

N° 04-14

4<sup>e</sup> Trimestre 2014

Période de validité :

du 01.01.15 au 31.03.15

# SCPI ÉPARGNE PIERRE

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Société de Gestion

VOISIN SAS

15 place Grangier 21000 DIJON

N° d'agrément :

GP.14000026 du 22 juillet 2014

N° SIREN : 310 057 625

Service associés :

contact.scpi@groupe-voisin.com

www.epargnepierre.com

Tél. 03.80.30.20.40

Fax 03.80.30.22.73

### CHIFFRES CLÉS :

Capital social : 4 764 800 €

Nbre d'associés : 60

Nbre de parts : 29 780

Valeur nominale : 160 €

Valeur de réalisation au

31.12.13 : 174.54 €

Valeur de reconstitution au

31.12.13 : 205.50 €

Valeur de retrait au

31.12.14 : 180 €

Prix acquéreur au

31.12.14 : 200 €

DVM = Taux de distribution sur

la valeur marché :

Dividende brut avant prélèvements

versé au titre de l'année / Prix de

part acquéreur moyen de l'année \*\*

Soit  $\frac{11.28}{200} \text{ €} = 5.64 \%$

200 €

\*\*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

### 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 18 000 000 €. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 18 000 000 €.

↳ 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 4<sup>e</sup> mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Exemples :

Parts souscrites et réglées en octobre 2014 : jouissance à compter du 01.02.2015

Parts souscrites à crédit en octobre 2014 et fonds issus du crédit versés en novembre 2014 : jouissance à compter du 01.03.2015

↳ Prix de souscription :

Valeur nominale	160.00 €
Prime d'émission	40.00 €
Prix de souscription	200.00 €

Dont commission de souscription de 24.00 € TTC (10% HT depuis le 01.01.2014)

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Périodes	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts	Cessions de parts	Nbre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul capital nominal (en €)	Cumul capitalisation en € (prix de souscription X nbre de parts)
Capital initial	5000	0	0	0	5000	800 000	1 000 000
Du 26/08/13 au 30/09/13	17 500	0	0	0	22 500	3 600 000	4 500 000
Du 01/10/13 au 31/12/13	595	0	0	0	23 095	3 695 200	4 619 000
Du 01/01/14 au 31/03/14	1235	0	0	0	24 330	3 892 800	4 866 000
Du 01/04/14 au 30/06/14	653	0	0	0	24 983	3 997 280	4 996 600
Du 01/07/14 au 30/09/14	1200	0	0	0	26 183	4 189 280	5 236 600
Du 01/10/14 au 31/12/14	3597	0	0	0	29 780	4 764 800	5 956 000

# MODALITÉS 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 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	200.00 €
Commission de souscription	20.00 €
Prix de retrait	180.00 €

- 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 20.00 % 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.

### 3 – Organisation d'un marché secondaire

Dans le cas de la mise en place d'un marché secondaire sur décision de l'assemblée générale par suite de blocage des retraits, les ordres de vente, ainsi que les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion seront recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est désormais de 12 mois.

Les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiqués à toute personne qui en fait la demande (tél. : 03.80.30.20.40 - site internet : [www.epargnepierre.com](http://www.epargnepierre.com)).

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution par la Société de Gestion.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 5 de chaque mois à 11 h 00 ou le dernier jour ouvrable précédent si ce jour est un jour férié.

## DIVIDENDES

Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur le site Internet suivant : [www.epargnepierre.com](http://www.epargnepierre.com).

**Règlement et frais :** Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

La Société de Gestion perçoit une commission de cession à la charge du cédant, de 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6 % pour une TVA à 20 % depuis le 01.01.14), du prix net vendeur.

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.

Période	Payée le	Montant	Montant du dividende global
1 <sup>er</sup> trimestre 2014	22.04.14	1,50 €	
2 <sup>ème</sup> trimestre 2014	21.07.14	1,50 €	
3 <sup>ème</sup> trimestre 2014	20.10.14	1,50 €	
4 <sup>ème</sup> trimestre 2014 (acompte + solde)	03.02.15	6,78 €	11,28 €

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE AU COURS DU TRIMESTRE

**Acquisition :** Néant

**Cession :** Néant

## TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE

Période	En loyer *
Au 31.12.2014	100 %

\*Le taux d'occupation (TOF) est l'expression locative de la SCPI. Il se détermine comme suit :

$$\frac{\text{montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers}}{\text{montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée}}$$

Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

## FISCALITÉ

L'essentiel des revenus d'ÉPARGNE 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, le prélèvement libératoire forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 %. En conséquence, depuis le 01.01.2013, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il est donc retenu chaque trimestre (outre les prélèvements sociaux de 15.50 %), le Prélèvement Obligatoire non libératoire de 24 % (le prélèvement acquitté en 2014 sera imputable sur l'impôt dû en 2015 à raison des revenus perçus en 2014).

**Conditions d'exonération du Prélèvement Obligatoire Non Libératoire :**

L'associé 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 et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peut demander à être dispensé de ce prélèvement. Pour les revenus 2014 à déclarer en 2015, il devait, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30.11.2014, une attestation précisant que son revenu fiscal de référence 2013 est inférieur aux seuils indiqués ci-avant selon sa situation familiale. Le revenu fiscal de référence 2013 figure sur l'avis d'imposition 2014.

## 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 180 €/part.

## INFORMATIONS COMMERCIALISATION

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis impacte l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Elle impose des restrictions et obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. Ainsi, les parts des SCPI gérées par VOISIN S.A.S. ne peuvent plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons ».

### Composition (AG du 15.05.14)

*Président* : M. Roland DUCROZANT

*Membres* : Mme Colette BEACCO, M. Patrick LAFORET, Caisse d'Épargne de Bourgogne-Franche-Comté, représentée par M. Jean Paul MOYAUX, R.D.I. S.A., représentée par M. Roland DUCROZANT, Société LETAP, représentée par M. Patrick LAFORET, SARL EMMA, représentée par M. Primo BEACCO.

L'assemblée générale annuelle se tiendra le jeudi 21 mai 2015. Toutes précisions vous seront apportées en temps utiles.