



N° 03 - 19

3^{ème} TRIMESTRE 2019

Valable du 01.10.19 au 31.12.19

À LA UNE

[RAPPEL] NOUVEAU SERVICE :

Le plan de souscriptions programmées

Ce nouveau service permet de souscrire de nouvelles parts automatiquement à la fréquence de votre choix.

Accessible à tout associé, cette offre permet de constituer un patrimoine au fil de l'eau en toute simplicité.

DISTINCTION :

Top SCPI 2019

Épargne Pierre a reçu le trophée Top SCPI 2019 de la Meilleure SCPI de moins 10 ans

Cette distinction a été remise par le site d'information financière Tout sur mes finances.com.

Épargne Pierre avait déjà été classée deuxième de cette catégorie en 2018.



ÉTUDE :

Impact des fonds

L'Association professionnelle des sociétés de gestion de SCPI, et le cabinet E&Y, ont analysé l'impact des fonds immobiliers sur l'économie française.

Ce travail illustre l'importance de l'action des SCPI et OPCI sur le développement économique et social des différents territoires. Retrouvez le détail de cette étude sur le site de l'ASPIM.

Le chamboulement du monde de l'épargne

Chers associés,

Peut-être ne l'avez-vous pas encore perçu, mais depuis le mois de juin dernier, nous assistons à l'émergence d'un nouveau paradigme financier avec la banalisation des taux d'intérêt négatifs. Aujourd'hui, 25% des dettes souveraines dans le monde ont un taux d'intérêt inférieur à zéro. Certaines grandes entreprises s'endettent également à des taux négatifs. Les programmes d'assouplissement quantitatifs des banques centrales, soucieuses de relancer l'économie réelle, sont notamment à l'origine de cette situation. Et le marché se prépare à ce que cette situation perdure.

Dans cet environnement, les SCPI et l'immobilier apparaissent comme une alternative à d'autres types de placements proposant un couple rendement-risque attractif. En effet l'assurance-vie qui représente le placement favori des français, est touchée, et les professionnels de l'assurance-vie peinent à rémunérer les actifs en euros de leurs contrats et poussent leurs clients vers de nouveaux supports d'investissement en unités de compte. Cette situation est une des raisons du succès de la collecte des SCPI au cours du premier semestre 2019 qui a dépassé les 4 milliards d'euros. Epargne Pierre a collecté près de 212 millions d'euros sur cette période.

Ce contexte, a priori favorable, doit amener les sociétés de gestion à la plus grande vigilance lors des acquisitions qu'elles réalisent pour les SCPI. Il ne doit pas apparaître comme une aubaine permettant de rendre attractif tout immeuble. En effet, sur un marché sain, le prix d'un actif, qu'il soit financier ou immobilier, doit refléter son risque. Avec des taux obligataires bas, les prix des actifs immobiliers peuvent ne plus traduire leur risque réel. Plus que jamais les fondamentaux de notre stratégie d'investissement sont d'actualité : le prix d'un actif immobilier ne doit pas seulement être le calcul d'un flux de loyers actuels mais doit refléter notamment la situation de l'offre et de la demande dans le secteur concerné avec une projection sur les années à venir, la qualité intrinsèque du bien, sa pérennité dans la durée et la qualité des locataires. Ces critères sont la base de nos décisions d'investissement. Associés à notre capacité à améliorer la qualité des immeubles et leur adaptation à la demande, à anticiper les niveaux projetés de loyer et de prix, ils permettent de constituer un patrimoine immobilier solide et résilient.

Jean-Christophe ANTOINE
Président de VOISIN

Repères au 30 septembre 2019

// 852 M€
La capitalisation

// 4,20 %
Le taux d'endettement par rapport à la capitalisation

// 66 M€
Le montant des acquisitions sur le trimestre

// 96,96 %
Le taux d'occupation financier



// ACQUISITIONS



BUREAUX/ Strasbourg (67)
1, avenue de l'Europe, Schiltigheim
Prix d'acquisition (acte en mains)
11,5 M€ (qui comptent pour 60% du total dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI gérée par VOISIN)

Descriptif
Immeuble à usage de bureaux d'une surface totale de 11 724 m². Il est assorti de 320 parkings répartis sur 4 niveaux.

Locataires
Le principal locataire est la société Orange, accompagnée de Crédit Agricole, EGIS Village ET, Mutuelle Alsacienne, MGEN, OPEN, SFEIR EST SAS, Tokyo. Les surfaces disponibles (< 10%) sont en cours de relocation.



ACTIVITÉS/ Valenciennes (59)
ZA Trans Avenir
Prix d'acquisition (acte en mains)
9,4 M€

Descriptif
Deux bâtiments, respectivement livrés en 2007 et 2008. Ils développent une surface totale de 16 111 m².

Locataires
BARAT-SOFANOR (construction de locomotives et matériel ferroviaire) et HIOLLE TECHNOLOGIES (industrie) sont engagés via des baux fermes de 12 ans.



COMMERCES/ Portefeuille
3 sites
Prix d'acquisition (acte en mains)
4,8 M€

Descriptif
Trois magasins Aldi localisés à Narbonne, Saint-Jean de Thouars, et Le Blanc Mesnil d'une surface d'environ 1000 à 1200 m² chacun

Locataires
Aldi est présent sur ces sites depuis 10 ans et vient de renouveler ses baux



BUREAUX/ Tours (37)
37 Rue Edouard Vaillant
Prix d'acquisition (acte en mains)
9,7 M€

Descriptif
Immeuble de bureaux de 3340 m² assorti de 69 places de parkings extérieures et 39 emplacements en sous-sol.

Locataires
Tribunal de Commerce, Bouygues Immobilier, Aegide Domitys



BUREAUX/ Pôle Paris-Roissy-CDG (95)
Prix d'acquisition (acte en mains)
21 M€

Descriptif
Bâtiment à usage de bureaux pour une surface totale de 12 933 m². L'immeuble est assorti de 397 emplacements de parking.

Locataires
L'immeuble est loué à 86% par 12 locataires engagés via des baux commerciaux de 9 ans : Air France, Bossard, Hisense, Khumo, Agility, Incompliance, WRH, Buhler, Arval, Umanis, CFPE, NGE



BUREAUX/ Nantes (44)
Rue de Saintonge, la Chapelle-sur-Erdre
Prix d'acquisition (acte en mains)
2,5 M€ (qui comptent pour 50% du total dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI gérée par VOISIN)

Descriptif
Bâtiment neuf (livré en juillet 2019) de 2 178 m² en R+2 assorti de 37 places de stationnement extérieures.

Locataires
La société ISOCEL loue 35% des surfaces sur une durée ferme minimale de 6 ans. Le solde des surfaces fait l'objet d'une négociation finale et dispose d'une garantie locative de 15 mois



BUREAUX ET COMMERCES/ Nantes (44)
17, Place Magellan, Saint-Herblain
Prix d'acquisitions (acte en mains)
3,2 M€ (qui comptent pour 50% du total dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI gérée par VOISIN)

Descriptif
Bâtiment de bureaux et commerces, pour une superficie de 2750 m² assorti de 65 emplacements de parkings extérieures.

Locataire
Commerces : Du Pareil au Même (habillement), Neway (article de sport), Optical Center(opticien)
Bureaux : Precom



COMMERCE/ Châteauroux (36)
27 rue Victor Hugo
Prix d'acquisition (acte en mains)
1 M€

Descriptif
Boutique en pied d'immeuble dans une rue commerçante du centre-ville

Locataires
Burton

REMARQUE : UN LOT D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT A ÉTÉ ACQUIS POUR 3 M€ À MARCQ-EN-BAROEUL, RATTACHÉS À L'ACTIF ACQUIS AU 4ÈME TRIMESTRE 2018

// GESTION LOCATIVE

// CESSIONS

Aucune cession ce trimestre

// LOCAUX RELOUÉS

8 Lots reloués/renouvelés

6 710 m² Surfaces relouées/
renouvelées

// LOCAUX VACANTS

15 Lots vacants

5 Depuis ce trimestre

8 919 m² Surfaces libres

2 524 m² Depuis ce trimestre

// TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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.

// **96,96 %**
Locaux occupés (TOF)

// **2,88 %**
Locaux vacants en recherche de locataires

// **0,16 %**
Locaux occupés sous franchise

// **0 %**
Locaux vacants sous promesse de vente

// **0 %**
Locaux vacants qui sont en travaux de restructuration



// LOCAUX VACANTS :

- 1 290 m² de locaux d'activités à Maurepas (78310), 6 avenue Louis Pasteur
- 392 m² de bureaux à Chambéry (73000), 253 rue François Guise
- 307 m² de commerce à Marseille (13001), 29 rue St Ferréol
- 545 + 301 m² de bureaux à Gennevilliers (92320), 1 Place des Hauts Tilliers
- 610 m² de bureaux à Guyancourt (78280), 38 Bd Paul Cézanne
- 366 m² de bureaux à Vaulx-Milieu (38090), 36 rue Le Châtelier
- 632 m² de bureaux à Villeneuve d'Ascq (59650), 63 rue de la Vague
- 819 m² de locaux d'activités à Rennes (35000), Allée Ferdinand
- 275 m² de locaux commerciaux à Nantes (44000), 2 rue de l'Allier
- 1 643 m² de bureaux à Bezons (95870), 1-3 rue Julius et Ethel Rosenberg
- 132 + 66 m² de bureaux à Aix-en-Provence (13290), 730 rue René Descartes
- 317 m² de bureaux à Saint Herblain (44800), 17 Place Magellan
- 1224 m² de bureaux à Schiltigheim (67300), 1 avenue de l'Europe

La vie sociale d'Épargne Pierre



14 824

nombre d'associés

au

30/09/2019



// ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation (prix de souscription X nombre de parts)	Cessions de parts	Retraits de parts	Parts en attente de cession
Au 30.09.2018	2 016 727	322 676 320 €	413 429 035 €	0	1055	0
Au 31.12.2018	2 541 226	406 596 160 €	520 951 330 €	0	2749	0
Au 31.03.2019	3 045 582	487 293 120 €	624 344 310 €	0	3377	0
Au 30.06.2019	3 575 065	572 010 400 €	732 888 325 €	0	1133	0
Au 30.09.2019	4 155 551	664 888 160 €	851 887 955 €	0	1196	0



// DIVIDENDES

Période	Versement/ échéancier	Montant	Rappel 2018
1 ^{er} trimestre 2019	19 Avril 2019	2,70 €	2,70 €
2 ^e trimestre 2019	17 Juillet 2019	2,70 €	2,70 €
3 ^e trimestre 2019	18 Octobre 2019	2,70 €	2,70 €
4 ^e trimestre 2019	Janvier 2020	-	4,14 €
Année		-	12,24 €



5,97 %

DVM 2018 ⁽¹⁾

Carte d'identité d'Épargne Pierre



// RENTABILITÉ ET PRIX DE PART (au 31/12/2018)

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%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

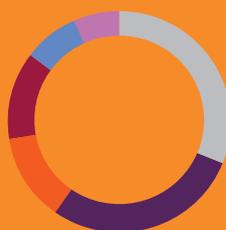


// PATRIMOINE (au 31/12/2018)

	Global	Par part
Valeur de réalisation	448 194 907 €	176,37 €
Valeur de reconstitution	539 172 372 €	212,17 €

// RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénale)



29,41 %	Nord Est
28,77 %	Île de France
13,90 %	Nord Ouest
13,23 %	Nord
8,78 %	Sud Est
5,91 %	Sud Ouest

// RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénale)



54,86 %	Bureaux
39,43 %	Commerces
4,47 %	Activités
1,24 %	Entrepôts

Nord Est : Grand Est, Bourgogne Franche Comté - **Nord** : Hauts de France - **Sud Ouest** : Nouvelle Aquitaine, Occitanie

Nord Ouest : Pays de la Loire, Bretagne, Normandie, Centre Val de Loire - **Sud Est** : Auvergne Rhône Alpes, Région Sud Provence Alpes-Côte d'Azur, Corse

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 2018).

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

// PIERRE NUMÉRIQUE : PENSEZ A LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES

VOISIN fait passer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. Ce travail vise à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de nos communications. Concrètement, les associés des SCPI gérées par VOISIN peuvent recevoir toutes les communications de façon dématérialisée : bordereaux de revenus, bordereaux fiscaux, et convocations aux AG. Pour cela, il suffit d'en faire la demande à notre service Relations Clients.

// DOSSIER CLIENT : CHANGEMENT D'ADRESSE POSTALE OU DE BANQUE

Pour un traitement optimal de votre dossier, il est rappelé que toute demande de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet « Mon Compte ».

// VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2019

En 2019, les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

Fiscalité (personnes physiques résidant en France)

// PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes, l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source de votre foyer fiscal à vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

// REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % à compter du 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

// REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1^{er} janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

// PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

D'autre part, l'article 70 de la 3^{ème} Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

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 et en région parisienne qu'en province, ainsi que dans l'Union Européenne, sur opportunité. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. Toutefois, la SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en 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 500 000 000 € au capital social statutaire de 1 000 000 000 € (AG du 28 février 2019).

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 1 000 000 000 €.

- 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 6^e mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds.

Exemples :

- Parts souscrites et réglées en juillet 2019 : jouissance à compter du 1^{er} janvier 2020.

- Parts souscrites à crédit en juillet 2019 et fonds issus du crédit versés en octobre 2019 : jouissance à compter du 1^{er} avril 2020.

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 (soit 12 % TTC).

// 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 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 120 € TTC (pour une TVA à 20 % depuis le 01.01.2014) par bénéficiaire. Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication 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.

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.

Mentions légales

SCPI ÉPARGNE PIERRE - siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information

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.