# SCPI EPARGNE PIERRE



JUILLET 2018

VOISIN
GROUPE ATLAND







Jean-Christophe ANTOINE
**DIRECTEUR GÉNÉRAL**

*"EPARGNE PIERRE se positionne comme la SCPI qui diversifie ses investissements en cohérence avec le marché et les opportunités identifiées."*

Je tiens ici à partager ma conception des SCPI. En rappelant tout d'abord que l'attrait d'une SCPI réside, par définition dans la mutualisation du risque locatif. Au-delà de cette caractéristique, que toutes les SCPI partagent, la qualité des investissements demeure primordiale, pour être en mesure de reproduire durablement les revenus et préserver la valeur future du patrimoine acquis.

Pour cela, il est indispensable de démontrer des qualités de gestion propres. VOISIN s'y emploie depuis 50 ans en s'appuyant sur son atout principal : sa proximité et sa connaissance des marchés immobiliers et des différents acteurs de marché, qui constituent la condition indispensable pour créer de la valeur à long terme*.

En pratique, il convient d'appliquer une analyse fine des opportunités d'investissement. Cela est particulièrement vrai dans des moments où la concurrence s'accroit sous l'effet d'un marché de l'investissement immobilier en rapide augmentation. Cela consiste, selon moi, à s'astreindre à évaluer la qualité de l'actif au-delà de son rendement facial immédiat. Le critère de la durée ferme des baux ne saurait prévaloir sur le rendement et le positionnement du loyer à long terme sur son marché, au risque de mettre en péril la création de valeur sur le temps long.

De par sa capacité à être proche des marchés et à analyser avec finesse la qualité des actifs, VOISIN est en mesure de déployer une stratégie de croissance ambitieuse et raisonnée pour EPARGNE PIERRE. Cette dernière se positionne comme la SCPI qui diversifie ses investissements en cohérence avec le marché et les opportunités identifiées.

L'année 2017 a conforté ce positionnement, avec une collecte de près de 160 M€ et 26 acquisitions conclues. En résulte une répartition du patrimoine diversifiée entre les actifs de bureaux (58%), commerces (26%), et activités (16%), et équilibrée sur le plan géographique entre l'Ile de France (38%) et les régions (62%). La mutualisation est également renforcée, avec 47 actifs au total pour des valeurs unitaires allant de 1 à 10 M€. Le taux d'occupation financier au 31 décembre 2017 s'établit lui à 99,71%.

* Les performances passées ne préjugent pas des perfomances futures.








## POURQUOI INVESTIR DANS ÉPARGNE PIERRE ?

- Pour compléter sa retraite, en percevant des revenus potentiels dont le montant est soumis à l'approbation des associés réunis chaque année en Assemblée Générale.
- Pour constituer son patrimoine ou le diversifier, en achetant des parts à son rythme, au comptant ou à crédit. En cas d'acquisition de 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 leur vente, l'investisseur doit payer la différence.
- Pour transmettre ou préparer la transmission de son patrimoine. En cas de décision de vente des parts, il existe un risque d'illiquidité.

## UNE SCPI, COMMENT ÇA MARCHE ?

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier. C'est un fonds qui a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

En achetant des parts, un épargnant devient associé de la SCPI, donc propriétaire d'une quote part d'un patrimoine immobilier composé de bureaux, commerces, écoles, crèches, etc.. En contrepartie, les associés versent une commission de souscription (12% TTC prélevés sur le montant de la souscription).

La gestion des immeubles (acquisition, entretien, mise en location), la facturation et l'encaissement des loyers, et la distribution des revenus sont confiés à la société de gestion. En contrepartie, les associés versent une commission de gestion annuelle (12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets).

## LES GRANDES ÉTAPES DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI

**VOISIN assure la recherche des actifs immobiliers** *et gère la collecte de l'épargne pour le compte de la SCPI*

**La SCPI acquiert un patrimoine immobilier,** *qui génère des revenus fonciers (loyers, plus-value)*

**VOISIN assure la gestion locative, prend les décisions d'achat et de vente,** *et assure la relation client avec les Associé(e)s*

### 1 VOUS DÉCIDEZ D'INVESTIR EN SCPI,
en fonction de vos objectifs

### 2 VOUS ACHETEZ DES PARTS DE SCPI,
Vous en devenez Associé(e)

### 3 VOUS PERCEVEZ POTENTIELLEMENT DES REVENUS TRIMESTRIELS
(nets de frais) et recevez, conformément à la réglementation, des bulletins trimestriels d'information

### 4 VOUS PARTICIPEZ À LA VIE DE LA SCPI
lors des Assemblées Générales Annuelles, conformément à la réglementation

### 5 VOUS GÉREZ VOTRE PATRIMOINE
Après 10 ans
*(délai minimum conseillé)*

**OU** vous continuez de percevoir des revenus trimestriels potentiels

**OU** vous transmettez vos parts à vos successeurs,

**OU** vous liquidez tout ou partie de vos parts et récupérez le produit de la vente

*(rappel : il existe un risque d'illiquidité)*



*Photos non contractuelles*

## ÉPARGNE PIERRE et VOISIN, PLUSIEURS FOIS DISTINGUÉS PAR LA PRESSE SPÉCIALISÉE

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI

**Nature :** SCPI à capital variable
**Orientation d'investissement :**
immobilier d'entreprise *(bureaux, commerces, activités,…)*, en France *(Île-de-France et province)* et Union Européenne selon opportunités.

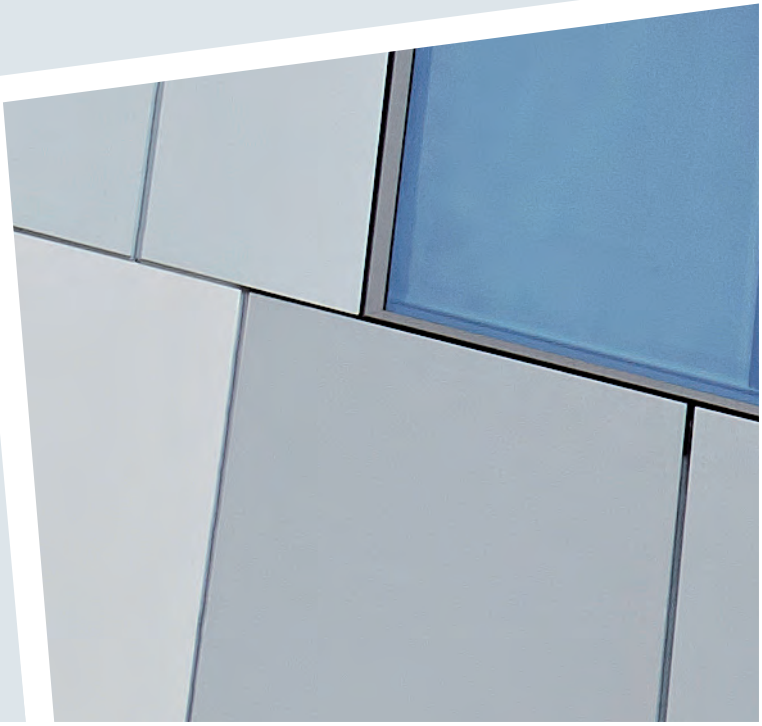
**Date de création :** 18/07/2013
**Durée de vie :** 99 ans
**Prix de souscription :** 205 euros par part depuis le 01/11/2015
**Montant minimum de souscription pour un nouvel associé :** 10 parts
**Délai de jouissance :** premier jour du 6ème mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds

**Frais de souscription :**
commission de 10% HT *(12% TTC)* prélevée sur le montant de la souscription
**Frais de gestion :**
commission annuelle de 10% HT *(12% TTC)* sur les produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets

## LE SAVIEZ-VOUS ? LA SCPI, UN OUTIL PATRIMONIAL COMPLET

Pour un particulier, les SCPI sont soumises aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières. Plusieurs modes d'acquisition et de détention sont possibles qui permettent de répondre à vos objectifs patrimoniaux et à votre situation fiscale.

***Consultez votre conseiller qui vous indiquera comment réaliser votre investissement***








## AVERTISSEMENTS

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'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,
- 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.

# NOTRE HISTOIRE

Pionnier en matière de produits collectifs immobiliers, avec la création d'IMMO PLACEMENT dès 1968, VOISIN gère 3 SCPI d'immobilier d'entreprise qui représentent un patrimoine de près de 465 M€ pour le compte de plus de 10 000 associés (au 31/12/2017).
Depuis septembre 2016, la société est présente sur le marché des OPCI professionnels avec les véhicules Transimmo et Dumoulin, qui représentent 150 M€ de patrimoine (au 31/12/2017).
VOISIN est filiale de Foncière ATLAND, Société d'Investissement Immobilier Cotée.

## UN ACTEUR EN MOUVEMENT

**En 2017,** Epargne Pierre atteint 200 M€ de capitalisation, et Immo Placement absorbe ImmAuvergne.

**En 2016,** VOISIN accélère le développement de ses SCPI et lance deux OPCI professionnels.

**En septembre 2015,** VOISIN rejoint Foncière ATLAND (foncière cotée SIIC) et aborde une nouvelle étape clé de son histoire.

## UN ACTEUR HISTORIQUE

**2014 :** VOISIN devient Société de Gestion de Portefeuille ; fusion des SCPI Immo Placement, EIRAM, DauphiPierre.

**2013 :** VOISIN crée Epargne Pierre, SCPI à capital variable qui ouvre la voie aux partenariats avec les CGPI.

**2003 à 2009 :** accès à de nouveaux marchés avec la reprise des SCPI Foncière Rémusat (Toulouse), EIRAM (Lyon), DauphiPierre (Grenoble), ImmAuvergne (Clermont-Ferrand).

**En 1993,** Patrick Laforêt prend la direction de VOISIN et lui donne une dimension nationale tout en renforçant son positionnement régional.

**En 1968,** Voisin crée Immo Placement à Dijon, une des premières SCPI.

## NOS CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2017

**615 M€**
D'ACTIFS SOUS GESTION (DONT 150 M€ AU SEIN DE 2 OPCI)

**3 SCPI**
D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**2 OPCI**
DÉDIÉS AUX INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

**50 ans**
D'EXPÉRIENCE

**360**
ACTIFS

**630**
LOCATAIRES

**365 000 m²**
GÉRÉS

**10 000**
INVESTISSEURS PARTICULIERS

*Source : VOISIN SAS*

Les valeurs sont susceptibles d'avoir été arrondies

S|C|P|I EPARGNE PIERRE

Siège social 15 place Grangier 21000 Dijon
974 246 975 RCS 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**
Société de gestion de portefeuille au capital social de 349 400 €
Siège : 15 place Grangier - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 59 90 90

Bureaux à Paris : 10, avenue George V, 75008 PARIS
Tél : 01 40 72 20 20

Email : contact@scpi-voisin.com
Site : www.scpi-voisin.com

RCS DIJON 310 057 625
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014

VOISIN
GROUPE ATLAND

Crédits photo : © VOISIN