



N° 03 - 18

3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2018

Valable du 01.10.18 au 31.12.18

## À LA UNE

SERVICES :

**Un nouveau site Internet pour VOISIN**

**Notre nouveau site Internet est en ligne depuis le 27 septembre 2018 : [www.scp-voisin.com](http://www.scp-voisin.com)**

Toutes les informations publiques y sont centralisées. Et rappelons qu'il constitue le point d'accès vers votre espace personnel en ligne.

DEMATÉRIALISATION :

**Recueil de consentement**

**En 2019, VOISIN réitérera la convocation et le vote à distance à l'Assemblée Générale.**

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

IDENTITÉ VISUELLE :

**Les SCPI gérées par VOISIN font peau neuve**

**A l'occasion de la rentrée, VOISIN a révélé sa nouvelle identité visuelle.**

Cette identité, que vous découvrirez progressivement, vise à renforcer la lisibilité des informations clés, tout en apportant une touche graphique facilement identifiable.

## Des investissements significatifs, avec 44 actifs pour 166 M€ sur le trimestre

Chers associés,

Commençons par souligner les éléments clés intervenus dans la vie d'ÉPARGNE PIERRE au troisième trimestre :

- La capitalisation dépasse à présent 410 M€ grâce à une collecte soutenue sur le trimestre (à hauteur de 64 M€).
- 44 immeubles de bureaux et de commerces acquis pour 166M€, et loués à 76 locataires.

Ce dynamisme permet à EPARGNE PIERRE d'investir la totalité de la trésorerie disponible. Dans ces conditions, EPARGNE PIERRE devrait distribuer un dividende annualisé compris entre 12,00€ et 12,24€ par part au titre de 2018.

Par ailleurs, ce troisième trimestre a vu le lancement de notre nouveau site Internet et d'une nouvelle identité visuelle. Ces éléments visent à faciliter votre accès aux informations clés et à leur bonne compréhension. Je ne saurais donc trop vous inviter à visiter notre site à l'adresse : [www.scp-voisin.com](http://www.scp-voisin.com).

Enfin, dans une optique d'amélioration de nos services numériques, le présent bulletin est accompagné d'une déclaration de e-consentement, pour que vous puissiez demander la dématérialisation des envois périodiques et des convocations aux assemblées générales. Nous poursuivons ainsi notre passage à la pierre numérique.

**Jean-Christophe ANTOINE**

Président de VOISIN

## Repères au 30 septembre 2018

// **413 M€**

La capitalisation

// **166 M€**

Le montant des acquisitions sur le trimestre

// **98,53 %**

Le taux d'occupation financier



**ACQUISITIONS**



**BUREAUX/ Tours (37)**  
55, allée Ferdinand de Lesseps (Deux Lions)  
**Prix d'acquisition (acte en mains)**  
6 450 000 € pour un investissement global de 12 900 000 €  
réalisé en indivision 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT également gérée par VOISIN

**Descriptif**  
deux bâtiments totalisant 5 257m<sup>2</sup> de bureaux.

**Locataire**  
Fidelia Assistance (filiale de COVEA) en l'état futur d'achèvement.



**COMMERCES/ Reims (51)**  
Zone de Cormontreuil  
**Prix d'acquisition (acte en mains)**  
93 700 000 €

**Descriptif**  
portefeuille de 21 immeubles.

**Locataires**  
38 locataires, dont Maisons du Monde, Intersport, Cultura, Aubert, Sport 2000, KFC, Celio, Gifi, Mobalpa.



**COMMERCES/ Terville Thionville (57)**  
ZAC Linkling III  
**Prix d'acquisition (acte en mains)**  
25 532 600 €

**Descriptif**  
9 boutiques de 588 à 2 993m<sup>2</sup>.

**Locataires**  
Besson, Boulanger, C&A, Bio OnAlaVie, Etam, Maxi Toy's, Médor&Cie, Cache Cache et Cultura.



**COMMERCES/ Brive-la-Gaillarde (19)**  
1, ZAC du Mazaud  
**Prix d'acquisition (acte en mains)**  
5 066 276 € pour un investissement global de 6 755 035 €  
réalisé en indivision 75% EPARGNE PIERRE et 25% avec la SCPI FONCIERE REMUSAT également gérée par VOISIN

**Descriptif**  
5 boutiques.

**Locataires**  
Kiabi, Esprit du Sud, Cash Converters, Sister, Ixina.



**BUREAUX/ Vaulx-le-milieu (38)**  
rue Le Chatelier (Parc technologique « portes de l'Isère »)  
**Prix d'acquisition (acte en mains)**  
3 936 429 €

**Descriptif**  
1 847 m<sup>2</sup> de bureaux, neufs, labélisés Minergie.

**Locataires**  
Maxizoo (produits animaliers), Medartis (produits pharmaceutiques).



**BUREAUX/ Massy (91)**  
125-129, rue de Paris  
**Prix d'acquisition (acte en mains)**  
5 572 580 €

**Descriptif**  
1 893 m<sup>2</sup> de bureaux.

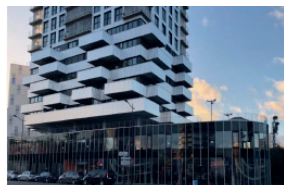
**Locataire**  
Faculté des métiers de l'Essonne.



**BUREAUX/ Chambéry (73)**  
138, rue François Guise (parc tertiaire Grand Verger)  
**Prix d'acquisition (acte en mains)**  
2 250 000 €

**Descriptif**  
829 m<sup>2</sup> de bureaux dans immeuble neuf.

**Locataire**  
Socotec (conseil en maîtrise des risques).



**COMMERCES/ Nantes (44)**  
16, rue Anatole de Monzie (Île de Nantes)  
**Prix d'acquisition (acte en mains)**  
3 953 500 €

**Descriptif**  
1 601 m<sup>2</sup> de commerce dans immeuble neuf avec logements et bureaux.

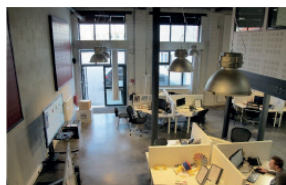
**Locataire**  
Basic Fit (chaîne de salles de sport).



**COMMERCES/ Rouen (76)**  
38, rue de l'hôpital  
**Prix d'acquisition (acte en mains)**  
579 400 €

**Descriptif**  
56m<sup>2</sup> de boutique en centre-ville.

**Locataire**  
Loding (chaussures).



**BUREAUX/ COMMERCES/ Roubaix (59)**  
Ecoquartier de l'Union  
**Prix d'acquisition (acte en mains)**  
14 209 008 €

**Descriptif**  
10 466 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces dans éco-quartier.

**Locataires**  
17 locataires, mêlant activités tertiaires et commerces.



**COMMERCES/ Saint-Malo (35)**  
34, rue de la Grassinai  
**Prix d'acquisition (acte en mains)**  
2 796 524 €

**Descriptif**  
2 692m<sup>2</sup> de commerces dans bâtiment indépendant.

**Locataire**  
Basic Fit (chaîne de salles de sport).

**// CESSIONS**

Aucune cession ce trimestre

**// LOCAUX RELOUÉS**

0 Lot reloué

0 m<sup>2</sup> Surface relouée

**// LOCAUX VACANTS**

4 Lots vacants

1 Depuis ce trimestre

1 751 m<sup>2</sup> Surfaces libres

366 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.

// **98,53 %**

Locaux occupés (TOF)

// **1,47 %**

Locaux vacants en recherche de locataires

// **0 %**

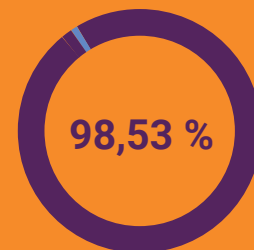
Locaux occupés sous franchise

// **0 %**

Locaux vacants sous promesse de vente

// **0 %**

Locaux vacants qui sont en travaux de restructuration



**// VACANCE**

**AU 30 SEPTEMBRE 2018**

- 474 m<sup>2</sup> de bureaux à Gennevilliers (92320), 4, allée du Carré,
- 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,

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

# La vie sociale d'Épargne Pierre



## 7 419

nombre d'associés

au

30/09/2018



## // ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation (prix de souscription X nombre de parts)	Cessions de parts	Retraits de parts	Parts en attente de cession
Au 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
Au 30.09.2018	2 016 727	322 676 320 €	413 429 035 €	0	1055	0



## // DIVIDENDES

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



## 5,97 %

DVM 2017 <sup>(1)</sup>

# Carte d'identité d'Épargne 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%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

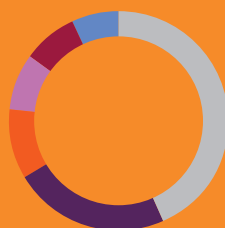


## // PATRIMOINE (au 31/12/2017)

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

## // RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénales à fin septembre 2018)



43,55 %	Nord Est
22,96 %	Île de France
10,16 %	Nord Ouest
8,33 %	Sud Ouest
8,11 %	Nord
6,89 %	Sud Est

## // RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénales à fin septembre 2018)



48,72 %	Commerces
44,55 %	Bureaux
4,62 %	Activités
2,11 %	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 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 : PENSEZ A LA DEMATERIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES

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

## Fiscalité

### // 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, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

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

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3<sup>ème</sup> Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

## Conditions de souscription

### // PRÉSENTATION

Épargne Pierre est une SCPI à capital variable. Elle a été immatriculée le 18 juillet 2013 et a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, tant sur le plan géographique que locatif. Elle investit dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. Les acquisitions sont localisées en France métropolitaine, tant à PARIS et en région parisienne qu'en province, ainsi que dans l'Union Européenne, sur opportunité. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. Toutefois, la SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

### // AUGMENTATION DE CAPITAL

(note d'information visée par l'AMF n° 13-24 du 14/08/2013)  
L'offre au public est destinée à porter le capital social de 100 000 000 € au capital social statutaire de 500 000 000 € (AG du 13 juin 2017).

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 500 000 000 €.  
- Date d'ouverture : 26 août 2013  
- Minimum de souscription : 10 parts lors de la 1<sup>ère</sup> souscription.  
Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.  
- Jouissance des parts : le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>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 (soit 12 % TTC).

## Conditions de sortie

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts ;  
- la cession réalisée avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

### // MODALITÉS PRATIQUES

#### 1 - Retrait

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixée par les statuts.

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait.

Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait ou des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes :

- si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

#### Prix de Retrait

Prix de souscription	205,00 €
Commission de souscription	20,50 € HT
Prix de retrait	184,50 €

- si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion calcule le montant de la plus value imposable éventuellement réalisée et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

#### 2 - Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la Société de Gestion.

Frais : forfait de 120 € TTC (pour une TVA à 20 % depuis le 01.01.2014) par bénéficiaire. Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication de 5 %), ainsi que l'impôt sur les plus values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

## Mentions légales

SCPI ÉPARGNE PIERRE - siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 13-24 du 14 août 2013. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Notice publiée au BALO le 26 août 2013.