VOISIN
GROUPE ATLAND

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

EPARGNE PIERRE

N° 01 - 18
1er TRIMESTRE 2018
Valable du 01.04.18 au 30.06.18

A LA UNE...

E-CONVOCATION : plus de 1 500 € à reverser au programme Education à l'Environnement de la Fondation de France

Ceci grâce aux associés qui ont opté pour la e-convocation. Une solution visant à faciliter votre implication et à réduire l'impact environnemental.

MARCHE : les SCPI affichent un taux DVM moyen 2017 de 4,43% selon l'IEIF

Avec une collecte nette supérieure à 6 Mds€ en 2017 (+15% vs 2016), les SCPI ont continué de séduire les épargnants.

VIE DE LA SCPI : la prochaine Assemblée Générale se tiendra le 20 juin 2018

Moment fort de la vie de votre SCPI, nous vous encourageons à participer.
En particulier, il vous sera donné la possibilité de voter en ligne (en plus des modes habituels).

EPARGNE PIERRE toujours à la pointe

Chers associés,

Le premier trimestre fut, comme chaque année, marqué par les annonces de résultats des différentes SCPI du marché. Donnant lieu à la publication d'un rapport détaillé de la part de l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière. Si l'on regarde le taux de distribution sur valeur de marché, il ressort qu'EPARGNE PIERRE maintient sa place dans le trio de tête. Avec 5,97%, elle affiche un taux DVM significativement supérieur à la moyenne du marché de 4,43%. Rappelons toutefois que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Cela nous encourage à poursuivre notre stratégie, qui s'est concrétisée par cinq acquisitions ce trimestre, mêlant bureaux, commerces et activités à Tours, Marquette lez Lille, Gennevilliers, Castelnau et Marseille pour un montant cumulé de 26 M€.

Par ailleurs, comme annoncé dans notre précédent bulletin, VOISIN travaille activement à la mise en place de services numériques permettant d'améliorer votre information et votre expérience client, dont la e-convocation à l'Assemblée Générale et le e-vote constituent les prochaines étapes. Nous espérons que cette nouvelle modalité répondra à vos attentes et que vous serez nombreux à l'adopter. En effet, précisons que même les personnes n'ayant pas opté pour la e-convocation pourront voter en ligne, en suivant les instructions reçues par courrier.

Jean-Christophe ANTOINE
Directeur Général de VOISIN

Repères au 31 mars 2018

261 M€
La capitalisation

26 M€
Le montant des acquisitions sur le trimestre

99,52%
Le taux d'occupation financier

LE PATRIMOINE A FIN MARS 2018

2 453 806 €
LOYERS ENCAISSÉS
AU 1er TRIMESTRE 2018

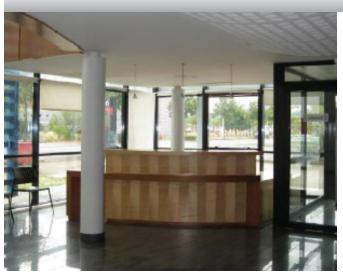
Acquisitions

Bureaux/ commerces, Marquette-lez-Lille (59) Parc de l'innovation, Le Lazaro 2, rue de Ménin

Prix d'acquisition (acte en mains) :
4 996 500 €

Descriptif : immeuble de bureaux (863 m²) et commerces (958 m²) situé dans une zone économique mixte dynamique du Grand Lille

Locataires : acquisition en état futur d'achèvement avec garantie locative apportée par le vendeur pour une durée de 15 mois à compter de l'achèvement prévu fin 2018. Différents contacts sont en cours pour la location



Bureaux, Tours (37) 66, avenue Marcel Dassault

Prix d'acquisition (acte en mains) :
4 187 285 €

Descriptif : immeuble de bureaux de 2 293 m² situé dans la principale zone tertiaire de l'agglomération de Tours lui conférant une bonne accessibilité

Locataires : Assystem (aéronautique, automobile, défense, énergie, sciences de la vie, infrastructures) et Tours Métropole

Logistique, Castelnau d'Estrefonds (31) 6, avenue de la Nauze

Prix d'acquisition (acte en mains) :
7 810 400 €

Descriptif : Actif situé dans la ZAC Eurocentre au nord de Toulouse (plateforme multimodale occupant 300 hectares de terrains équipés) avec une surface bâtie de 8 311 m² et une plateforme extérieure de 9 500 m²

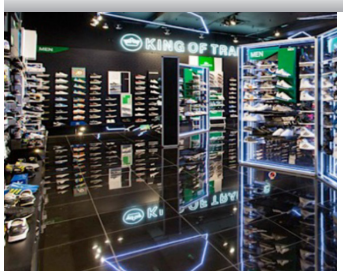
Locataires : EDF (installé sur le site depuis près de 20 ans)

Bureaux, Gennevilliers (92) 4, avenue du Carré

Prix d'acquisition (acte en mains) :
5 580 250 €

Descriptif : immeuble de bureaux de 2 953 m² situé dans le parc des Barbanniers, parc tertiaire diversifié de plus de 85 000 m² sur 18 bâtiments

Locataires : TEMIS (formation sûreté, santé et prévention des risques professionnels), MAC PUARSA (composants d'ascenseur), WSI (équipements informatiques), ENER CHAUFF (chauffage – climatisation) NETWORK SOLUTIONS (solutions numériques), GIDEF (Formation et conseil aux entreprises)



Commerces, Marseille (13) 29, rue Saint-Ferréol

Prix d'acquisition (acte en mains) :
3 385 000 € (à 70% EPARGNE PIERRE et 30% FONCIERE REMUSAT)

Descriptif : boutique de pied d'immeuble de 438 m² située rue Saint-Ferréol. Principale artère piétonne commerçante du centre-ville

Locataires : enseigne JD SPORTS (habillement)

Cessions

Aucune cession ce trimestre

Locaux reloués

1 Lot reloué
183 M² Surface relouée

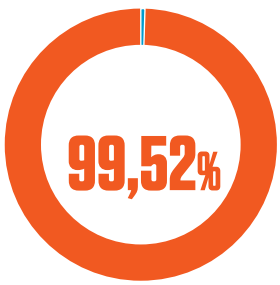
Locaux vacants

1 Lot vacant
1 Depuis ce trimestre

474 M² Surface libre
474 M² Depuis ce trimestre

Taux d'occupation financier

99,52 % Locaux occupés (TOF)
0,41% Locaux vacants en recherche de locataires
0,07 % Locaux occupés, sous franchise
0% Locaux vacants sous promesse de vente
0% Locaux vacants qui sont en travaux de restructuration



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 souscritpion X nombre de parts)	Cessions de parts	Retraits de parts	Nombre de parts en attente de cession
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
Au 31.03.2018	1 273 962	203 833 920 €	261 162 210 €	0	281	0

4 913
NOMBRE D'ASSOCIÉS
(au 31/03/2018)

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2017
1er trimestre 2018	19.04.2018	2,70 €	2,88 €
2e trimestre 2018	-	-	2,88 €
3e trimestre 2018	-	-	2,88 €
4e trimestre 2018	-	-	3,60 €
Année	-	-	12,24 €

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 mars 2018)

35,70 % Ile de France
14,45 % Nord Ouest
13,84 % Nord Est
12,95 % Sud Est
12,26 % Sud Ouest
10,80 % Nord

5,97%
DVM 2017(1)

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

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 mars 2018)

56,58 % Bureaux
27,73 % Commerces
10,39 % Activités
5,30 % Entrepôts

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

Assemblée Générale 2018 : pensez au vote en ligne

VOISIN s'engage dans une démarche numérique visant à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de ses communications. Dans cet esprit, les associés d'EPARGNE PIERRE auront la possibilité de voter en ligne à l'occasion de l'Assemblée Générale 2018. Rappelons que ceux qui en ont fait la demande au premier trimestre 2018 (en réponse à notre campagne de recueil de consentement) recevront la convocation, le rapport annuel et les instructions par voie électronique.

FISCALITE

Prélèvement Forfaitaire 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. 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.scpi-voisin.com/espace-documentation ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site www.scpi-voisin.com/contact.
Les associés non-résidents en 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 1ère souscription. Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
- Jouissance des parts : le 1er jour du 4e 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 1er 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 e, RCS DIJON 310 057 625