

# Bulletin d'information

S.C.P.I. ÉPARGNE PIERRE



## PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2019	31/12/2020
<b>CAPITALISATION</b>	<b>1 002 M€</b>	<b>1 361 M€</b>
<b>ENDETTEMENT</b>	<b>35 M€</b>	<b>122 M€</b>
Taux effectif	3,57%	9%
Taux maximum autorisé	20%	20%
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>17 145</b>	<b>23 473</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ</b>	<b>5,85%</b>	<b>5,36%</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 5 ANS</b>	<b>4,81%</b>	<b>4,08%</b>
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	<b>173</b>	<b>220</b>
<b>NOMBRE DE BAUX</b>	<b>414</b>	<b>552</b>
<b>VALEUR VÉNALE*</b>	<b>175,91 €</b>	<b>196,05 €</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION*</b>	<b>180,10 €</b>	<b>179,63 €</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION*</b>	<b>219,04 €</b>	<b>220,38 €</b>
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION*</b>	<b>205 €</b>	<b>205 €</b>
<b>PRIX DE RETRAIT*</b>	<b>184,50 €</b>	<b>184,50 €</b>

\* par part



## INDICATEURS DU TRIMESTRE

<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>28 173</b>
<b>ACOMPTÉ DISTRIBUÉ*</b>	<b>2,70 €</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>	<b>95,84%</b>
<b>MONTANT DES ACQUISITIONS</b>	<b>179,9 M€</b>
<b>LOYERS ENCAISSÉS</b>	<b>21 M€</b>
<b>COLLECTE NETTE</b>	<b>79,1 M€</b>

\* par part

## DISTINCTIONS



Chers associés,

Dans le précédent bulletin je faisais état d'un deuxième trimestre 2021 globalement positif pour ÉPARGNE PIERRE, tout en rappelant que la prudence restait de mise. Ce résumé vaut pour le 3<sup>ème</sup> trimestre, et devrait tout autant s'appliquer au 4<sup>ème</sup> trimestre qui s'ouvre au moment où j'écris ces lignes.

Cette situation me permet d'annoncer que :

Nous affinons notre prévision (non garantie) de rendement 2021 qui sera entre 5,20% et 5,35%, sur la base du prix de part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (i.e. 205€ par part).

Nous avons procédé à une revalorisation de 1,46% du prix de la part avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2021, portant le prix de souscription à 208€ par part.

Cela démontre notre capacité à tenir notre double engagement : d'un côté, **délivrer un rendement annuel significativement supérieur à la moyenne attendue du marché**, de l'autre, **constituer un patrimoine qui valorise votre patrimoine dans la durée**. Précision importante : le nouveau prix de part reste favorable à la protection du capital investi, avec une valeur de reconstitution qui lui est nettement supérieure (220,38€ par part).

Cette capacité découle notamment de **l'expertise de nos équipes dans la gestion du patrimoine et de la relation avec les locataires**. Avec plus de 230 actifs loués à près de 600 entreprises, il s'agit d'un levier clé pour la performance actuelle et future de la SCPI. La progression du Taux d'Occupation Financier en est une bonne illustration : il s'établit à 95,84%, contre 95,67% au 30 juin. À moyen et long terme, la démarche extra-financière (ou « ESG ») formalisée dans le cadre du label « Investissement Socialement Responsable » nous donnera les leviers pour piloter au mieux l'évolution du patrimoine.

Cette capacité découle également de la **qualité des investissements**. Au 3<sup>ème</sup> trimestre, ce sont plus de 179 M€ investis dans 4 actifs loués à 11 entreprises avec des baux d'une durée ferme de 6 à 12 ans. Je soulignerai l'acquisition du siège Monde d'ALSTOM Transports à Saint-Ouen en Ile de France. La taille d'ÉPARGNE PIERRE lui a permis de saisir cette opportunité ; motivée par l'envergure et l'engagement sur 12 ans du locataire, par l'emplacement au cœur du Grand Paris, et par le potentiel du bâti en matière d'ISR et l'exploitation d'une réserve foncière de plus de 5 000 m². Une acquisition qui complète positivement le portefeuille de votre SCPI, pour laquelle nous poursuivrons par ailleurs notre stratégie tournée vers les métropoles et leurs régions.

Enfin je conclurai en vous informant que la qualité de **votre SCPI a une nouvelle fois été reconnue par la presse spécialisée : elle a été classée « 2<sup>ème</sup> meilleure SCPI diversifiée » par le magazine Le Particulier**.

Sincèrement,

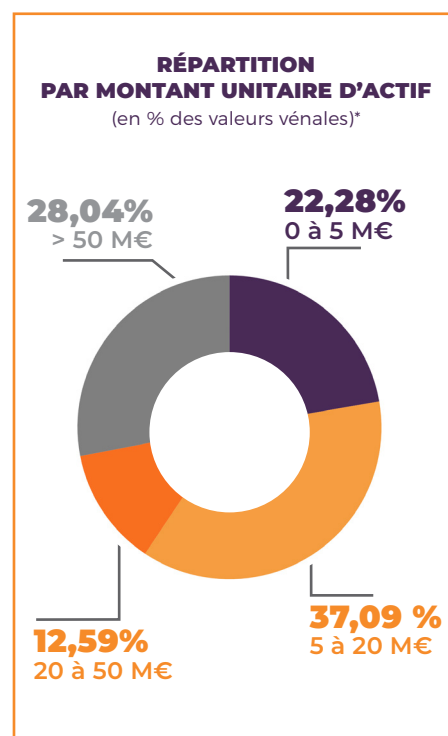
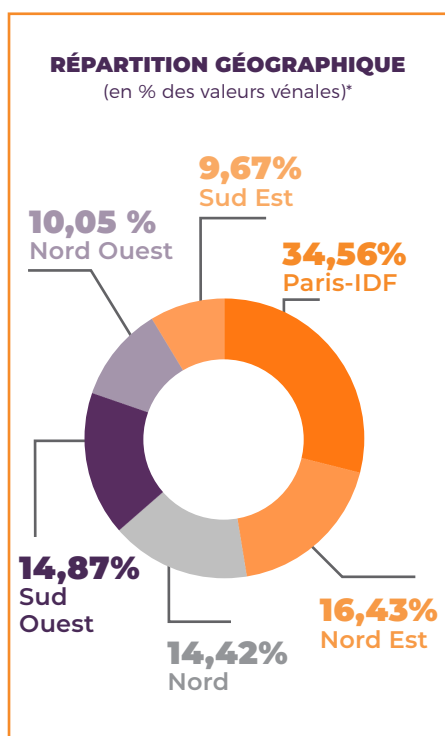
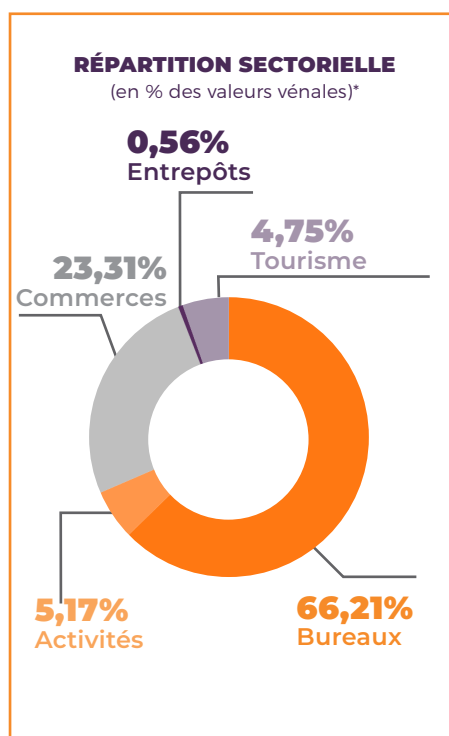
JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE  
Président de ATLAND Voisin



## à la une

- Rendez-vous sur [atland-voisin.com](http://atland-voisin.com) pour découvrir notre nouveau site internet
- Nouveau prix de la part d'Épargne Pierre à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2021 : **208€ (+1,46%)**

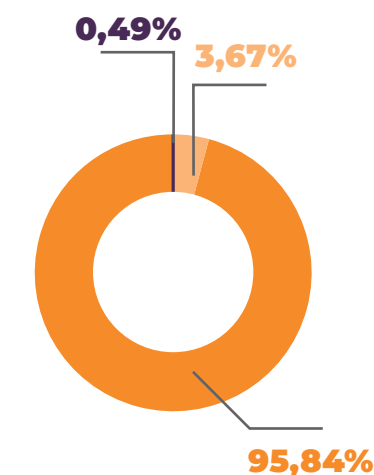
## PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/09/2021



\* hors VEFA non livrées ( Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



■ TOF\*

■ Locaux loués sous franchise de loyer

■ Locaux disponibles à la location

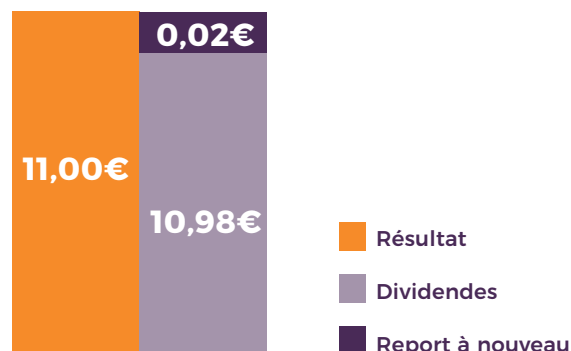
■ Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

\* 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.

### MOUVEMENTS LOCATIFS

ENTRÉES (5 plus importantes en loyer)				
	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
SAINT-HERBLAIN(44) «ODYSSEUM» 3 IMPASSE CHARLES TRENET	JAGUAR NETWORK	01/07/2021	440 m²	Bureaux
NANCY (54) 20 BLD DE LA MOTHE	CREDISTOR	05/07/2021	743 m²	Bureaux
NANCY (54) 96 BLD D'AUSTRASIE / RUE DES 5 PIQUETS	GIE AXA FRANCE	01/09/2021	966 m²	Bureaux
VILLENEUVE D'ASCQ (59) BLD DE MONS / 1 RUE PARMENTIER	ECOBUROTIC	01/09/2021	552 m²	Bureaux
TOULOUSE (31) «PARC AVENUE II»-57 AVE DU GENERAL DE CROUTTE	CELAD	13/09/2021	758 m²	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>3 459 m²</b>	
LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES SUR CE TRIMESTRE				
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie
METZ (57) EUROPLAZA BÂT A -1 RUE CLAUDE CHAPPE	1	30/06/2021	605 m²	Bureaux
MARCO-EN-BAROEUL (59) CHEMIN DU VERSEAU	1	30/06/2021	2045 m²	Bureaux
SCHILTIGHEIM (63) 16 AVE DE L'EUROPE	1	30/06/2021	397 m²	Bureaux
MONTPELLIER (34) 455 BLD D'ANTIGONE	1	03/07/2021	207 m²	Bureaux
SAINT-HERBLAIN (44) BÂT A 15 BLD MARCEL PAUL	1	31/07/2021	250 m²	Bureaux
ROUBAIX (59) 120-122 RUE DE TOURCOING	1	31/07/2021	522 m²	Bureaux
SCHILTIGHEIM (63) 1 AVE DE L'EUROPE	1	31/08/2021	1 159 m²	Bureaux
MOUGINS (06) 790 AVE DU DOCTEUR MAURICE DONAT	1	16/09/2021 (vacant à l'achat)	249 m²	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>		<b>5 434 m²</b>	

## INDICATEURS FINANCIERS 2020



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## DIVIDENDES 2021

Période	Payé le	Montant 2021	Rappel 2020
1 <sup>er</sup> trimestre	22/04/2021	2,64 €	2,70€
2 <sup>ème</sup> trimestre	23/07/2021	2,70 €	2,40€
3 <sup>ème</sup> trimestre	21/10/2021	2,70 €	2,70€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2022	- €	3,18 €
<b>Total</b>		<b>- €</b>	<b>10,98 €</b>

Taux DVM 2020 de votre SCPI	Objectif 2021 (non garanti) entre 5,20% et 5,35%	5,36 %
-----------------------------	--	--------

Taux DVM 2020 des SCPI Diversifiées	4,82 %
-------------------------------------	--------

<sup>(1)</sup> 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 2020). <sup>(2)</sup> 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 n 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. <sup>(3)</sup> 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.

## ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS						
Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part détenue	Classement ISR
GUIPAVAS (29) 325 RUE ANDRÉ CHÉDID	IDEA LOGISTIQUE	Activité logistique	3 126 m <sup>2</sup>	1 084 782 €	50%	Best in progress
SAINT-OUEN (93) 48 RUE ALBERT DHALENNE	Groupe ALSTOM	Bureaux	16 783 m <sup>2</sup>	137 998 680 €	100%	Best in class
MOUGINS (06) 790 AVENUE DU DR MAURICE DONAT	Multilocataires dont Orange, HP, Huawei	Bureaux	12 784 m <sup>2</sup>	30 792 872 €	90%	Best in class
PORTEFEUILLE STOKOMANI	STOKOMANI	Commerces	9 314 m <sup>2</sup> (4 magasins)	10 101 082 €	70%	Best in progress
<b>Total Acquisitions</b>	<b>11</b>		<b>42 007 m<sup>2</sup></b>	<b>179 977 416 €</b>		

### CESSIONS

AUCUNE CESSION AU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2021

#### Définition du classement ISR

Best in Progress : Les actifs dont l'évaluation des ESG n'a pas permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil. Ces derniers font donc l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre, a minima, la note seuil ESG du fonds.

Best in Class : Les actifs dont l'évaluation des critères ESG a permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil ESG du fonds (cette note seuil ayant été établie à la suite de l'étude d'un actif dit « type » qui est représentatif de l'univers investissable d'Epargne Pierre). Pour ces derniers, Epargne Pierre s'engage, a minima, à maintenir la note seuil durant la durée de détention.



## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

### // PRÉSENTATION

Épargne Pierre est une SCPI à capital variable. Immatriculée le 18 juillet 2013 elle a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, sur le plan géographique et 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, ainsi que dans l'Union Européenne, sur opportunité. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats.

La SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

### // AUGMENTATION DE CAPITAL (conditions valables à compter du 01/11/2021)

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 statutaire de 1 000 000 000 € au capital social statutaire de 2 000 000 000 € (AG du 08/07/2020).

DATE D'OUVERTURE	26 août 2013
CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE MAXIMUM	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 2 000 000 000 €
PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART	Le prix de souscription est passé de 205 à 208 € au 1 <sup>er</sup> novembre 2021 se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none"><li>• Valeur nominale 160,00 €</li><li>• Prime d'émission 48,00 € (dont commission de souscription)</li></ul>
COMMISSION DE SOUSCRIPTION	24,96 € TTC (soit 12 % TTC)
MINIMUM DE SOUSCRIPTION	10 parts lors de la 1 <sup>ère</sup> souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes
JOUISSANCE DES PARTS	Au 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds Exemples : <ul style="list-style-type: none"><li>• Parts souscrites et réglées en novembre 2021 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> mai 2022.</li><li>• Parts souscrites à crédit en novembre 2021 et fonds issus du crédit versés en décembre 2021 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> juin 2022</li></ul>
PRIX DE RETRAIT	187,20€ par part

### // 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.

#### 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 l'arrivage sur le registre des demandes de retrait. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
- 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.

## Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 30/09/2020	6 288 732	1 006 197 120 €	1 289 190 060 €	70 023 490 €	0	1 248 696 €	6 768
Au 31/12/2020	6 640 811	1 062 529 760 €	1 361 366 255 €	72 176 195 €	0	1 857 546 €	10 068
Au 31/03/2021	7 100 922	1 136 147 520 €	1 455 689 010 €	94 322 755 €	0	1 775 812 €	9 625
Au 30/06/2021	7 549 647	1 207 943 520 €	1 547 677 635 €	91 988 625 €	0	2 081 713 €	11 283
Au 30/09/2021	7 935 780	1 269 724 800 €	1 626 834 900 €	79 157 265 €	0	1 857 915 €	10 070

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/09/2021 : 0

## FISCALITÉ (personnes physiques résidant en France)

**// 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 % depuis le 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.

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.

**// 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 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 une durée de détention et 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 la durée de détention.

## INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE («ISR»)

ATLAND Voisin pour le compte de la SCPI ÉPARGNE PIERRE souhaite prendre en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. À cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact social de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, Property Manager et prestataires de maintenance). Cette démarche a pris forme notamment par l'obtention label ISR en mai 2021 au bénéfice de la SCPI. La documentation relative à cette démarche est disponible sur notre site internet rubrique documentation, ou sur demande.

## ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

**// PIERRE NUMÉRIQUE : PENSEZ À 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.

**// DOSSIER CLIENT : EN CAS DE CHANGEMENT** de votre situation professionnelle, fiscale, patrimoniale ou matrimoniale, nous vous invitons à nous le signaler. De plus en cas de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire, votre demande 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 2021** En 2021 les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Téléphone	03 80 59 90 91
E-mail	contact@atland-voisin.com
Site internet	<a href="http://www.atland-voisin.com">www.atland-voisin.com</a>
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
RCS	DIJON 310 057 625
AGRÈMENT AMF	N° GP-14000026

## ATLAND VOISIN

### CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2021

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 1,91 Milliards d'€ (1 914 251 725 €)

1 OPC Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 318 millions €.