

# Bulletin d'information

S.C.P.I. ÉPARGNE PIERRE

Chers associés,

Le deuxième trimestre a été globalement positif pour Épargne Pierre, dans un contexte de reflux de l'épidémie, de levée des restrictions, et de nouvelles économiques rassurantes. Toutefois à l'heure d'écrire ces lignes des incertitudes refont surface sur le plan sanitaire et le déroulement de l'été. C'est donc animé d'un optimisme relatif et mûni d'une grande prudence que j'expose la situation de votre SCPI.

Sur le plan immobilier tout d'abord, le taux d'occupation financier est passé de 95,05% au 31 mars dernier à 95,67% au 30 juin, sous l'effet combiné du travail de gestion locative, ce qui témoigne de la réalité d'une demande pour les bureaux ou commerces, et des acquisitions réalisées. Il s'agit de 3 acquisitions qui ont représentées un montant total de 161 M€ AEM portant sur 11 actifs et 11 locataires, venant renforcer la mutualisation de votre SCPI.

Je soulignerai l'acquisition d'un portefeuille de neuf actifs d'hôtellerie de plein air loués pour 12 ans fermes dans le cadre d'une opération d'externalisation avec le premier opérateur européen, Vacanceselect. Ce portefeuille renforce la diversification d'Épargne Pierre, en la positionnant sur un secteur en croissance stable et régulière depuis plus de 10 ans.

Sur le plan de la collecte, Épargne Pierre conserve une forte capacité d'attraction avec 91,9 M€ nets souscrits. Ces montants permettront de continuer à déployer notre stratégie d'investissement. **Tout en conservant les fondamentaux de votre SCPI, nous renforcerons encore sa diversification en allant sur des segments complémentaires et basés sur d'autres ressorts économiques**, à l'image de l'acquisition Vacanceselect.

Ce deuxième trimestre a également été marqué par l'obtention du label Investissement Socialement Responsable. Ce label d'Etat vient reconnaître le travail réalisé depuis 18 mois pour s'inscrire dans cette démarche exigeante qui combine performance financière et extra-financière. Je vous invite à consulter notre série de vidéos sur notre site (« Actualités ») pour mieux comprendre les tenants et aboutissants.

Par ailleurs je vous informe que l'Assemblée Générale s'est valablement tenue et que toutes les résolutions ont été approuvées. Et j'ai le plaisir d'annoncer qu'Épargne Pierre s'est vue décerner une nouvelle distinction : la « Victoire de la pierre papier » dans la catégorie SCPI diversifiée de plus de 500 M€ d'actifs. Ce trophée a été remis par un jury de professionnels du patrimoine réunis par le magazine Gestion de Fortune.

En guise de conclusion, l'acompte du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'affiche en légère hausse à 2,70 € par part contre 2,64 € par part au 1<sup>er</sup> trimestre, ce qui constitue un signal favorable mais notre vigilance sera maintenue afin de tenir **nos objectifs de distribution annuelle (non garanti) entre 5,15% et 5,35%** sur la base du prix de part actuel et en fonction du contexte économique et sanitaire du second semestre.

Sincèrement,

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE  
Président de ATLAND VOISIN

## 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	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<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

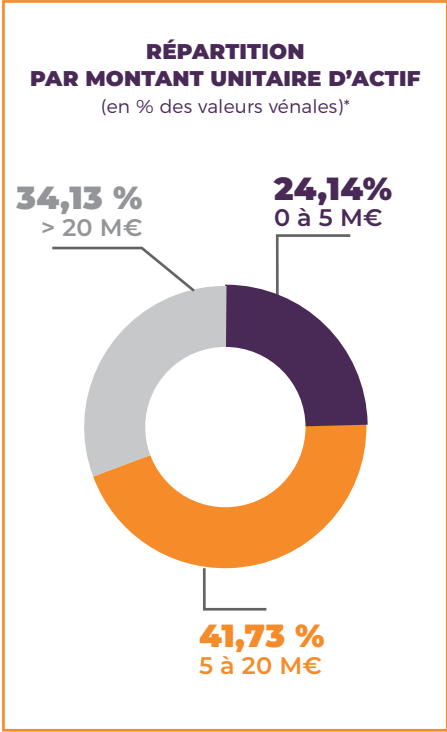
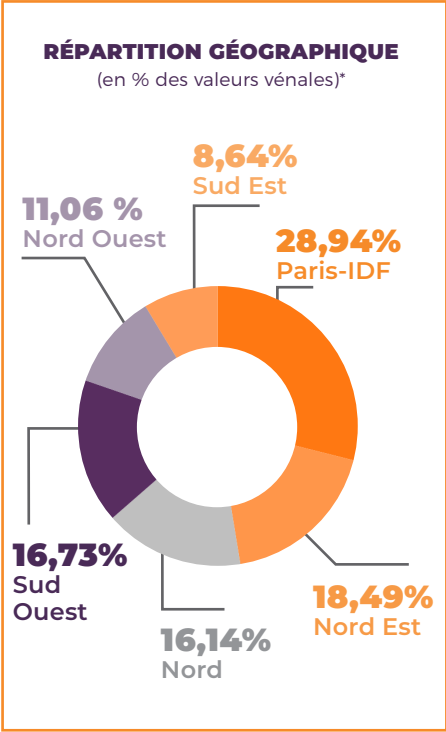
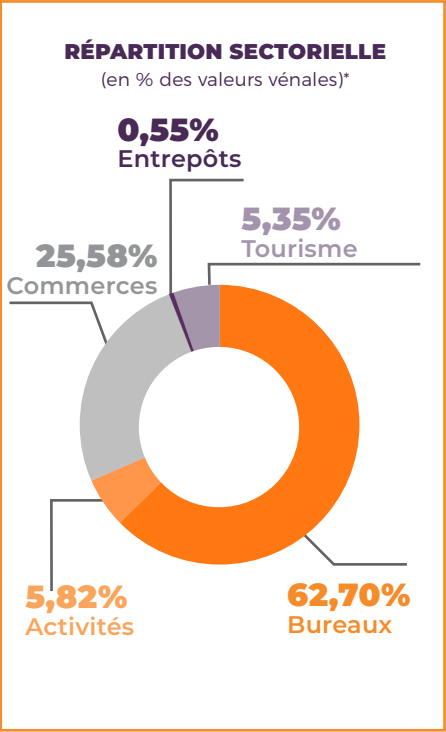
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>26 723</b>
<b>ACCOMPTE DISTRIBUÉ*</b>	<b>2,70 €</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>	<b>95,67%</b>
<b>MONTANT DES ACQUISITIONS</b>	<b>161 M€</b>
<b>LOYERS ENCAISSÉS</b>	<b>17 M€</b>
<b>COLLECTE NETTE</b>	<b>91,9 M€</b>

\* par part

## DISTINCTIONS



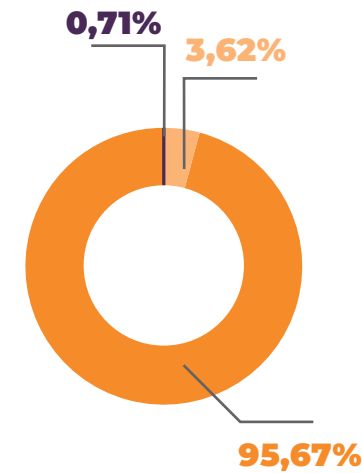
PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/06/2021



\* hors VEFA non ivrées ( 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

	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
ENTRÉES (5 plus importantes en loyer)				
MARQUETTE-LEZ-LILLE(59) 181 RUE DE MENIN	BONPRIX	01/04/2021	889 m²	Bureaux
TOURS (37) 261-269 AVENUE A. MAGNOT	CARIOCATISS	01/04/2021	1000 m²	Retail Park
FONTENAY-SOUS-BOIS (94) 7/9/11 AVENUE DU VAL DE FONTENAY	CONFLANDEY INDUSTRIES	01/04/2021	582 m²	Bureaux
VILLENEUVE D'ASCQ (59) 119 BD VALMY - 63 RUE DE LA VAGUE	AFCI	01/04/2021	691 m²	Bureaux
METZ (57) 1 RUE CLAUDE CHAPPE	OPCO MOBILITÉS	19/04/2021	537 m²	Bureaux
TOTAL	5		3 699 m²	
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie
LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES SUR CE TRIMESTRE				
AIW-EN-PROVENCE - LES PLÉAIDES (13) 730 RUE RENÉ DESCARTES	1	31/03/2021	264 m²	Bureaux
GUYANCOURT - LES MIROIRS (78) 38 BOULEVARD PAUL CÉZANE	1	01/05/2021	514 m²	Bureaux
GENEVILLIERS - PRÉ CARRÉ (92) 4 ALLÉE DU CARRÉ	1	02/05/2021	750 m²	Bureaux
TOTAL	3		1 528 m²	

## INDICATEURS FINANCIERS 2020



## 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	Octobre 2021	- €	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 5,15% et 5,35%
Taux DVM 2020 des SCPI Diversifiées			5,36 %
			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
BAGNEUX (92)* ZAC ECOQUARTIER VICTOR HUGO	AUCHAN	Commerces	3 600 m <sup>2</sup>	10 916 438 €	100%
HÔTELLERIE DE PLEIN AIR SUD ET CÔTE OUEST DE LA FRANCE	Groupe Vacanceselect	Hôtellerie de plein air	4 228 emplacements	82 593 756 €	45%
BOBIGNY - CARRÉ PLAZA(93) 15 PROMENADE JEAN ROSTAND	Multilocataires	Bureaux et commerces	16 993 m <sup>2</sup>	67 527 643 €	100%
<b>Total Acquisitions</b>	<b>11</b>			<b>161 037 837 €</b>	
CESSIONS					

AUCUNE CESSION AU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2021

\* Actif acquis en VEFA  
Pour retrouver les fiches acquisitions détaillées, rendez-vous sur notre site internet [atland-voisin.com](http://atland-voisin.com)



## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

### // PRÉSENTATION

Epargne 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

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	Le prix de souscription est passé de 200 à 205 € au 1 <sup>er</sup> novembre 2015 se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none"><li>• Valeur nominale 160,00 €</li><li>• Prime d'émission 45,00 € (dont commission de souscription)</li></ul>
COMMISSION DE SOUSCRIPTION	24,60 € 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 juillet 2020 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.</li><li>• Parts souscrites à crédit en juillet 2020 et fonds issus du crédit versés en octobre 2020 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021</li></ul>
PRIX DE RETRAIT	184,50€ 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 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.
- 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 30/06/2020	5 947 154	951 544 640 €	1 219 166 570 €	78 877 570 €	0	1 028 722 €	5 576
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	1 775 812,50 €	9 625
Au 30/06/2021	7 549 647	1 207 943 520 €	1 547 677 635 €	91 988 625 €	0	2 081 713,50 €	11 283
Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/06/2021 : 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.

## 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 30/06/2021

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 1,83 Milliards d'€ (1 837 763 460 €)

2 OPCI Professionnels pour un total d'actifs sous gestion de 441 millions €.