



S.C.P.I ÉPARGNE PIERRE

AVERTISSEMENTS

L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels revenus versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI ÉPARGNE PIERRE peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec ses capacités de remboursement. L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.





Jean-Christophe Antoine
Président du Directoire

“
ÉPARGNE PIERRE a réussi
à combiner performance et
croissance
”

Fin 2018, ÉPARGNE PIERRE a célébré ses 5 ans d'existence.

Un âge relativement jeune pour une SCPI mais qui permet d'illustrer ce qui fait son identité :

- Une diversification géographique entre l'Île de France (19%) et les métropoles régionales (81%), sectorielle entre les bureaux (44%), les commerces (50%), et les locaux d'activités (6%).
- Une forte mutualisation des risques avec plus de 120 actifs d'une taille unitaire allant de 1 à 20 M€. Ce segment de marché est un de nos marqueurs alors que le marché d'investissement en immobilier d'entreprise est organisé à plus 80% autour d'opérations de 20 à 100 M€*. De façon complémentaire, la taille de la SCPI lui permet de saisir des opportunités d'un montant plus important.
- Un taux de distribution sur valeur de marché et un taux de rendement interne à 5 ans nettement supérieurs à la moyenne de sa catégorie**, et des valeurs vénales qui s'inscrivent à la hausse depuis son lancement.***

- Une grande variété de locataires (plus de 250) et un taux d'occupation financier de 98,94%.

Ces bons indicateurs nous confortent dans notre stratégie de développement, que nous allons poursuivre en suivant les mêmes lignes directrices.

Par ailleurs VOISIN a fait entrer les SCPI dans l'ère du digital en offrant un parcours 100% numérique aux clients et aux professionnels du patrimoine. Il est possible, pour les épargnants en ayant fait la demande, de réaliser chaque étape en ligne :

- La souscription via votre conseiller.
- La consultation et la réception des informations périodiques (bordereaux de revenus, de fiscalité) via un Extranet.
- La convocation et la participation aux assemblées générales.

* source : étude Cushman & Wakefield

** source : étude IEIF

*** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



POURQUOI INVESTIR DANS ÉPARGNE PIERRE ?

- Pour compléter sa retraite, en percevant des revenus potentiels dont le montant est soumis à l'approbation des associés réunis chaque année en Assemblée Générale.
- Pour constituer son patrimoine ou le diversifier, en achetant des parts à son rythme, au comptant ou à crédit. En cas d'acquisition de parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix des parts lors de leur vente, l'investisseur doit payer la différence.
- Pour transmettre ou préparer la transmission de son patrimoine. En cas de décision de vente des parts, il existe un risque d'illiquidité.

UNE SCPI, COMMENT ÇA MARCHE ?

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier. C'est un fonds qui a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

En achetant des parts, un épargnant devient associé de la SCPI, donc propriétaire d'une quote-part d'un patrimoine immobilier composé de bureaux, commerces, écoles, crèches, etc.. En contrepartie, les associés versent une commission de souscription (12 % TTC prélevés sur le montant de la souscription).

La gestion des immeubles (acquisition, entretien, mise en location), la facturation et l'encaissement des loyers, et la distribution des revenus sont confiés à la société de gestion. En contrepartie, les associés versent une commission de gestion annuelle (12 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets).

LE SAVIEZ-VOUS?

LA SCPI, UN OUTIL PATRIMONIAL ET COMPLET

Pour un particulier, les SCPI sont soumises aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières. Plusieurs modes d'acquisition et de détention sont possibles qui permettent de répondre à vos objectifs patrimoniaux et à votre situation fiscale.

Consultez votre conseiller qui vous indiquera comment réaliser votre investissement



Épargne Pierre et Voisin, plusieurs fois distingués par la presse spécialisée

Principales caractéristiques de la SCPI

// NATURE	// ORIENTATION D'INVESTISSEMENT	// DATE DE CRÉATION	// DURÉE DE VIE	// PRIX DE SOUSCRIPTION	// MINIMUM DE SOUSCRIPTION
SCPI à capital variable	Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) en France (Île-de-France et province) et Union Européenne selon opportunités	18/07/2013	99 ans	205 € par part depuis le 01/11/2015	2050 € (10 parts) pour un nouvel associé

LES GRANDES ÉTAPES DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI

1



VOUS DÉCIDEZ D'INVESTIR
en SCPI, en fonction de vos objectifs

2

VOISIN ASSURE LA RECHERCHE DES ACTIFS IMMOBILIERS

et gère la collecte de l'épargne pour le compte de la SCPI



VOUS ACHETEZ DES PARTS
de SCPI et en devenez associé(e)

3

LA SCPI ACQUIERT UN PATRIMOINE IMMOBILIER
qui génère des revenus fonciers (loyers, plus-value)



VOUS PERCEVEZ POTENTIELLEMENT DES REVENUS TRIMESTRIELS
(nets de frais) et recevez,
conformément à la réglementation,
des bulletins périodiques d'information

4

VOISIN ASSURE LA GESTION LOCATIVE,
prend les décisions d'achat et de vente,
et assure la relation client avec les associé(e)s



VOUS PARTICIPEZ À LA VIE DE LA SCPI
lors des Assemblées Générales Annuelles,
conformément à la réglementation

5



VOUS GÉREZ VOTRE PATRIMOINE
après 10 ans (délai minimum conseillé)

OU vous continuez de percevoir des revenus trimestriels potentiels

OU vous transmettez vos parts à vos successeurs,

OU vous liquidez tout ou partie de vos parts et récupérez le produit de la vente

(rappel : il existe un risque d'illiquidité)

// DÉLAI DE
JOUISSANCE

**premier jour
du 6^{ème} mois suivant**
le mois de la souscription
et de la réception des fonds

// FRAIS DE
SOUSCRIPTION

commission de **10 % HT**
(12 % TTC)
prélevée sur le montant
de la souscription

// FRAIS DE
GESTION

commission annuelle
de **10 % HT** (12 % TTC)
sur les produits locatifs
(hors taxes encaissés et des
produits financiers nets)



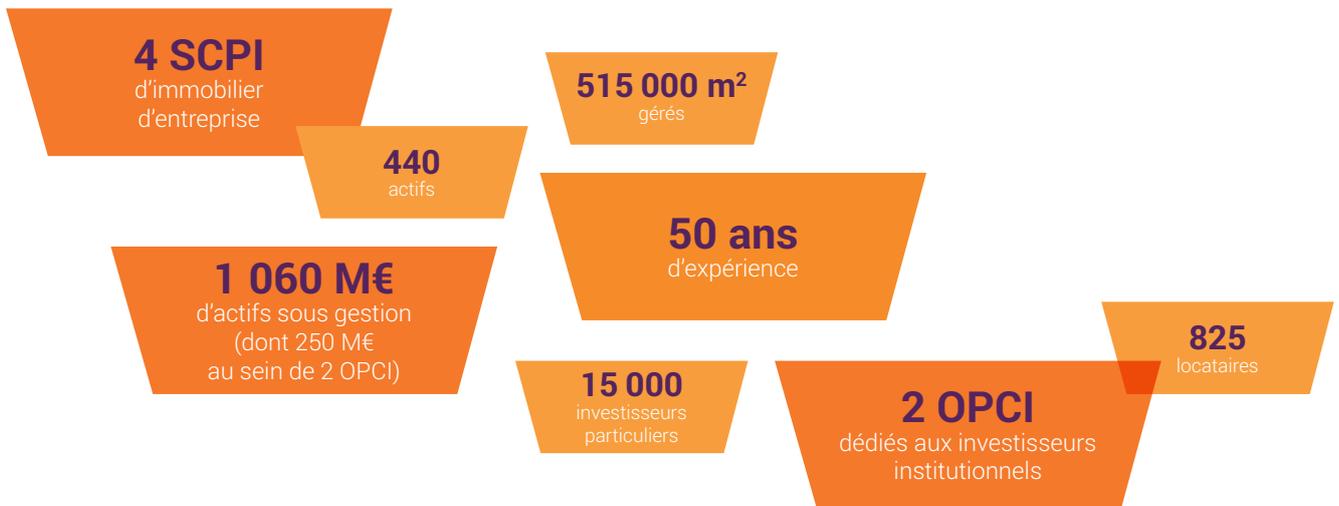
NOTRE HISTOIRE

Pionnier en matière de produits collectifs immobiliers depuis 1968, VOISIN gère 4 SCPI d'immobilier d'entreprise qui représentent un patrimoine d'un milliard d'euros pour le compte de plus de 15 000 associés (au 31/12/2018).

Depuis septembre 2016, la société est présente sur le marché des OPCI professionnels avec les véhicules Transimmo et Dumoulin, qui représentent 250 M€ de patrimoine (au 31/12/2018). VOISIN est filiale de Foncière ATLAND, Société d'Investissement Immobilier Cotée.

CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2018



ÉTAPES CLÉS



Source : VOISIN SAS
Les valeurs sont susceptibles d'avoir été arrondies

S.C.P.I. ÉPARGNE PIERRE

VOISIN

Siège : 15 place Grangier - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 59 90 90
Email : contact@scpi-voisin.com
Site : www.scpi-voisin.com

Paris : 40, avenue George V, 75008 PARIS
Tél. : 01 40 72 20 20
Email : contact@scpi-voisin.com
Site : www.scpi-voisin.com

VOISIN
GROUPE ATLAND