



N° 03 - 17

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2017

Valable du 01.10.17 au 30.12.17

**A LA UNE...****PATRIMOINE : EPARGNE PIERRE a acquis 3 actifs pour 12,3 M€ en septembre 2017**

Des acquisitions composées de trois immeubles de bureaux à Metz, Eragny (IdF), et Lille. Découvrez le détail de ces opérations en page 2.

**ESPACE CLIENT : lancement d'un espace personnel et sécurisé en ligne**

Comme annoncé dans le précédent bulletin, ce trimestre est l'occasion de vous donner accès à votre espace client en ligne. Retrouvez plus d'informations en page 4.



Chers associés,

Ce trimestre confirme la tendance enregistrée depuis le début de l'année : une collecte en hausse qui s'accompagne d'une accélération des investissements en adéquation avec nos objectifs de distribution et nos critères de sélection des immeubles dans une optique de pérennité des revenus.

Avec trois acquisitions ce trimestre et douze opérations en cours de signature, ce sont 107 M€ qui sont engagés dont 26 M€ sur le mois d'octobre et 32 M€ d'ici la fin d'année. Le rendement net immobilier moyen (avant distribution) s'établissant à 7,37%.

La légère baisse du taux d'occupation découle de l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Metz comprenant une portion vacante, qui fait d'ores et déjà l'objet d'une relocation.

**Accélération des investissements pour EPARGNE PIERRE**

Par ailleurs, comme annoncé précédemment, ce trimestre constitue une étape importante dans l'enrichissement de nos services avec le lancement d'un espace personnel et sécurisé en ligne. Celui-ci vous permettra de retrouver les informations principales relatives à votre investissement dans une ou plusieurs SCPI gérées par VOISIN, ainsi que les documents clés. Un outil qui sera appelé à évoluer avec le temps, en fonction notamment de vos retours. Nous nous tenons donc pleinement à votre écoute.

**Jean-Christophe ANTOINE**  
Directeur Général de VOISIN**Repères à fin septembre 2017****99,57 %**Le Taux  
d'occupation  
financier**107 M€**Le montant des acquisitions  
réalisées depuis janvier ou  
en cours de signature**7,37 %**Le rendement net  
moyen des acquisitions  
réalisées ou en cours

# LE PATRIMOINE A FIN SEPTEMBRE 2017

# 1 263 545 €

LOYERS ENCAISSÉS  
AU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2017

## Acquisitions



### Bureaux, Metz (57)

1 rue Claude Chappe

**Prix d'acquisition (acte en mains) :** 3 477 300 €

**Descriptif :** bureaux de 2 234 m<sup>2</sup> situés à l'entrée nord du Technopole Metz, sur le principal site tertiaire de l'agglomération. Environnement dynamique : plus de 200 entreprises, 4 000 salariés, 4 500 étudiants

**Locataires :** Air Liquide, Sopra Steria, Metz Métropole, Ingérop



### Bureaux, Eragny (95)

13 allée Rosa Luxembourg

**Prix d'acquisition (acte en mains) :** 4 837 800 €

**Descriptif :** bureaux de 2 809 m<sup>2</sup> situés au coeur du parc d'activités tertiaires des « Bellevues », dans un environnement mixte de bureaux, d'activités et de commerces. Le parc d'activités comprend plus de 130 entreprises et plus de 4 550 salariés : Sagem Défense & Sécurité, Lear Corporation, Renault, Environnement TPL, Spie, Safran

**Locataires :** Weber, Graphicom, Ausy, SNA Europe



### Bureaux, Marquette lez Lille (59)

167 B rue de Ménin

**Prix d'acquisition (acte en mains) :** 3 700 000 €

**Descriptif :** bureaux neufs conformes à la RT 2012 de 1 517 m<sup>2</sup> situés dans une zone économique mixte très dynamique et innovante, en plein développement, construite à proximité de Lille (15 minutes de transports) et d'accès facile via la rocade nord-ouest

**Locataire :** Lesaffre

## Cessions

Aucune cession ce trimestre

## Gestion locative

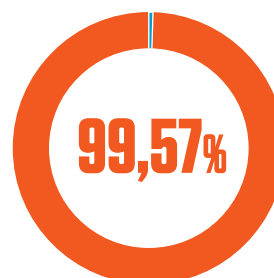
Aucun mouvement locatif ce trimestre

## Taux d'occupation financier

**99,57 %** Locaux loués à plein (TOF)

**0 %** Locaux loués avec franchise de loyer

**0,43 %** Locaux vides (en cours de relocation, vente, ou travaux)



Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

# LA VIE SOCIALE D'EPARGNE PIERRE

## Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation (prix de souscription X nombre de parts)	Cessions de parts	Retraits de parts	Nombre de parts en attente de cession
Au 31.12.2016	187 618	30 018 880 €	38 461 690 €	0	0	0
Au 31.03.2017	271 377	43 420 320 €	55 632 285 €	0	0	0
Au 30.06.2017	465 562	74 489 920 €	95 440 210 €	0	0	0
Au 30.09.2017	673 530	107 764 800 €	138 073 650 €	0	0	0



**2 508**  
NOMBRE  
D'ASSOCIÉS  
(au 30.09.2017)

## Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2016
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	18.04.2017	2,88 €	2,52 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2017	18.07.2017	2,88 €	2,52 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2017	17.10.2017	2,88 €	2,52 €
4 <sup>e</sup> trimestre 2017	Janvier 2018	-	4,80 €
Année	-	12 à 12,40 € (prévision)	12,36 €

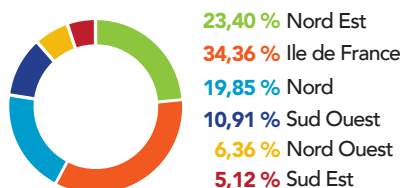
# CARTE D'IDENTITE D'EPARGNE PIERRE

## Rentabilité et prix de part (au 31.12.2016)

Prix de souscription	205 €
Prix de retrait	184,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>(1)</sup>	6,03 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>(2)</sup>	+ 2,09%

## Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin septembre 2017)



**Nord Est** : Grand Est, Bourgogne Franche Comté

**Nord** : Hauts de France

**Sud Ouest** : Nouvelle Aquitaine, Occitanie

**Nord Ouest** : Pays de Loire, Bretagne, Normandie, Centre Val de Loire

**Sud Est** : Auvergne Rhône Alpes, PACA, Corse

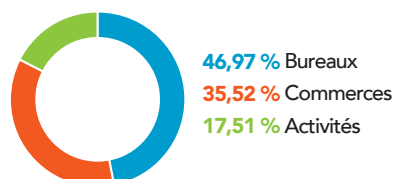
**6,03%**  
DVM 2016 <sup>(1)</sup>

## Patrimoine (au 31.12.2016)

	Global	Par part
Valeur de réalisation	32 917 950 €	175,45 €
Valeur de reconstitution	38 892 609 €	207,30 €

## Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin septembre 2017)



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 2016).

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

## Lancement de votre espace personnel en ligne

Dans le cadre de l'amélioration de nos services, VOISIN lance un espace client en ligne. Celui-ci est ouvert à chaque associé détenant des parts d'EPARGNE PIERRE.

Cet espace regroupe les principales informations propres à chaque associé. L'accès se fait à travers un espace de connexion sécurisée.

## PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE NON LIBÉRATOIRE

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. Depuis le 01/01/2013, ceux-ci relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu et sont soumis au Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24%. Condition d'exonération : les associés dont le

revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Ils doivent pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception des revenus, une attestation sur l'honneur selon leur

situation familiale. Les prélèvements sociaux sur cette catégorie de revenus, soit 15,50 %, sont retenus à la source.

Cette attestation peut être rédigée sur papier libre. Un modèle est téléchargeable à l'adresse : [www.scpi-voisin.com/espace-documentation](http://www.scpi-voisin.com/espace-documentation). Ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site [www.scpi-voisin.com/contact](http://www.scpi-voisin.com/contact)

## MENTIONS LEGALES

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

## 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, région parisienne, qu'en province. En fonction des opportunités, elle peut procéder à des acquisitions en l'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 800 000 € au capital social statutaire de 500 000 000 € (AG du 13/06/2017).

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 500 000 000 €.

- Date d'ouverture : 26 août 2013
- Minimum de souscription : 10 parts lors de la 1<sup>ère</sup> souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
- Jouissance des parts : le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Exemples :

Parts souscrites et réglées en juin 2016 : jouissance à compter du 01.10.2016. Parts souscrites à crédit en juin 2016 et fonds issus du crédit versés en juillet 2016 : jouissance à compter du 01.11.2016.

### Prix de souscription :

Le prix de souscription est passé de 200 à 205 € au 1<sup>er</sup> novembre 2015 se décomposant comme suit :

- valeur nominale ..... 160,00 €
- prime d'émission ..... 45,00 €

(dont commission de souscription de 24,60 € TTC (10% HT))

## CONDITIONS DE SORTIE

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

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

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

### Modalités pratiques

#### 1 - Retrait

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

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait ou des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

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

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

#### Prix de Retrait

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

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

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

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

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

**Frais :** forfait de 100 € HT à majorer de la TVA, (soit 120 € pour une TVA à 20% depuis le 01.01.2014) par bénéficiaire. Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux actuel de 5 %), ainsi que l'impôt sur les plus values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

**VOISIN**  
GROUPE ATLAND

VOISIN SAS - Société de gestion de portefeuille, agrément Autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014, 15 Place Grangier, 21000 DIJON, 03 80 59 90 90, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625