BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

EPARGNE PIERRE

N° 01 - 17
1er TRIMESTRE 2017
Valable du 01.04.17 au 30.06.17

A LA UNE...

DISTINCTION : EPARGNE PIERRE reçoit le prix de la Performance 2017
Ce prix remis par Investissement Conseils récompense les résultats de votre SCPI. Retrouvez la déclaration d'Alexandre Claudet sur notre site.

MARCHE : un rendement moyen des SCPI à 4,63% en 2016 selon l'IEIF
EPARGNE PIERRE affiche une performance supérieure à la moyenne, et se place au 4ème rang en terme de taux de distribution sur valeur de marché.

PATRIMOINE : EPARGNE PIERRE a acquis 8 actifs pour 19,7M€ au premier trimestre
Des acquisitions composées d'un actif de bureaux à Serris et de sept magasins Jardiland dans le quart nord-est de la France. Découvrez le détail de ces opérations en page 2.

Un début d'année positif pour EPARGNE PIERRE, qui se distingue à plusieurs égards

Chers associés,

A la suite d'une année 2016 satisfaisante, ce début 2017 apporte des raisons d'être optimistes.

Tout d'abord car EPARGNE PIERRE a acquis huit actifs en février et mars pour un montant total de 19,7M€. Des opérations qui reflètent notre capacité à investir une collecte croissante tout en respectant les objectifs de distribution, les exigences de pérennité des revenus et de mutualisation des risques, et les perspectives de valorisation du patrimoine. L'occasion d'expliciter ce qui différencie notre stratégie d'investissement, qui tient à notre décision de viser les actifs d'un montant unitaire inférieur à dix millions d'euros. Un ciblage qui résulte à la fois d'une analyse circonstanciée du marché, en partant du constat que ce segment représente un gisement porteur dans un marché immobilier concurrentiel, et de la reconnaissance d'une vertu essentielle des « petits » actifs, en ceci qu'ils favorisent l'indispensable diversification du patrimoine, et donc la mutualisation du risque locatif et la régularité des revenus.

Ensuite, car les bons résultats 2016 ont valu à votre SCPI de se placer 4ème (sur 84 SCPI actives sur le marché de l'immobilier d'entreprise) en terme de taux de distribution et d'être récompensée pour la seconde année consécutive, avec le prix 2017 de la performance remis par le magazine Investissement Conseils. Ces indicateurs viennent, selon nous, reconnaître la pertinence et la spécificité du positionnement d'EPARGNE PIERRE sur le marché. Une dynamique positive qui conforte notre détermination à poursuivre notre effort de développement.

Enfin, les investissements en cours de signature représentent déjà 20 M€. Ceux-ci sont en phase avec nos objectifs de rendement et en adéquation avec le rythme de collecte, qui s'est établie à environ 17M€ au cours du premier trimestre.

Dans les conditions actuelles, ces perspectives nous conduisent à verser un acompte trimestriel de 2,88€ par part, avec un objectif de dividende annuel compris entre 12 et 12,40€.

Jean-Christophe ANTOINE
Directeur Général de VOISIN

Chiffres clés pour le premier trimestre 2017

8
Le nombre d'actifs acquis sur la période

19,7M€
Le montant des acquisitions

7,36%
Le rendement moyen des acquisitions

LE PATRIMOINE A FIN MARS 2017

843 807€
LOYERS ENCAISSÉS
AU 1er TRIMESTRE 2017

ACQUISITIONS Le patrimoine en images

Immeuble de bureaux, Serris/ Marne-la-Vallée (77)

8, rue Michael Faraday- Serris (bâtiment B)

Prix d'acquisition (acte en mains) : 5 702 000 €

Descriptif : À Serris, un immeuble de bureaux de 4 603 m² situé au sein du Val d'Europe. Le dynamisme de la zone s'illustre par un taux d'occupation de 97%. Les locataires sont installés depuis 2005 avec des engagements jusqu'à fin 2019 et fin 2023.

L'actif a été acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI IMMO PLACEMENT. Le prix d'acquisition correspond à la part acquittée par EPARGNE PIERRE pour sa quote-part. La surface correspond à la totalité de l'actif.

Locataires :
- La SAUR, acteur historique de la gestion déléguée de services à l'environnement, qui regroupe 12 000 collaborateurs pour un chiffre d'affaires de plus de 1,6 Mds €. Les locaux occupés dans l'immeuble accueillent le centre de pilotage opérationnel du réseau d'eau du Nord et de l'Ouest de la France.
- HENKEL, leader des lessives liquides, des adhésifs et soins capillaires, qui regroupe 1 100 collaborateurs en France pour un chiffre d'affaires de 845 M €.

Murs de 7 Jardiland, Quart nord-est de la France

Prix d'acquisition (acte en mains) : environ 14 000 000 €

Description : Sept actifs situés dans le quart nord-est de la France, acquis auprès de Jardiland qui les exploite. Chaque bail est assorti d'une durée ferme de 12 ans à compter de mars 2017. Un programme de travaux est intégré dans les engagements locatifs, pour l'application du nouveau concept commercial à l'ensemble des magasins de l'enseigne. Ce nouveau concept participe du plan de développement autour de deux piliers : une nouvelle identité, et une expérience client innovante.

Locataires : Jardiland est le spécialiste de l'univers du jardin, de l'animal de compagnie et de l'art de vivre. L'enseigne, qui compte un total de 193 magasins, est le 1er réseau succursaliste de jardineries en France avec 100 points de vente et la première chaîne d'animalerie en nombre de points de vente. Les magasins acquis en portefeuille sont en activité depuis 10 à 30 ans au moins, au sein de zones commerciales dynamiques, avec des surfaces de 5 000 m² environ sur des terrains de plus d'un hectare en moyenne.

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 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 31.12.2016	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

1 059
NOMBRE D'ASSOCIÉS
(au 31.03.2017)

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2016
1er trimestre 2017	18.04.2017	2,88 €	2,52 €
2e trimestre 2017	Juillet	-	2,52 €
3e trimestre 2017	Octobre	-	2,52 €
4e trimestre 2017	Janvier (2018)	-	4,80 €
Année	-	-	12,36 €

CARTE D'IDENTITE D'EPARGNE PIERRE

Rentabilite 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) (1)	**6,03 %**
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM)(2)	+ 2,09%

6,03%
DVM 2016

Répartition géographique
(en % des valeurs vénales à fin mars 2017)

30,46 % Nord Est
20,00 % Ile de France
15,69 % Nord
15,39 % Sud Ouest
10,22 % Nord Ouest
8,24 % Sud Est

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

Patrimoine *(au 31.12.2016)*

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	26 197 000 €	139,63 €
Valeur comptable	32 394 030 €	172,66 €
Valeur de réalisation	32 917 950 €	175,45 €
Valeur de reconstitution	38 892 609 €	207,30 €

Répartition Sectorielle
(en % des valeurs vénales à fin mars 2017)

43,73 % Bureaux
46,98 % Commerces
9,29 % Activités

1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur 2016 (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

CONFORMITE (RAPPEL) RECHERCHE DU BENEFICIAIRE EFFECTIF

Nous vous rappelons que la réglementation impose d'identifier le Bénéficiaire Effectif lors d'une souscription par une personne morale, à savoir les associés détenant plus de 25% des parts ou des droits de vote.

Nos équipes sont à votre disposition pour préciser les modalités pratiques de ce dispositif, et vous aider à répondre à ces exigences de façon fluide.

FISCALITE : ENVOI DES INFORMATIONS POUR VOTRE DECLARATION

En avril, VOISIN vous adressera un courrier d'information.
Il précisera les éléments à prendre compte pour votre déclaration de revenus, au titre des revenus versés par vos SCPI en 2016.

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.
Ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site 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.

ISF

L'impôt de solidarité sur la fortune est un impôt déclaratif. L'estimation du patrimoine à déclarer est appréciée par le contribuable pour correspondre à la valeur au 1er 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 31.12.2016.

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