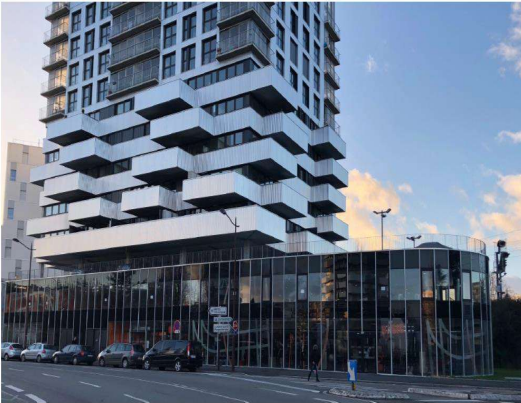


## EPARGNE PIERRE acquiert un actif commercial de 1 601 m<sup>2</sup> à NANTES pour 3,9 M€



### Description

**L'emplacement** : l'actif est situé au cœur de l'Île de Nantes, et jouit d'une belle visibilité au sein de ce quartier qui fait partie du renouvellement urbain Nantais. Cet emplacement le place à proximité directe de la gare et du tramway.

**L'actif** : « Origami » est un programme immobilier mêlant logements, bureaux et commerces. Les locaux sont neufs et conformes à la RT 2012, avec une garantie décennale. Au sein de ce programme, l'acquisition porte sur le RDC commercial (535 m<sup>2</sup>) le premier étage (1 066 m<sup>2</sup>), et 13 places de stationnement.

### Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 953 500 €  
Rendement immobilier (acte en mains)\* : 6,34 %

### Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Locataire : Basic Fit est la plus grande chaîne de fitness en Europe avec plus de 500 clubs ouverts, et l'entreprise est cotée à Euronext Amsterdam

Bail : Basic Fit a pris à bail l'actif pour une durée ferme de 12 ans à compter de 2017

Chiffres clés : A fin 2016, on dénombrait 440 clubs réunissant 1,3 millions d'adhérents, pour un CA de 259 M€ et un résultat net de 14M€

« Cette opération permet de renforcer la présence d'EPARGNE PIERRE dans cette métropole régionale, au sein d'un quartier en plein renouveau et dynamique. La qualité du locataire et la durée du bail de 12 ans ferme permettent de sécuriser les flux financiers sur une longue période tout en apportant des revenus locatifs en ligne avec le marché. »



Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN

### Points clés de l'opération

3,9 M€  
Le prix AEM\*



1 601 m<sup>2</sup> de bureaux et  
commerces



6,34 %  
Le rendement AEM\*



## EPARGNE PIERRE acquiert un ensemble de bureaux de 829 m<sup>2</sup> à CHAMBERY pour 2,2 M€



### Description

**L'emplacement** : l'actif est au sein de la ZAC du Grand Verger, nouveau parc économique de Chambéry (40 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 000 places de stationnement à terme) qui accueillera la CDC, Pôle Emploi et le Crédit Mutuel. Il est à proximité immédiate du centre-ville et de la future gare.

**L'actif** : au sein d'un immeuble neuf, achevé en 2017, qui bénéficie d'une garantie décennale jusqu'en 2027, l'acquisition porte sur 829 m<sup>2</sup> de bureaux assortis de 24 places de stationnement sous-terrain.

### Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 2 250 000 €  
Rendement immobilier (acte en mains)\* : 6,58 %

### Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Le locataire : Socotec, avec un bail commercial d'une durée ferme de 9 ans.

Créé en 1953, Socotec est un groupe spécialisé dans le conseil en maîtrise des risques et en amélioration des performances. Le groupe compte 200 000 clients. Il est présent dans 26 pays, avec plus de 150 implantations en France, 32 centres de formation et il bénéficie de plus de 250 reconnaissances externes.

« Cet actif est de facture récente et conforme à la RT 2012 ; il se situe dans une zone tertiaire dynamique ; la durée ferme assortie au bail permet une sécurisation des flux financiers sur une longue période. Ces facteurs ont motivés cette opération, dans un secteur que nous connaissons bien. Des qualités qui se reflètent par un rendement satisfaisant de 6,58% »



Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN

### Points clés de l'opération

2,2 M€  
Le prix AEM\*



829 m<sup>2</sup>  
de bureaux



6,58 %  
Le rendement AEM\*



## EPARGNE PIERRE acquiert un ensemble de bureaux de 1 847 m<sup>2</sup> à VAULX LE MILIEU pour 3,9 M€



### Description

**L'emplacement** : L'actif est placé au sein du parc Technologique « porte de l'Isère », dédié aux dernières avancées en matière de construction de matériaux, d'énergie, d'électronique et d'informatique. Le parc est situé au centre du Nord-Isère, zone économique en fort développement relié au Grand Lyon, avec une très bonne accessibilité routière le plaçant à 15 minutes de l'aéroport et de la gare de TGV Lyon Saint Exupéry

**L'actif** : Immeuble neuf livré en 2018, labélisé Minergie, qui développe 1 847 m<sup>2</sup>. Le rez-de-chaussée pour 623 m<sup>2</sup>, le premier étage et le deuxième étage pour 612 m<sup>2</sup> chacun. Il est assorti à 73 places de parking extérieur.

### Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 936 429 €

Rendement immobilier (acte en mains)\* : 7,05%

### Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

- Maxi Zoo, spécialiste de l'animalerie en France, s'est engagé sur une période ferme de location de 9 ans à compter de juillet 2018.
- Medantis, société spécialisée dans le domaine des produits pharmaceutiques, s'est engagé sur une période ferme de location de 9 ans à compter de 2018.

« En combinant qualité du bâti (immeuble neuf conforme à la RT 2012 et labélisé Minergie garantissant une performance énergétique de 35kW/m<sup>2</sup>/an) et qualité des locataires, cette opération permet à EPARGNE PIERRE de se renforcer sur ce territoire porteur où la demande locative est soutenue, face à une quasi-absence de programmes neufs. »



Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN

### Points clés de l'opération

3,9 M€  
Le prix AEM\*



1 847 m<sup>2</sup>  
de bureaux



7,05 %  
Le rendement AEM\*



\* Loyer annuel sur prix d'acquisition acte en mains. Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.

VOISIN Société de gestion de portefeuille au capital social de 349 400 € - Siège : 15 place Grangier 21000 DIJON - RCS DIJON 310 057 625 - Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014 - www.scpi-voisin.com

## EPARGNE PIERRE acquiert 2 692 m<sup>2</sup> de commerces à SAINT-MALO pour 2,8 M€



### Description

**L'emplacement** : Le bâtiment indépendant à usage de commerce est situé à l'entrée de Saint-Malo au cœur de la zone commerciale de la Grassinai et offre une parfaite visibilité depuis la voie express.

**L'actif** : L'ensemble est composé d'un rez-de-chaussée d'une surface d'environ 1 658 m<sup>2</sup>, d'un premier étage d'une surface d'environ 884 m<sup>2</sup> et de 66 places de parkings extérieurs. Les locaux ont été entièrement rénovés.

### Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 2 796 524 €  
Rendement immobilier (acte en mains)\* : 6,71 %

### Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Le locataire : Basic Fit, la plus grande enseigne de fitness en Europe avec plus de 500 clubs ouverts. La chaîne connaît un fort développement depuis son arrivée en France et renforce son maillage avec l'implantation dans cette ville touristique. Basic Fit est un locataire international ayant réalisé plus de 2,2 M€ de bénéfice au premier semestre de l'année passée.

Le bail : Basic Fit a pris à bail les locaux avec une durée ferme 6 ans, avec des loyers en ligne avec les valeurs de marché

« Cette opération a été motivée par la qualité de l'actif qui se situe dans une zone dynamique de cette ville de la façade atlantique. De plus le bail commercial, avec une période ferme de 6 ans, offre une visibilité sur les flux financiers à moyen terme, visibilité renforcée par la qualité du locataire. Enfin, le loyer qui s'établit à 686/m<sup>2</sup> est très modéré ainsi que le prix au m<sup>2</sup> à moins de 1000 €/m<sup>2</sup>. »

Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN



### Points clés de l'opération

2,8 M€  
Le prix AEM\*



2 692 m<sup>2</sup> de  
commerces



6,71 %  
Le rendement AEM\*





## EPARGNE PIERRE acquiert un ensemble de commerces de 11 000 m<sup>2</sup> à THONVILLE-TERVILLE pour un montant de 25,5 M€



### Description

**L'emplacement** : à proximité de Thionville, la zone commerciale est située à la croisée de 4 pays, France, Allemagne, Belgique, Luxembourg et bénéficie d'une excellente accessibilité régionale par l'A31, qui dessert notamment le Luxembourg.

Cette zone attire une clientèle transfrontalière à fort pouvoir d'achat, et constitue le premier pôle commercial régional avec un chiffre d'affaires s'élevant à 700 millions d'euros.

**L'actif** : L'ensemble développe une surface de 11 002 m<sup>2</sup>, réparti entre neuf boutiques allant de 588 m<sup>2</sup> à 2 993 m<sup>2</sup>.

### Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 25 532 600 €

Rendement immobilier (acte en mains)\* : 6,18 %

### Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Les locataires : au nombre de 9, les enseignes sont installées dans le cadre de baux commerciaux de neuf ans avec des loyers en ligne avec les valeurs de marché.

- Les enseignes: Besson, Boulanger, C&A, Bio OnAlaVie, Etam, Maxi Toy's, Médor&Cie, Cache Cache et Cultura.
- Les surfaces locatives vont de 588 m<sup>2</sup> à 2993 m<sup>2</sup> et les loyers pratiqués sont légèrement inférieurs aux valeurs de marché.

« Cette zone commerciale est située dans un territoire fréquenté par une clientèle à fort pouvoir d'achat, et bénéficie d'une très bonne accessibilité. La bonne tenue de l'économie locale, couplée à la qualité des locataires et à un fort niveau de mutualisation du risque nous ont convaincu de réaliser cette acquisition. »



Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN

### Points clés de l'opération

25,5 M€  
Le prix AEM\*



11 002 m<sup>2</sup> de  
commerces



6,18 %  
Le rendement AEM\*



\* Loyer annuel sur prix d'acquisition acte en mains. Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.

## EPARGNE PIERRE et FONCIERE REMUSAT acquièrent en indivision 4 239 m<sup>2</sup> de commerces à BRIVE-LA-GAILLARDE pour 6,7 M€



### Description

**L'emplacement** : au sein du principal retail park de Brive-la-Gaillarde, le long de l'avenue Pierre Mendès France, les boutiques bénéficient d'une excellente localisation de par sa proximité avec un hypermarché Carrefour et près de 200 enseignes nationales. Il dispose d'une très bonne accessibilité routière (A20, A89) et en transports en commun (nombreuses lignes de bus).

**L'actif** : L'ensemble développe 4 239 m<sup>2</sup> environ et est assorti de 365 places de stationnement gratuites. Achevé en 2011, il bénéficie de la garantie décennale jusqu'en 2021.

### Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 6 755 035 € (75% Epargne Pierre, 25% Foncière Rémusat)  
Rendement immobilier (acte en mains)\* : 7,14%

### Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Les locataires : Cinq locataires en place liés par des baux commerciaux de 9 ans dans des conditions de loyer en ligne avec les valeurs de marché. L'ensemble de ces baux ne peut être résilié par les locataires avant fin 2020 et 2021.

Les espaces commerciaux sont loués à cinq enseignes différentes : Kiabi (prêt à porter), Esprit du Sud (prêt à porter masculin), Cash Converters (achat et vente de produits d'occasion), Sister (prêt à porter féminin), Ixina (équipements de cuisine).

« Cette opération a été motivée par la qualité de l'actif au sein de la zone commerciale dominante, et par la mutualisation locative conférée par la présence de 5 locataires bien installés. Ces fondamentaux contribuent à nos objectifs de stabilité des revenus et de distribution grâce à un rendement supérieur à 7% »



Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN

### Points clés de l'opération

6,7 M€  
Le prix AEM\*



4 239 m<sup>2</sup> de  
commerces



7,14%  
Le rendement AEM\*



## EPARGNE PIERRE et IMMO PLACEMENT acquièrent en indivision et en VEFA loué 5 257m<sup>2</sup> de bureaux à TOURS pour 12,9 M€



### Description

**L'emplacement** : Situé dans le quartier des Deux Lions, zone mixte, tertiaire et d'habitation au sud du centre-ville de Tours, l'actif offre une bonne accessibilité et une proximité directe à un pôle commercial dynamique ainsi qu'au tramway et à des axes routiers majeurs.

**L'actif** : L'ensemble est composé de deux bâtiments, l'un en R+3 de 3 000 m<sup>2</sup> environ et l'autre en R+2 de 2 250 m<sup>2</sup> environ. Il est assorti de 82 emplacements en sous-sol, 36 emplacements aériens (dont 20 pour véhicules électriques) et 25 places deux roues. Ces immeubles seront livrés neufs en 2020, avec une certification environnementale.

### Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 12 900 000 €, en l'état futur d'achèvement (50% Epargne Pierre, 50% Immo Placement)

Rendement immobilier (acte en mains)\* : 6,36 %

### Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Le locataire : COVEA signe pour le compte de sa filiale Fidelia Assistance un bail en l'état futur d'achèvement de 9 ans assortis d'une durée ferme de 6 ans.

Covea est un groupe qui réunit notamment les marques MAAF, MMA et GMF. Premier assureur de biens et de responsabilité pour les particuliers en France en 2016, il est membre d'Eurapco, une alliance réunissant sept assureurs européens.

« Cette opération, réalisée pour le compte d'EPARGNE PIERRE et IMMO PLACEMENT, permet à ces deux SCPI de se porter sur un actif neuf de qualité, qui répondra aux nouveaux besoins tertiaires dans un quartier dynamique de Tours. La qualité du locataire et l'engagement locatif sur 6 ans au moins viennent renforcer l'attrait de cette acquisition »



Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN

### Points clés de l'opération

12,9 M€  
Le prix AEM\*



5 257 m<sup>2</sup>  
de bureaux



6,36 %  
Le rendement AEM\*



## EPARGNE PIERRE acquiert un ensemble de bureaux et commerces de 10 466 m<sup>2</sup> à ROUBAIX pour 14,2 M€



### Description

**L'emplacement** : L'actif est situé en plein cœur de l'éco-quartier de l'Union (vaste ensemble foncier intra-urbain de 80 ha environ). Il offre une excellente desserte avec d'un côté l'accès à deux stations de métro le reliant au centre-ville de Roubaix et de l'autre une rocade le plaçant à 20 minutes de Lille.

**L'actif** : formé de 5 bâtiments, il s'agit d'une ancienne usine, ce qui lui confère une forte identité visuelle. L'ensemble a été totalement restructuré pour accueillir des bureaux, showroom, restaurants et entrepôts.

### Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 14 209 008 €

Rendement immobilier (acte en mains)\* : 7,47 %

### Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Les locataires : 17 locataires dont plusieurs grandes enseignes de secteurs d'activités différents :

- Commerces : Société Desenfans , CGED, Trenois Descamps SAS, Société Nicodème , Loft 122, Rexel.
- Bureaux : Idea and Ko, MCM - ERH, Régine Calzia et Emilie Delattre, SAS Recto-Verso, Créditsafe France, SA Crédit du Nord, Victoria.

« L'importante diversification locative tant par le nombre de locataires (17) que par la typologie des activités exercées (bureaux / restaurant / comptoir de vente aux professionnels / showroom) permet une bonne mutualisation des revenus locatifs. L'existence d'un historique locatif élevé depuis 10 ans (supérieur à 90%) nous conforte quant à la pérennité de ces revenus. Enfin, les valeurs locatives (100 €/m<sup>2</sup>) et vénales (1 357 €/m<sup>2</sup>) permettent d'afficher un rendement acte en mains de 7,47%. »

Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN



### Points clés de l'opération

14,2 M€  
Le prix AEM\*



10 466 m<sup>2</sup> de bureaux  
et commerces



7,47 %  
Le rendement AEM\*



\* Loyer annuel sur prix d'acquisition acte en mains. Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI.

VOISIN Société de gestion de portefeuille au capital social de 349 400 € - Siège : 15 place Grangier 21000 DIJON - RCS DIJON 310 057 625 - Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014 - www.scpi-voisin.com



## EPARGNE PIERRE acquiert un ensemble de bureaux de 1 893 m<sup>2</sup> à MASSY pour 5,5 M€



### Description

**L'emplacement** : L'actif se situe à l'angle de la rue Galvani et de l'avenue de Paris, dans un ensemble immobilier de bureaux. Il offre une excellente desserte en transports en communs, avec l'accès au pôle multimodal de Massy-Palaiseau à 900 m (comprenant RER, TGV, gare routière et nombreuses lignes de bus).

**L'actif** : L'immeuble de bureaux, construit en 1992, développe une surface locative totale d'environ 1 900 m<sup>2</sup>, et bénéficie d'une terrasse de 350 m<sup>2</sup> en R+1 et de plateaux de 455 m<sup>2</sup>. Il est assorti de 71 emplacements de stationnement (34 en extérieur + 37 en Sous Sol). Les locaux sont entièrement rénovés dans un immeuble de catégorie ERP 4 (adapté aux organismes de formation).

### Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 5 572 580 €  
Rendement immobilier (acte en mains)\* : 6,51 %

### Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Le locataire : La Faculté des métiers de l'Essonne s'est installé en juillet 2017 pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes.

Centre de formation créé en 1996 par les Chambres consulaires du département. Il provient de la fusion des centres de formation de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne (CCIE) et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne (CMAE). Ce centre a pour but d'offrir aux jeunes et aux entreprises une large offre de formations par l'apprentissage et la formation professionnelle.

« La solidité du locataire, un établissement public, couplée à un engagement ferme de 6 ans, permet de sécuriser les revenus locatifs futurs. La rentabilité acte en mains de cette opération ressort à un niveau satisfaisant de 6,51% grâce à un taux d'occupation financier de 100%. Le loyer pratiqué et les valeurs vénales, qui se situent à des niveaux compétitifs par rapport au marché local, constituent un gisement potentiel de valorisation à long terme. De plus, le site de Massy s'inscrit dans le projet du développement du Grand Paris avec la ligne de métro numéro 18. »

Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN



### Points clés de l'opération

5,5 M€  
Le prix AEM\*



1 893 m<sup>2</sup> de bureaux



6,51 %  
Le rendement AEM\*



## EPARGNE PIERRE acquiert un commerce de 56 m<sup>2</sup> à ROUEN pour 520 K€



### Description

**L'emplacement** : L'actif est situé dans l'une des artères commerçantes les plus fréquentées du centre-ville de Rouen. Cette zone concentre un tissu dense et varié de 3 000 commerces où les grandes enseignes côtoient de très nombreuses boutiques. Sa position est idéale puisqu'il se trouve à 350m du Tramway M, arrêt « palais de justice », et à 180m du Parking Abbatiale St Ouen (celui-ci comprenant 350 places de stationnements.)

**L'actif** : L'acquisition porte sur un local commercial situé en pied d'immeuble. Sa surface de 56 m<sup>2</sup> comprend une réserve.

### Conditions financières

Prix d'acquisition (acte en mains) : 520 000 €  
Rendement immobilier (acte en mains)\* : 5,96 %

### Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Le locataire : Loding, présent depuis plus de 10 ans à cet endroit, a renouvelé son engagement en signant un bail commercial de 9 ans, courant 2017.

Il s'agit d'une entreprise Française créée en 1998, distribuant des chaussures, mais également une offre multi-produits avec des vêtements et accessoires, pour homme, à travers un réseau majoritairement constitué de franchises installées dans les centres villes.

« Cette opération a été motivée par la qualité de l'actif qui se situe dans une zone centrale très dynamique de la capitale Normande. De plus, la qualité du locataire, le niveau modéré du loyer et sa présence à cet endroit depuis plus de 10 ans, couplées à l'attractivité de cette artère commerçante, nous confortent quant à la pérennité des revenus locatifs. Enfin, cette opération démontre notre capacité à nous positionner sur les actifs très granulaires. »

Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN



### Points clés de l'opération

520 000 €  
Le prix AEM\*



56 m<sup>2</sup>  
de commerces



5,96 %  
Le rendement AEM\*



## EPARGNE PIERRE acquiert 38 commerces dans la zone commerciale la plus dynamique de l'agglomération de Reims



### Description

**L'emplacement** : zone leader et historique de l'agglomération Rémoise, la zone commerciale de Cormontreuil attire et accueille les enseignes nationales, dont Kiabi, Jardiland, Décathlon, Conforama, Boulanger, Leroy Merlin, etc, grâce à l'importance de sa zone de chalandise et à sa très bonne accessibilité routière (proximité du carrefour A4, A34, D951).

**L'actif** : L'acquisition porte sur un portefeuille de 21 immeubles pour une surface totale de 42 738 m<sup>2</sup>. Les 38 commerces développent des surfaces comprises entre 200 m<sup>2</sup> (Afflelou) et 3 926 m<sup>2</sup> (Kiabi). 25 % des bâtiments acquis ont totalement été restructurés en 2017 et bénéficient d'une garantie décennale.

### Conditions financières

Prix d'acquisition de l'ensemble (acte en mains) : 93 700 000 €  
Rendement immobilier (acte en mains)\* : 6,03 %

### Conditions locatives et informations sur le(s) locataire(s)

Les locataires : 38 locataires dont 27 sont des enseignes nationales (88% du loyer total) : Maisons du Monde, Intersport, Cultura, Aubert, Sport 2000, KFC, Celio, Gifi, Action, Poltrone Sofa, Mobalpa...

Les plus grandes surfaces sont occupées par les locataires suivants :

- KIABI occupe 3 926 m<sup>2</sup>, au moins jusqu'au 31/03/2021
- GIFI occupe 3 638 m<sup>2</sup>, au moins jusqu'au 24/06/2021
- INTERSPORT occupe 3 300 m<sup>2</sup>, au moins jusqu'au 16/04/2023

« Le nombre de locataires et la variété des types d'activité assurent une importante mutualisation locative, gage de sécurisation des flux financiers. Cette visibilité sur les revenus futurs, couplée à la qualité de la zone et à son attractivité ont motivé cette opération. Ces bons fondamentaux se reflètent dans un taux d'occupation financier de 98% et un rendement allant de 5,20 à 7,50 % selon les baux. »

Jean-Christophe ANTOINE, Directeur Général de VOISIN



### Points clés de l'opération

93,7 M€  
Le prix AEM\*



42 738 m<sup>2</sup> de  
commerces



6,03 %  
Le rendement AEM\*

