



N° 04 - 17

4^{ème} TRIMESTRE 2017

Valable du 01.01.18 au 31.03.18

A LA UNE...

SERVICE CLIENT : agissons pour l'environnement en réduisant nos communications papier

En 2018, VOISIN vous donne la possibilité de recevoir la convocation à l'Assemblée Générale par messagerie électronique et de voter depuis votre téléphone mobile ou votre ordinateur (détail en page 4).

DISTINCTION : VOISIN placé parmi les 3 gestionnaires de SCPI préférés des conseillers en gestion patrimoine

Le magazine *Gestion de Fortune* a interrogé les professionnels du patrimoine, qui ont récompensé VOISIN dans le cadre de leur 25^{ème} palmarès annuel.



Chers associés,

Nous sommes heureux de vous annoncer qu'EPARGNE PIERRE a atteint ses objectifs de croissance et de distribution sur l'exercice 2017. En attestent :

- Un revenu distribué de 12,24€/ part
- Un taux DVM de 5,97%
- Un report à nouveau de 47 jours
- Une capitalisation qui dépasse 200 M€ grâce à une collecte de 160 M€
- 26 acquisitions conclues avec un rendement moyen net de 7,51%
- Un patrimoine qui s'apprécie avec des valeurs d'expertise en hausse de 3,30%.

Ces bons résultats nous confortent quant à la pertinence de la stratégie déployée et de la gestion opérée au quotidien. Nous abordons 2018 forts de cette bonne dynamique, et dans un contexte d'amélioration de l'environnement économique.

Une année 2017 réussie pour EPARGNE PIERRE

Par ailleurs, nous poursuivons nos efforts pour renforcer les services à nos clients et à nos partenaires grâce aux outils numériques. Dans cette perspective nous lançons une campagne de recueil de consentement, pour permettre à celles et ceux d'entre vous qui le souhaitent de recevoir la convocation à l'Assemblée Générale par voie dématérialisée et de voter depuis leur ordinateur ou téléphone. Nous espérons que cette démarche répondra à vos attentes en matière de qualité de service et de considération pour l'environnement.

L'écriture de ce bulletin intervenant mi-janvier, je conclurai en vous exprimant nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Jean-Christophe ANTOINE

Directeur Général de VOISIN

Repères au 31 décembre 2017

203 M€

La capitalisation

5,97%

Le taux DVM

12,24 €/ part

Le revenu distribué



LE PATRIMOINE A FIN DECEMBRE 2017

1 731 520 €

LOYERS ENCAISSÉS
AU 4^{ème} TRIMESTRE 2017

Acquisitions



Bureaux, Chambéry (73)

138 rue François Guise

Prix d'acquisition (acte en mains) :
3 730 000 €

Descriptif : 1 470 m² de bureaux situés au sein du nouveau parc économique de Chambéry à proximité immédiate du centre-ville et de la future gare multimodale

Locataires : Eiffage



Bureaux, Le Havre (76)

171 boulevard Amiral Mouchez

Prix d'acquisition (acte en mains) :
7 885 100 €

Descriptif : 4 212 m² de bureaux très bien situés, à proximité de la zone portuaire, proche du centre commercial les DOCS

Locataires : Artelia (groupe d'ingénierie)



Commerces, Rennes nord (35)

2 rue du Chesnay Beauregard

Prix d'acquisition (acte en mains) :
2 015 700 €

Descriptif : magasin de 998 m² situé au nord de Rennes dans zone commerciale dense

Locataires : enseigne Bébé 9 (commerce de puériculture)



Bureaux, Ollioules/Toulon (83)

25-65 Forum de la Méditerranée

Prix d'acquisition (acte en mains) :
6 580 000 €

Descriptif : 2 906 m² de bureaux au sein du Technopole de la Mer, secteur en plein essor

Locataires : 5 locataires dont Thales, AKKA Technologies, Covea, CNN MCO



Activités, Maurepas (78)

6 Avenue Louis Pasteur

Prix d'acquisition (acte en mains) :
5 511 100 €

Descriptif : Immeuble d'activités neuf livré en 2017 situé au sein du pôle tertiaire de Saint Quentin en Yvelines, au sud-ouest de Paris

Locataires : Bolloré Logistics, ADMT, Trans Elan



Commerces, Saint Brieuc (22)

1-3-5, rue Saint Benoît

Prix d'acquisition (acte en mains) :
2 100 000 €

Descriptif : espace de 1600 m² situé dans le centre-ville, à l'entrée de la meilleure artère commerciale

Locataires : Basic Fit (concept innovant de salles de sport à l'échelle européenne)



Bureaux, Chatou (78)

53 avenue de la République

Prix d'acquisition (acte en mains) :
4 512 100 €

Descriptif : 2 740 m² de bureaux situés dans une zone reliée à l'A86 et au RER A

Locataires : Wilo Salmson (fabricant de pompes et compresseurs pour le bâtiment, le cycle de l'eau et l'industrie)



Bureaux, Bordeaux (33)

5 boulevard Jacques Chaban-Delmas

Prix d'acquisition (acte en mains) :
2 653 200 €

Descriptif : 1 954 m² de bureaux en pleine propriété dans parc tertiaire du Lac

Locataires : Direction Départementale de la Protection des Populations



Bureaux, Velizy Villacoublay (78)

13 Avenue Morane Saulnier

Prix d'acquisition (acte en mains) :
4 451 300 €

Descriptif : 2 577 m² de bureaux dans la principale zone tertiaire de Velizy

Locataires : One Access Networks, spécialiste des box multi-services



Bureaux, Saclay (91)

4 rue René Razel

Prix d'acquisition (acte en mains) :
4 300 000 €

Descriptif : deux immeubles, soit 3 325 m² de bureaux dans le centre du parc Scientifique et technologique de Saclay. Cette zone s'inscrit dans les projets du Grand Paris

Locataires : Novasol, Kolbus, Ecomesure, Arthesy

Cessions

Aucune cession ce trimestre

Locaux reloués

0 Lot reloué
0 M² Surface relouée

Locaux vacants

1 Lot vacant
0 Depuis ce trimestre
183 M² Surface libre
0 M² Depuis ce trimestre

Taux d'occupation financier

Gestion locative

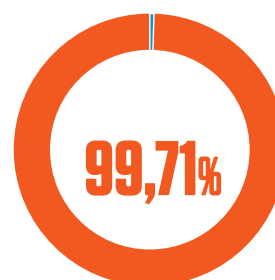
99,71% Locaux occupés (TOF)

0% Locaux occupés, sous franchise

0% Locaux vacants sous promesse de vente

0% Locaux vacants qui sont en travaux de restructuration

0,29% Locaux vacants en recherche de locataires



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
Au 31.12.2017	988 677	158 188 320 €	202 678 785 €	0	362	0



3 801
NOMBRE
D'ASSOCIÉS
(au 31/12/2017)

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2016
1 ^{er} trimestre 2017	18.04.2017	2,88 €	2,52 €
2 ^e trimestre 2017	18.07.2017	2,88 €	2,52 €
3 ^e trimestre 2017	17.10.2017	2,88 €	2,52 €
4 ^e trimestre 2017	24.01.2018	3,60 €	4,80 €
Année	-	12,24 €	12,36 €

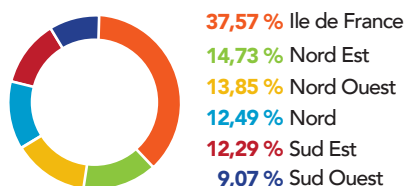
CARTE D'IDENTITE D'EPARGNE PIERRE

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

Prix de souscription	205 €
Prix de retrait	184,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,97 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	0%

Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin décembre 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, Région Sud Provence Alpes-Côte d'Azur, Corse

5,97%
DVM 2017 ⁽¹⁾

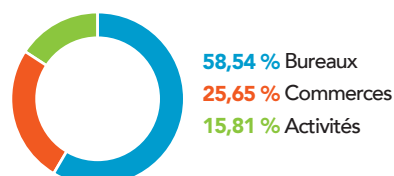
Patrimoine

31/12/2017 (valeurs à valider lors de l'Assemblée Générale 2018)

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

Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin décembre 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 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

Convocation à l'Assemblée Générale 2018 par voie dématérialisée

VOISIN s'engage résolument dans une démarche numérique, visant à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de ses communications. Dans cet esprit, nous proposons aux associés d'EPARGNE PIERRE de recevoir dès cette année leur convocation aux Assemblées Générales, leur bulletin de vote et leur rapport annuel par message électronique. Précisons que le vote sera lui aussi possible par voie numérique, en plus des modalités habituelles (vote en séance ou par correspondance). Votre consentement écrit est nécessaire.

FISCALITE

Loi de finances 2018 : Impôt sur la Fortune Immobilière

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est un impôt déclaratif. L'estimation du patrimoine à déclarer est appréciée par le contribuable pour correspondre à la valeur au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Le contribuable est seul responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, le prix de retrait s'élève à 184.50 €/part au 31.12.2017.

Loi de finances 2018 : Prélèvements sociaux sur les produits financiers

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.

Toutefois, 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 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.scp-voisin.com/espace-documentation ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site www.scp-voisin.com/contact.

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).

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 100 000 000 € au capital social statutaire de 500 000 000 € (AG du 13/06/2017).

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

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

Exemples :

- Parts souscrites et réglées en décembre 2017 : jouissance à compter du 01/04/2018.
- Parts souscrites à crédit en décembre 2017 et fonds issus du crédit versés en janvier 2018 : jouissance à compter du 01/05/2018.

Prix de souscription :

Le prix de souscription est passé de 200 à 205 € au 1^{er} novembre 2015 se décomposant comme suit :

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

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

CONDITIONS DE SORTIE

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

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

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

Modalités pratiques

1 - Retrait

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

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

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

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

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

Prix de Retrait

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

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

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

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

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

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

MENTIONS LEGALES

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

VOISIN
GROUPE ATLAND

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