019.

## ÉPARGNE PIERRE poursuit son développement et étend son univers d'investissement

Chers associés,

ÉPARGNE PIERRE a réalisé neuf acquisitions ce trimestre pour un montant total de 72 millions d'euros. Conformément à sa stratégie d'investissement, ces opérations portent sur des profils variés en matière de localisations, de typologies, de locataires.

La croissance d'ÉPARGNE PIERRE, avec 733 millions d'euros de capitalisation au 30 juin 2019, et le niveau de mutualisation de son portefeuille, avec plus de 130 actifs et 300 locataires, lui permettent d'étendre son univers d'investissement.

ÉPARGNE PIERRE poursuit évidemment ses acquisitions d'une taille unitaire majoritairement comprise en 1 et 15 M€ sur toute la France. Et, dorénavant, elle se positionne également sur des actifs de taille unitaire plus importante. Ceux-ci seront multi-locataires, afin de répondre à l'objectif de mutualisation, situés dans des zones porteuses, et recèleront un potentiel de loyers supplémentaires et de création de valeur. L'acquisition de l'immeuble Sceneo à Bezons en est une parfaite illustration :

un immeuble de plus de 11 000 m<sup>2</sup> de bureaux en Île de France, au pied du tramway, bénéficiant d'une triple certification environnementale.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale annuelle de votre SCPI s'est tenue en juin dernier. Cette séance a permis aux associés réunis ou représentés de statuer sur les résolutions proposées par VOISIN. Toutes ont été approuvées à une large majorité.

De plus, ce deuxième trimestre a vu le lancement d'un nouveau service qui, nous l'espérons, vous permettra de faciliter la gestion de votre patrimoine. Avec le Plan de Souscriptions Programmées, il est possible de souscrire automatiquement des parts à intervalles réguliers et ainsi de se constituer une épargne immobilière au fil de l'eau. Si cette formule vous intéresse, nous vous invitons à en discuter avec votre conseiller habituel.

**Jean-Christophe ANTOINE**  
Président de VOISIN

## Repères au 30 juin 2019

// **733 M€**  
La capitalisation

// **72 M€**  
Le montant des acquisitions sur le trimestre

// **98,25 %**  
Le taux d'occupation financier



## // ACQUISITIONS



**ACTIVITÉS/** Vaux-le-Pénil (77)  
9, rue de la Plaine de la Croix Besnard

**Prix d'acquisition  
(acte en mains)**  
6,7 M€

### Descriptif

Immeuble neuf livré en 2017 d'une surface de 5 526 m<sup>2</sup>.

### Locataires

Metro, Rexel et Foussier se sont récemment installés pour 6 ans au moins.



**COMMERCES/** La Roche-sur-Yon (85)  
Rue Gay Lussac

**Prix d'acquisition  
(acte en mains)**  
5,2 M€

### Descriptif

Ensemble immobilier livré en 2017, composé de 2 lots pour une surface totale de 2 218 m<sup>2</sup>.

### Locataires

Vib's et Chausséa.



**ACTIVITÉS/** Nantes | Orvault (44)  
Rue du professeur Jean Rouxel

**Prix d'acquisition  
(acte en mains)**  
784 K€

### Descriptif

L'ensemble est composé de 2 lots au sein d'un parc de locaux d'activités sécurisé pour une surface totale de 812 m<sup>2</sup>.

### Locataires

Proconnect et Technocom.



**BUREAUX/** Nantes | Saint-Herblain (44)  
15, avenue Marcel Paul

**Prix d'acquisition  
(acte en mains)**  
1,2 M€

### Descriptif

4 lots de copropriété à usage de bureaux totalisant une surface de 828 m<sup>2</sup>.

### Locataires

DJ Optique, CGI, CID Bois, Haffner.



**BUREAUX/** Bezons (95)  
1 Rue Julius et Ethel Rosenberg

**Prix d'acquisition (acte en mains) 47,1 M€**  
(qui compte pour 90% du total dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI gérée par VOISIN)

### Descriptif

Immeuble neuf avec une triple certification environnementale livré en 2014 d'une surface totale de 11 720 m<sup>2</sup> et 178 parkings.

### Locataires

Nielsen, Regus, Pharmacie Akbaraly, La Mie Câline.



**ACTIVITÉS/** Aix-en-Provence (13)  
Les Pléiades - 730 rue René Descartes  
Parc de la Duranne

**Prix d'acquisition (acte en mains) 5,5 M€**  
(qui compte pour 60% du total dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI gérée par VOISIN)

### Descriptif

5 bâtiments à usage de bureaux d'une surface totale de 4 995 m<sup>2</sup> et 266 parkings.

### Locataires

Les immeubles sont loués à plus de 95% à 15 locataires engagés pour la plupart via des baux commerciaux de 9 ans.



**COMMERCES/** Portefeuille de 3 actifs  
Tours (La Ville-aux-Dames), Bourges,  
La Haye-du-Puits

**Prix d'acquisitions  
(acte en mains)**  
4,3 M€

### Descriptif

Portefeuille de trois actifs de commerces, d'une surface unitaire de 1 100 m<sup>2</sup> environ.

### Locataire

Aldi.

## // GESTION LOCATIVE

### // CESSIONS

Aucune cession ce trimestre

### // LOCAUX RELOUÉS

1 Lot relogé

96 m<sup>2</sup> Surfaces relogées

### // LOCAUX VACANTS

10 Lots vacants

3 Depuis ce trimestre

6 395 m<sup>2</sup> Surfaces libres

2 101 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.

// **98,25 %**

Locaux occupés (TOF)

// **1,66 %**

Locaux vacants en recherche de locataires

// **0,09 %**

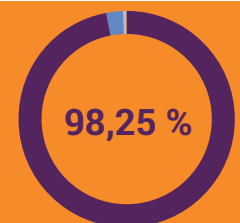
Locaux occupés sous franchise

// **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
- 819 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
- 1 290 m<sup>2</sup> de locaux d'activités à Maurepas (78310)
- 1 643 m<sup>2</sup> de bureaux à Bezons (95870)
- 392 m<sup>2</sup> de bureaux à Chambéry (73000)
- 66 m<sup>2</sup> de bureaux à Aix-en-Provence (13290)

# La vie sociale d'Épargne Pierre



## 12 672

nombre d'associés

au

30/06/2019



## // 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 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
Au 31.03.2019	3 045 582	487 293 120 €	624 344 310 €	0	3377	0
Au 30.06.2019	3 575 065	572 010 400 €	732 888 325 €	0	1133	0



## // DIVIDENDES

Période	Versement/ échéancier	Montant	Rappel 2018
1 <sup>er</sup> trimestre 2019	19 avril 2019	2,70 €	2,70 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2019	17 Juillet 2019	2,70 €	2,70 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2019	Octobre 2019	-	2,70 €
4 <sup>e</sup> trimestre 2019	Début 2020	-	4,14 €
Année		-	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

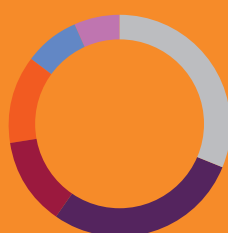


## // PATRIMOINE (au 31/12/2018)

	Global	Par part
Valeur de réalisation	448 194 907 €	176,37 €
Valeur de reconstitution	539 172 372 €	212,17 €

## // RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénales)



31,31 % Nord Est  
 28,67 % Île de France  
 12,79 % Nord  
 12,61 % Nord Ouest  
 8,19 % Sud Est  
 6,43 % Sud Ouest

## // RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénales)



51,52 % Bureaux  
 43,65 % Commerces  
 3,42 % Activités  
 1,41 % Entrepôts

**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

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 acquises au cours des échanges.

# 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 Relations 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 versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

# Fiscalité (personnes physiques résidant en France)

## // PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet 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 fait 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 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 500 000 000 € au capital social statutaire de 1 000 000 000 € (AG du 28 février 2019).

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 1 000 000 000 €.

- 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 2019 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.
- Parts souscrites à crédit en juillet 2019 et fonds issus du crédit versés en octobre 2019 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020.

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).

## // 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 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.

# 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.

# 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.

