



N° 03 - 16

3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2016

Valable du 01.10.16 au 31.12.16

## A LA UNE...

**1<sup>ère</sup> PARTICIPATION DE VOISIN A PATRIMONIA, LE SALON DES PROFESSIONNELS DU PATRIMOINE**

Un rendez-vous réussi, marqué par des échanges de qualité avec les professionnels en gestion de patrimoine venus en nombre sur notre stand, sensibles aux actualités et perspectives de VOISIN.

**PRELEVEMENT OBLIGATOIRE NON LIBERATOIRE**

Pour les Associés qui le souhaitent, la date limite est fixée au 30 novembre pour nous fournir l'attestation correspondante. Les informations détaillées sont consultables dans la rubrique « Prélèvement Obligatoire non libératoire ». (en page 4 de ce bulletin)

**VICTOIRES**  
DE LA  
PIERRE-PAPIER

2016



Epargne Pierre



FLASHEZ CE CODE  
POUR ATTEINDRE NOTRE  
FORMULAIRE DE CONTACT



## EPARGNE PIERRE accélère sa collecte et réalise les premières acquisitions de son plan d'investissement 2016

Alors que nous écrivons ces lignes, la 23<sup>e</sup> édition de Patrimonia ferme ses portes. Cet événement annuel fut l'occasion d'écouter les professionnels du patrimoine. Ces derniers manifestent un intérêt toujours grandissant pour les SCPI, mêlé d'une attention à la maîtrise de la collecte de la part des sociétés de gestion. Face à cette double attente, nous leur avons présenté notre vision du marché, et la stratégie définie pour EPARGNE PIERRE.

Nous sommes ravis de constater que le diptyque « ambition et raison » fut particulièrement bien accueilli et compris. En effet, EPARGNE PIERRE se dessine une perspective de croissance rapide, nécessaire pour atteindre une pleine mutualisation locative, et opportune dans un marché qui recèle encore des espaces à investir pour qui saura les identifier ; tout en se gardant des risques d'une collecte incontrôlée.

En témoigne l'accélération de la collecte et le doublement de la capitalisation, qui approche 20 M€ à fin septembre 2016 (vs 10 M€ à fin 2015), ainsi que la réalisation de la première partie de son plan d'investissement avec l'acquisition de deux actifs (3,9 M€ acte en mains pour un rendement net moyen de 7,99 %). De nouvelles opérations sont prévues dans le courant du mois d'octobre portant sur 11,7 M€ acte en mains pour un rendement prévu de 7,73%.

Ces réalisations confortent le positionnement d'EPARGNE PIERRE comme SCPI diversifiée et agile ; diversifiée en ceci qu'elle s'autorise à investir dans tous les pans de l'immobilier tertiaire, en s'affranchissant d'une répartition prédéterminée de son portefeuille. Et agile en allant, par exemple, sur des actifs de petite taille unitaire, des portefeuilles, ou des immeubles recelant un potentiel foncier.

**Jean-Christophe ANTOINE et Alexandre CLAUDET**  
Directeur Général et Directeur Général Adjoint

## LES PERSPECTIVES A FIN 2016

### 15,6M€

Le montant cumulé des investissements réalisés en septembre et à venir au 4<sup>e</sup> trimestre

### 15 actifs

Le nombre d'actifs en cours d'acquisition, dont 14 commerces dans 14 villes différentes, pour un montant prévu de 8,4M€, et un bâtiment d'activités et recherche pour 3,3 M€

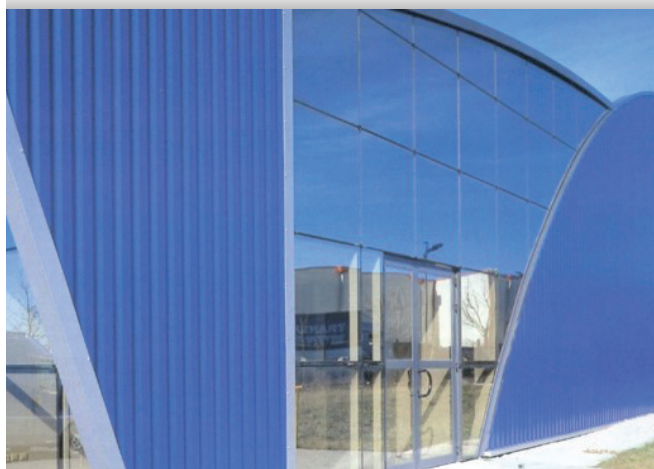
### 12 à 12,40€/Part

La prévision de distribution de revenus sur l'année 2016

**289 402€**

LOYERS ENCAISSÉS  
AU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2016

## ACQUISITIONS Votre patrimoine en images



### Locaux d'activités (messagerie), Grand Lille (59)

Parc d'activités de Lesquin, rue des Hauts Sainghin

**Prix acquisition (acte en mains) 772 177 €**

Cet immeuble de 1 856 m<sup>2</sup> se situe dans le Parc d'Activités de Lesquin, qui accueille la plus grande partie des activités logistiques de Lille, avec plus de 200 entreprises réparties sur 300 ha. Ciblex, le locataire, est un spécialiste de la livraison de colis depuis 35 ans. Ses 760 collaborateurs acheminent 170 000 colis par jour depuis 120 sites en France, pour un CA supérieur à 150 M€ (2015).



### Bureaux à Serris (77)

Arlington square, bât. C, 6-8 boulevard Michael Faraday

**Prix acquisition (acte en mains) : 3 167 500 €**

À Serris, un immeuble de bureaux de 2 573 m<sup>2</sup> (au total) situé au sein du Val d'Europe (dans le secteur IV de Marne la Vallée, dont le dynamisme s'illustre par un taux d'occupation de 97%), loué à STILL France, premier fournisseur de chariots élévateurs, tracteurs et porteurs dans le monde (230 M€ de CA pour un résultat net de 10 M€ en France).

*NB : en indivision à 50/50 avec IMMO PLACEMENT.  
Le prix d'acquisition affiché correspond à la part effectivement détenue par EPARGNE PIERRE, soit 50% des 2 573 m<sup>2</sup>*

## CESSIONS

AUCUNE CESSION  
N'A EU LIEU CE TRIMESTRE

## GESTION LOCATIVE

AUCUN MOUVEMENT  
LOCATIF CE TRIMESTRE

## 100% TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DES ACTIFS D'EPARGNE PIERRE

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 loué.

# 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 31.12.2015	46 949	7 511 840 €	9 624 545 €	0	0	0
Au 31.03.2016	55 043	8 806 880 €	11 283 815 €	0	0	0
Au 30.06.2016	68 570	10 971 200 €	14 056 850 €	0	0	0
Au 30.09.2016	96 856	15 496 960 €	19 855 480 €	0	0	0

## Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2015
1 <sup>er</sup> trimestre 2016 (acompte)	19.04.2016	2,52 €	2,49 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2016 (acompte)	13.07.2016	2,52 €	2,49 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2016 (acompte)	18.10.2016	2,52 €	2,49 €
4 <sup>e</sup> trimestre 2016 (acompte + solde)	-	-	4,89 €
Année	-	-	12,36 €

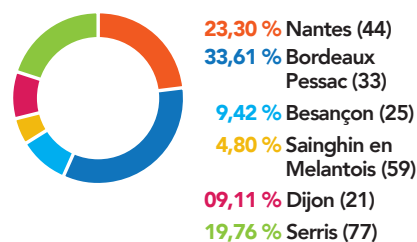
# CARTE D'IDENTITE D'EPARGNE PIERRE

## Rentabilité et prix de part (au 31.12.2015)

Prix de souscription (au 31.12.2015)	205 €
Prix de retrait (au 31.12.2015)	184,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>(1)</sup>	6,16%
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>(2)</sup>	+ 0,41%

## Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin septembre 2016)



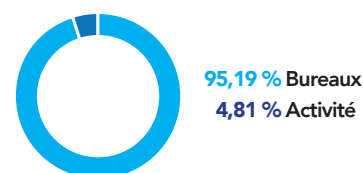
**6,16%**  
DVM 2015

## Patrimoine (au 31.12.2015)

	Global	Par part
Valeur vénale/ expertise	10 975 000 €	233,76 €
Valeur comptable	7 874 586 €	167,73 €
Valeur de réalisation	8 105 776 €	172,65 €
Valeur de reconstitution	9 926 617 €	211,43 €

## Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin septembre 2016)



1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur 2015 (soit 200,81€).

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 et vous



## Nos vidéos pour (faire) découvrir les SCPI

Sur notre site Internet et sur notre chaîne YouTube, vous trouverez :

- les vidéos réalisées par VOISIN, où nous expliquons notre vision des SCPI et abordons diverses thématiques
- les vidéos des interviews ou événements auxquels VOISIN participe tout au long de l'année

> Découvrez ces vidéos sur notre site Internet [www.scp-voisin.com/accueil,decouvrir](http://www.scp-voisin.com/accueil,decouvrir) et sur notre chaîne [YouTube](#)



## 1 Site Internet Unique

Vous y trouverez :

- Les données et documents des 4 SCPI de rendement gérées par VOISIN
- Nos vidéos et nos actualités
- Un formulaire d'inscription à notre newsletter
- Un formulaire de contact
- Un glossaire

> Pour en savoir plus consultez notre site internet [www.scp-voisin.com](http://www.scp-voisin.com)



## 1 Newsletter (lettre électronique)

Depuis juillet 2015, vous êtes près de 2 000 personnes à recevoir notre newsletter trimestrielle. Celle-ci apporte des informations sur notre société et les SCPI que nous gérons. IMPORTANT : ces lettres ne remplacent pas les bulletins d'information trimestriels. Ces derniers continuent d'être adressés par courrier aux associés de chaque SCPI.

> Pour la recevoir, inscrivez-vous en allant sur notre site [www.scp-voisin.com/accueil,actus](http://www.scp-voisin.com/accueil,actus)



## 1 Carte du patrimoine d'EPARGNE PIERRE

Cette carte vous permet de visualiser facilement les actifs détenus par EPARGNE PIERRE

En plus des informations clés, vous pourrez explorer l'environnement de chaque immeuble grâce à Google Maps. Bonne visite.

> Pour en savoir plus consultez notre site internet [www.scp-voisin.com/scpi-epargnepierre-1-3](http://www.scp-voisin.com/scpi-epargnepierre-1-3)

## 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 passé 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.scp-voisin.com/espace-documentation](http://www.scp-voisin.com/espace-documentation)

Ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site [www.scp-voisin.com/contact](http://www.scp-voisin.com/contact)

### 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 investira dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. Les acquisitions seront localisées en France métropolitaine, tant à Paris, région parisienne, qu'en province. En fonction des opportunités, elle pourra 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 100 000 000 €. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 100 000 000 €.

- Date d'ouverture : 26 août 2013.
- Minimum de souscription : 10 parts lors de la 1<sup>er</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 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 fixées 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

GRUPE  
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 30 20 40, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625