



N° 04 - 19

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2019

Valable du 01.01.2020 au 31.03.2020

## À LA UNE

### DÉNOMINATION

**VOISIN change de nom et devient ATLAND VOISIN**

**En 2015, VOISIN rejoignait le Groupe ATLAND. En 2020, VOISIN devient ATLAND VOISIN**

Nouvelle dénomination, nouvelle adresse de site Internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

### DISTINCTION

**Les professionnels placent ATLAND VOISIN à la 2<sup>ème</sup> place des sociétés de gestion de SCPI.**

**ATLAND VOISIN est distingué pour la troisième année consécutive et gagne une place.**

Cette récompense a été remise par le magazine Gestion de Fortune à l'occasion du 27<sup>ème</sup> Palmarès des fournisseurs réalisé auprès des professionnels du patrimoine.

### DÉMATÉRIALISATION

**50% des nouveaux associés optent pour. Et vous ?**

**En 2020, VOISIN réitérera la convocation et le vote en ligne pour l'Assemblée Générale.**

Si ce service vous intéresse, il est indispensable de notifier votre consentement à notre service Clients. Vous pouvez en faire la demande via le formulaire de contact sur notre site : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

## ÉPARGNE PIERRE passe le cap du milliard d'euros de capitalisation, et allie performance et mutualisation

Chers associés,

En ce début d'année 2020, nous avons le plaisir d'annoncer qu'ÉPARGNE PIERRE a passé le cap du milliard d'euros. Au-delà de l'aspect symbolique et de la visibilité supplémentaire que cela peut conférer, cette dimension produit des effets bénéfiques : mutualisation accrue du portefeuille, capacité à saisir des actifs de taille plus importante quand cela est opportun, marges de manœuvre supplémentaires pour gérer les immeubles, et enfin liquidité des parts.

Ce chiffre est aussi le symbole de l'appétit grandissant des épargnants pour les SCPI. Alors que la question des retraites agite les débats depuis plusieurs semaines, les SCPI attirent de plus en plus de Français qui ont pris conscience du besoin de préparer leur retraite. Les statistiques du marché ne seront connues que dans le courant du trimestre, mais nous pouvons d'ores et déjà nous attendre à une année record. Dans ce contexte, ÉPARGNE PIERRE se distinguera cette année encore par ses

bonnes performances, forte d'un résultat courant et de valeurs du patrimoine en hausse par rapport à l'exercice précédent. Le dividende s'établira à 12,00 € par part, soit un taux de distribution sur valeur de marché de 5,85%. Le solde du résultat sera mis en report à nouveau. Cette décision permettra, sous réserve de leur approbation lors de la prochaine Assemblée Générale, de renforcer les réserves tout en maintenant un niveau de distribution attrayant. Celui-ci prend la forme, cette année encore, d'un 4<sup>ème</sup> acompte bonifié au 4<sup>ème</sup> trimestre.

Des résultats qui reflètent la pertinence de notre stratégie d'investissement, qui s'est concrétisée par un rendement moyen des acquisitions de 6,55% sur un volume d'investissement de 394 M€. Des acquisitions qui portent la composition du portefeuille à 175 immeubles et plus de 400 locataires.

Il ne me reste plus qu'à vous faire part de mes meilleurs vœux pour 2020.

**Jean-Christophe ANTOINE**  
Président d'ATLAND VOISIN

## Repères au 31 décembre 2019

// **1 002 M€**

La capitalisation

// **3,57 %**

Le taux d'endettement par rapport à la capitalisation

// **222 M€**

Le montant des acquisitions sur le trimestre

// **95,70 %**

Le taux d'occupation financier



**ATLAND VOISIN**

## // ACQUISITIONS DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2019



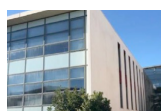
**COMMERCES/ Aulnoy-Lez-Valenciennes (59)**  
Chemin des Bourgeois  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 9,9 M€

**Descriptif** : Quatre boutiques neuves, totalisant 4 642 m², accessibles immédiatement et visibles depuis les autoroutes A2 et A23  
**Locataires** : Intersport, Action, Optical Center, TAAM (restaurant au Rez de chaussée)



**BUREAUX/ Mulhouse (68)**  
Quartier d'affaires TGV  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 12,5 M€

**Descriptif** : Immeuble en VEFA de 5 996 m² de bureaux dans le quartier d'affaires de Mulhouse, au pied de la gare TGV.  
**Locataires** : L'acquisition se fait en état futur d'achèvement. La mise en location des lots est en cours. Un contact est en cours pour la location de la totalité de l'immeuble avant sa livraison effective.



**BUREAUX/ Montpellier (34)**  
128, avenue de Fès  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 8,6 M€

**Descriptif** : 2 bâtiments de bureaux de 4 472 m² et 98 emplacements de stationnement.  
**Locataires** : SCE (urbanisme, ingénierie, environnement), ETPA (école d'art), MERCER (conseil et services en ressources humaines), CDC Habitat (Filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts).



**BUREAUX/ Nancy (54)**  
20 boulevard de la Mothe  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 7,3 M€\*  
\*qui représentent 60% du montant total dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI

**Descriptif** : Immeuble de bureaux qui développe une surface de 5 395 m² et dispose de 49 emplacements de stationnement en sous-sol.  
**Locataires** : Ministère de la justice, UFF (banque conseil en gestion de patrimoine), Société Générale, Randstad, MAIF, Mankind & Cube (création d'espaces événementiels).



**BUREAUX/ Nantes (44)**  
9 Rue Thomas Edison, Carquefou  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 1,9 M€\*  
\*qui représentent 90% du montant total dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI

**Descriptif** : Immeuble neuf écologique de 1 660 m² au sein de l'éco quartier novateur de La Fleuriaye.  
**Locataires** : UGI Finagaz, Compass.



**LOGISTIQUE/ Portefeuille**  
Quatre centres de messagerie  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 15,8 M€  
\*qui représentent 90% du montant total dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI

**Descriptif** : Quatre centres de messagerie totalisant 16 727 m² situés sur l'arc atlantique (Saint Brieuc, Saintes, Le Mans) et à Narbonne.  
**Locataire** : Chronopost.



**COMMERCES/ Compiègne (60)**  
ZAC de Jaux, 60880 Jaux  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 10,6 M€

**Descriptif** : 3 commerces de 4 803 m² dans la principale zone commerciale de Compiègne.  
**Locataires** : Décathlon, Naturéo, Kéira.



**BUREAUX/ Saint-Jean-de-Luz (64)**  
162 rue Belharra  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 29,8 M€

**Descriptif** : ensemble immobilier d'une surface de 14 737 m² mêlant bureaux, locaux d'activités et d'exposition, et doté de 488 emplacements de stationnement extérieurs.  
**Locataires** : Boardriders dans le cadre d'une opération d'externalisation.



**BUREAUX/ Montpellier (34)**  
59 Avenue de Fès  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 8 M€

**Descriptif** : 4 bâtiments de bureaux 5 276 m² et 165 parkings extérieurs.  
**Locataires** : Association Nationale de Prévention en Alcoologie et Addictologie, Fédération des réseaux de santé territoriaux régionaux de l'Est Occitanie, Association pour les personnes en Situation de Handicap, Conseil général de l'Hérault.



**BUREAUX/ Roubaix (59)**  
106 quai de Boulogne  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 13,1 M€\*  
\*qui représentent 60% du montant total dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI

**Descriptif** : Un immeuble neuf de 9 914 m² de bureaux au centre de Roubaix qui bénéficie des labels : BREEAM 2013 New Construction niveau Good, OXYGEN, BLUE FABRIC.  
**Locataires** : SOGEA CARONI VINCI, LA MAISON BLEUE, VCF NORD PICARDIE, ADECCO.



**COMMERCES/ Tours (37)**  
Portefeuille de deux actifs  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 12,9 M€

**Descriptif** : Deux magasins Jardiland, de 10 652 m² et 9 818 m² respectivement situés à Tours et à Joué-les-Tours.  
**Locataire** : Jardiland.



**BUREAUX/ Reims (51)**  
Rue Saint-Charles  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 19,4 M€\*  
\*qui représentent 90% du montant total dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI

**Descriptif** : Un bâtiment neuf certifié HQE à usage de bureaux de 6 147 m². Un bâtiment neuf à usage d'activités de 2 019 m², un restaurant inter-entreprise de 534 m², une aire de stockage extérieur 2 017 m², 363 emplacements de stationnement extérieurs.  
**Locataires** : Engie, Direction Régionale.



**COMMERCES/ Grand Lille (59)**  
ZAC Les Blancs Monts, ZAC de l'Épinette, Seclin  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 2,9 M€\*  
\*qui représentent 50% du montant total dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI

**Descriptif** : Deux commerces de 3 405 m² à Seclin dans l'agglomération de Lille.  
**Locataires** : Stokomani, Beers&Co.



**BUREAUX/ Pôle Paris/Roissy-CDG (93)**  
40 Avenue des Nations, Villepinte  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 21,3 M€

**Descriptif** : Immeuble de 9416m² de bureaux.  
**Locataires** : Brézillon, Paris Terres d'Envol, siège de l'ensemble intercommunal. Finances Publiques Seine, MS MOTOR SERVICE France.



**BUREAUX/ Roubaix (59)**  
162 boulevard de Fourmies  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 15,8 M€

**Descriptif** : Immeuble de 9632 m² de bureaux, et 250 emplacements de stationnement extérieur.  
**Locataires** : IDKIDS (siège social dans le cadre d'une opération d'externalisation).



**BUREAUX/ Île de France (78)**  
2, rue René Caudron, Voisins-le-Bretonneux  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 4,4 M€\*  
\*qui représentent 60% du montant total dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI

**Descriptif** : Immeuble de bureaux de 2 607 m² livré en 2008 et disposant de 80 emplacements de parkings dont la moitié en sous-sol.  
**Locataires** : Orega, Xilinx, Zoll Médical France.



**BUREAUX/ Strasbourg (67)**  
16, avenue de l'Europe, Schiltigheim  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 17,1 M€

**Descriptif** : 8 957 m² de bureaux dans le quartier d'affaires de Strasbourg.  
**Locataires** : Pôle Emploi, Amadeus France, CFPB, REGUS, ENGIE, CGE, ESMG, GENESIA, AUSY, VERLINGUE.



**COMMERCES/ La Rochelle (17)**  
ZAC de Beaulieu - Puilboreau  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 8,9 M€

**Descriptif** : Deux magasins de 4 230 m² au total.  
**Locataires** : Gifi, Action.



**ACTIVITÉS/ Montpellier (34)**  
Rue du Commandant Massoud  
**Prix d'acquisition**  
(acte en mains) 1,9 M€

**Descriptif** : immeuble de 1 572 m² d'activités et disposant de 26 places de stationnement en extérieur.  
**Locataires** : Italvibras G. Silingardi (motovibrateurs électriques) Italvibras G. Silingardi (motovibrateurs électriques), Groupe ROUZÉS (fabricant de cloisons amovibles en France)

## // GESTION LOCATIVE

### // CESSIONS

Aucune cession ce trimestre

### // LOCAUX RELOUÉS

8 Lots reloués/renouvelés

5 166 m² Surfaces relouées/  
renouvelées

### // LOCAUX VACANTS

27 Lots vacants

15 Depuis ce trimestre

17 337 m² Surfaces libres

8 316 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.

// 95,70 %

Locaux occupés (TOF)

// 4,08 %

Locaux vacants en recherche de locataires

// 0,22 %

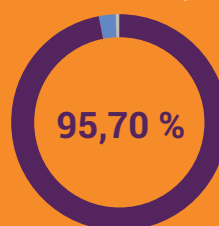
Locaux occupés sous franchise

// 0 %

Locaux vacants sous promesse de vente

// 0 %

Locaux vacants qui sont en travaux de restructuration



### // LOCAUX VACANTS

- 219 m² de commerce à Thonon-les-Bains (74)
- 400 m² de commerce à Alençon (61)
- 293 m² de commerce à Challans (85)
- 244 m² de commerce aux Herbiers (85)
- 230 m² de commerce à Nevers (58)
- 348 m² de commerce à Abbeville (80)
- 1398 m² de bureaux à Fontenay-s-s-Bois (94)
- 409 m² de bureaux à Eragny-sur-Oise (95)
- 1 290 m² de locaux d'activités à Maurepas (78),
- 392 m² de bureaux à Chambéry (73)
- 307 m² de commerce à Marseille (13),
- 846 m² de bureaux à Gennevilliers (92),
- 1 499 m² de bureaux à Guyancourt (78),
- 366 m² de bureaux à Vaulx-Milieu (38),
- 1 008 m² de commerce à Cormontreuil (51),
- 632 m² de bureaux à Villeneuve d'Ascq (59), 63 rue de la Vague
- 819 m² de locaux d'activités à Rennes (35),
- 275 m² de commerce à Nantes (44),
- 552 m² de bureaux à Villeneuve d'Ascq (59), 1 rue Parmentier,
- 1 643 m² de bureaux à Bezons (95),
- 198 m² de bureaux à Aix-en-Provence (13),
- 317 m² de bureaux à Saint Herblain (44),
- 1224 m² de bureaux à Schiltigheim (67300) 1 avenue de l'Europe,
- 550 m² de bureaux à Schiltigheim (67300) 16 avenue de l'Europe,
- 1 301 m² de bureaux à Roubaix (59)
- 166 m² de bureaux à Nancy (54)
- 308 m² de bureaux à Challans (85)

# La vie sociale d'Épargne Pierre



**17 145**

nombre d'associés

au

**31/12/2019**



## // 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 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                           |
| Au 31.12.2019 | 4 888 355       | 782 136 800 €   | 1 002 112 775 €   | 0                 | 2003              | 0                           |



## // DIVIDENDES

| Période                        | Versement/ échéancier | Montant            | Rappel 2018       |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2019 | 19 Avril 2019         | 2,70 €             | 2,70 €            |
| 2 <sup>e</sup> trimestre 2019  | 17 Juillet 2019       | 2,70 €             | 2,70 €            |
| 3 <sup>e</sup> trimestre 2019  | 18 Octobre 2019       | 2,70 €             | 2,70 €            |
| 4 <sup>e</sup> trimestre 2019  | 27 Janvier 2020       | 3,90 €*<br>12,00 € | 4,14 €<br>12,24 € |
| Année                          |                       |                    |                   |

\* soit un acompte de 2,70 € + un solde de 1,20 € réparti prorata temporis sur l'année.



**5,85 %**

DVM 2019 <sup>(1)</sup>

# Carte d'identité d'Épargne Pierre



## // RENTABILITÉ ET PRIX DE PART (au 31/12/2019)

|   |          |
|---|----------|
| Prix de souscription  | 205 €    |
| Prix de retrait   | 184,50 € |
| Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>(1)</sup>  | 5,85 %   |
| Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>(2)</sup> | 0%       |
| Taux de rendement interne à 5 ans <sup>(3)</sup>                | 4,81%    |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



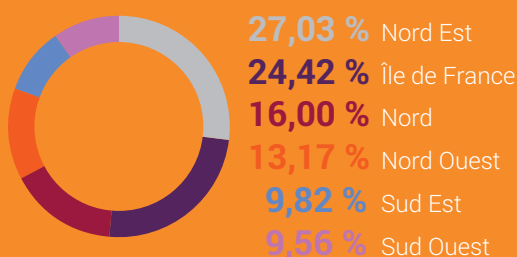
## // PATRIMOINE (au 31/12/2018)

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

Note : les valeurs au 31/12/2019, qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale, seront communiquées dans le bulletin à paraître en avril.

## // RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénables)

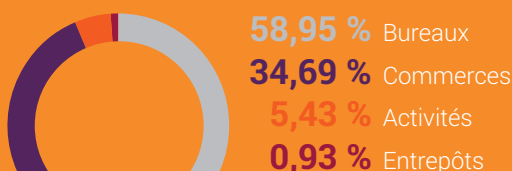


**Nord Est** : Grand Est, Bourgogne Franche Comté - **Nord** : Hauts de France - **Sud Ouest** : Nouvelle Aquitaine, Occitanie

**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

## // RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénables)



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 2019).

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.

(3) TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la revente des parts.



# ATLAND VOISIN, votre SCPI, et vous

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

ATLAND 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 ATLAND 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.

## // CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL A CANDIDATURE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2020 par lettre recommandée avec accusé de réception. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande (tél. 03.80.59.90.91 ou [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com) ou par courrier à l'adresse : ATLAND VOISIN, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX).

## // 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 2020

En 2020 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 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<sup>ème</sup> 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<sup>ère</sup> souscription.

Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.

- Jouissance des parts : le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2020.

- Parts souscrites à crédit en juillet 2019 et fonds issus du crédit versés en octobre 2019 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020.

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 (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 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.

# ATLAND VOISIN