

Bulletin d'information

S.C.P.I. ÉPARGNE PIERRE

PROFIL DE LA SCPI

| | 31/12/2018 | 31/12/2019 |
|--|-----------------|-----------------|
| CAPITALISATION | 521 M€ | 1 002 M€ |
| ENDETTEMENT | 36 M€ | 35 M€ |
| Taux effectif | 6,91% | 3,57% |
| Taux maximum autorisé | 20% | 20% |
| NOMBRE D'ASSOCIÉS | 9 010 | 17 145 |
| TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ | 5,97% | 5,85% |
| TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 5 ANS | 4,71% | 4,81% |
| NOMBRE D'IMMEUBLES | 129 | 173 |
| NOMBRE DE BAUX | 226 | 414 |
| VALEUR VÉNALE* | 177,66 € | 175,91 € |
| VALEUR DE RÉALISATION* | 176,37 € | 180,10 € |
| VALEUR DE RECONSTITUTION* | 212,17 € | 219,04 € |
| PRIX DE SOUSCRIPTION* | 205 € | 205 € |
| PRIX DE RETRAIT* | 184,50 € | 184,50 € |

* par part

Les valeurs ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 1^{er} juillet 2020



INDICATEURS DU TRIMESTRE

| | |
|------------------------------------|----------------|
| ACOMPTÉ DISTRIBUÉ* | 2,40 € |
| TAUX D'OCCUPATION FINANCIER | 95,82 % |
| MONTANT DES ACQUISITIONS | 160 M€ |
| LOYERS ENCAISSÉS | 13,7 M€ |
| COLLECTE NETTE | 78,8 M€ |

* par part

DISTINCTIONS



Chers associés,

Après un deuxième trimestre marqué par la crise sanitaire, le confinement et ses répercussions économiques, ce bulletin nous donne l'occasion de dresser un état des lieux à mi-année.

En ce qui concerne les revenus du 2^{ème} trimestre, le résultat net s'établit 2,48€ par part et est en phase avec notre scénario post-Covid. Toutefois il nous a semblé judicieux d'adopter une attitude prudente et de distribuer un acompte de 2,40 euros par part. Cela représente une baisse de 11% par rapport à l'acompte du 1^{er} trimestre (2,70 euros par part).

En ce qui concerne les perspectives 2020, sur la base des accords trouvés avec certains de nos locataires, et sans préjuger des évolutions sanitaires et / ou économiques, nous faisons le scénario d'un retour progressif à la normale des loyers pour les 3^{ème} et 4^{ème} trimestre.

- Nous maintenons notre projection de dividendes annuels entre 10,25 et 11,07 euros par part ; ce qui correspond à un rendement annuel de 5,00 à 5,40%.
- Dans ce cas, l'impact serait de -8 à -15% par rapport au taux de distribution sur valeur de marché 2019.

Revenons sur la situation locative du trimestre qui a été marquée par les mesures de confinement. Rappelons tout d'abord que 84% des locataires sont des grands utilisateurs (77% de grandes entreprises privées, 7% d'entités publiques). Sur le plan du recouvrement des loyers, le taux s'établit à 84,9%, découlant principalement des négociations avec nos locataires commerçants.

- **Les bureaux et les locaux d'activités (71% du patrimoine)** : la quasi-totalité des loyers a été recouvrée dans les conditions normales prévues par nos baux, c'est-à-dire sans avoir à recourir à des accords spécifiques. Les rares négociations ont porté sur un report de paiement du loyer afin d'accompagner la trésorerie de certaines entreprises,
- **Les commerces alimentaires ou essentiels (5% du patrimoine)** : la totalité des loyers a été encaissée,
- **Les commerces concernés par la fermeture administrative (24% du patrimoine)** : nous avons été particulièrement vigilants dans nos relations avec nos locataires commerçants, afin d'identifier les demandes fondées. Ainsi nous avons étudié leur situation financière, leur modèle économique et avons pu faire des propositions différenciées pour chaque type de commerçant. Cela nous a amenés à négocier des reports de loyers, ou des annulations en contrepartie de la sécurisation de la durée ferme des baux. Globalement, par rapport à notre scénario de mars 2020, les annulations de loyers consenties sont inférieures à celles que nous avions prévues.

Sur le plan des investissements et de la collecte :

- Les acquisitions se sont poursuivies dans des conditions compatibles avec nos objectifs de rendement. Nous avons ainsi conclu pour 160 M€ d'euros d'acquisitions portant sur 6 actifs, plus de 50 locataires, dans plusieurs métropoles régionales et en Île de France
- La collecte a montré un bon niveau de résilience, avec une moyenne de 26 M€ par mois. En parallèle, les retraits se sont maintenus à un niveau marginal.

Se pose ensuite la question de la valeur de part. Nous rappelons que le prix de souscription est de 205 € soit une décote de plus de 6% par rapport à la valeur de reconstitution à 219 €. Une situation favorable à la protection du capital des associés d'Epargne Pierre. Ajoutons enfin le faible niveau d'endettement, inférieur à 4% de la capitalisation, qui écarte tout risque lié à un éventuel surendettement tout en nous donnant des latitudes pour conclure des opérations à l'acquisition.

Permettez-moi enfin de saluer la confiance que nous ont maintenue nos clients et nos partenaires dans cette période, ainsi que l'engagement de nos équipes pour être à la hauteur de cette confiance. Nous restons évidemment mobilisés pour préserver les intérêts de nos associés tout en étant aux côtés de nos locataires. Enfin, je félicite les membres du Conseil de Surveillance élus lors de l'Assemblée Générale, et souhaite la bienvenue à ceux qui endossent cette responsabilité pour la première fois.

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE

Président de ATLAND VOISIN



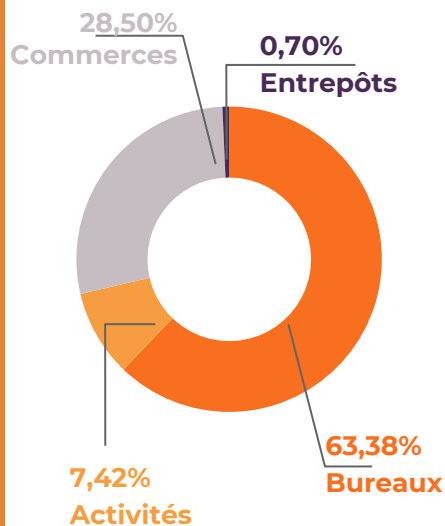
à la une

- **Communication** : Retrouvez vos bordereaux de distribution de dividende dans votre espace client, dans la rubrique « Mes revenus »
- **Assemblée Générale** : Retrouvez notre procès verbal sur le site Atland-voisin.com dans la rubrique « documentation ».

PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/06/2020

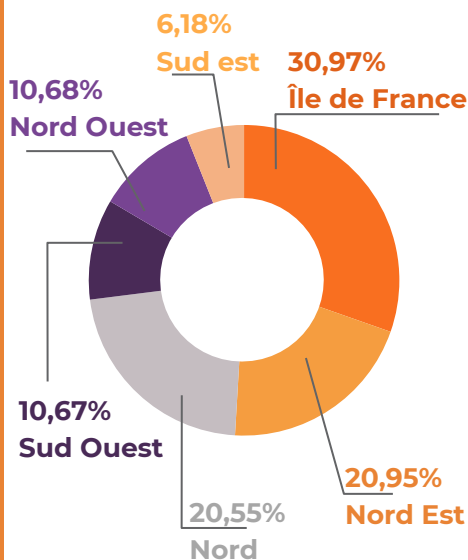
RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénales)



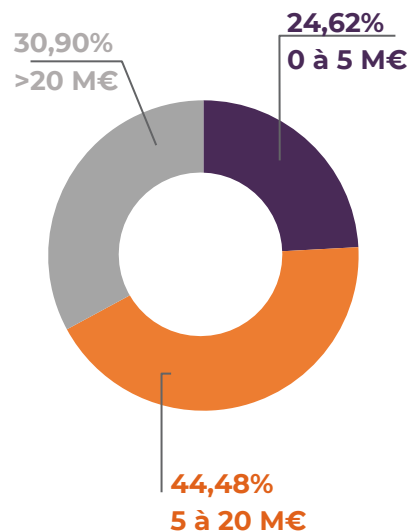
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénales)



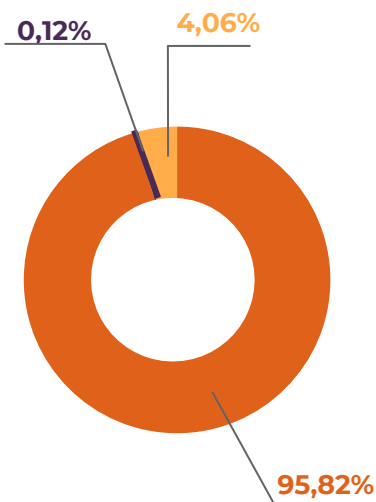
RÉPARTITION PAR MONTANT UNITAIRE

(en % des valeurs vénales)



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

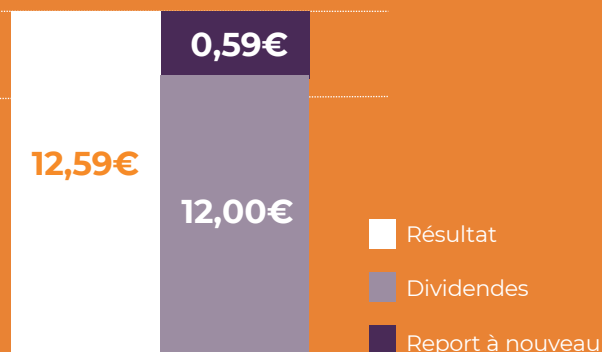
MOUVEMENTS LOCATIFS

| | Locataire | Date effet | Surface | Typologie |
|---|--------------------------------|------------|----------------------------|---------------------|
| ENTRÉES (5 plus importantes en loyer) | | | | |
| GUYANCOURT (78) LES MIROIRS 38 BOULEVARD PAUL CÉZANNE | HESNAULT | 12/05/2020 | 1 243 m ² | Bureaux |
| NANTES (44) - REFLETS DE LOIRE 2 RUE DE L'ALLIER / RUE DE L'INDRE | CEECCARA | 15/05/2020 | 275 m ² | Activité |
| ROUBAIX(59) LE KAIROS 122 RUE DE TOURCOING | La machine infernale | 15/04/2020 | 435 m ² | Activité |
| LESQUIN (59) - CRT LESQUIN 440 RUE DE HAIE PLOUVIER | IMPACT & STRATEGIE | 02/06/2020 | 593 m ² | Activité |
| CHAUNY (02) 27/29 RUE DE LA RÉPUBLIQUE | LIESSE DISTRI (Carrefour City) | 04/06/2020 | 590 m ² | Commerce |
| TOTAL | 5 | | 3 136 m² | |
| LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES SUR CE TRIMESTRE | | | | |
| METZ (57) FIRST PLAZA - 92 BD DE LA SOLIDARITÉ | 1 | 18/06/2020 | 194 m ² | Bureaux |
| ANGERS (49) 30 RUE LENEPVEU | 1 | 22/05/2020 | 80 m ² | Habitation |
| LESQUIN (59) PARC VENDÔME / RUE DU PIC AU VENT | 1 | 01/04/2020 | 1 482 m ² | Bureaux / Activités |
| TOTAL | 3 | | 1 756 m² | |

* 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.

INDICATEURS FINANCIERS 2019

DISTRIBUTION GLOBALE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

DIVIDENDES 2020

| Période | Payé le | Montant | Rappel 2019 |
|----------------------------|--------------|---------|---------------|
| 1 ^{er} trimestre | 22/04/2020 | 2,70€ | 2,70€ |
| 2 ^{ème} trimestre | 20/07/2020 | 2,40€ | 2,70€ |
| 3 ^{ème} trimestre | Octobre 2020 | - | 2,70€ |
| 4 ^{ème} trimestre | Janvier 2021 | - | 3,90€ |
| Total | | | 12,00€ |

⁽¹⁾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 2019). ⁽²⁾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 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. ⁽³⁾ 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 vente des parts.

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

| | ACQUISITIONS | | | | |
|--|--|-------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| | Locataires | Typologie | Surface | Prix d'acquisition (acte en main) | Quote-part détenue |
| LESQUIN (59) Rue du pic au vent/Allée de l'innovation | Multilocataire dont Schneider, Tesla, Spie, Manpower | Bureaux/Activités | 23 002 m ² | 29 535 225 €* [*] | 75% |
| COULOMMIERS (77) 50 Rue de l'Orgeval | Multilocataire dont Armand Thierry, Chaussea, Maxi zoo | Commerces | 9 475 m ² | 14 324 200 €* [*] | 100% |
| NANTERRE (92) 83-85 Rue Henri Barbusse | Vinci | Bureaux | 11 173 m ² | 79 844 580 €* [*] | 90% |
| NOISY-LE-GRAND(93) 6 Avenue Montaigne | Gras Savoye, RATP Group, RATP, RATP Connect | Bureaux | 13 079 m ² | 31 094 000 €* [*] | 100% |
| PEROLS (34) 300 Impasse John Locke | Pole emploi | Bureaux | 2 687 m ² | 4 831 470 €* [*] | 70% |
| CESSON-SEVIGNE (35) 85 Rue de rennes | Oknoplast | Bureaux | 390 m ² | 959 050 €* [*] | 100% |
| Total des acquisitions | 6 | | 58 806 m² | 160 588 525 € | |
| HERBLAY (95)** 174 Boulevard du Havre | Celio, Jennyfer, Promod | Commerces | 1 143 m ² | 3 400 700 €* [*] | 50% |
| ** Actif acquis en Mars 2020 | | | | | |

AUCUNE CESSION AU 2^{ème} TRIMESTRE

* Le prix indiqué est celui de la quote part détenue par Epargne Pierre



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

(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 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 € au 1er novembre 2015 se décomposant comme suit : - Valeur nominale 160,00 € - Prime d'émission 45,00 € (dont commission de souscription) |
| COMMISSION DE SOUSCRIPTION | 24,60 € TTC (soit 12 % TTC) |
| MINIMUM DE SOUSCRIPTION | 10 parts lors de la 1 ^{ère} souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes |
| JOUISSANCE DES PARTS | Au 1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds Exemples : - Parts souscrites et réglées en juillet 2020 : jouissance à compter du 1er janvier 2021. - Parts souscrites à crédit en juillet 2020 et fonds issus du crédit versés en octobre 2020 : jouissance à compter du 1er avril 2021. |
| 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 dégagés 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 | Nb de parts | Capital nominal | Capitalisation | Collecte nette | Cessions de parts | Volume de retraits | Retraits de parts |
|---------------|-------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Au 30/06/2019 | 3 575 065 | 572 010 400 € | 732 888 325 € | 108 544 015 € | 0 | 209 038 € | 1133 |
| Au 30/09/2019 | 4 155 551 | 664 888 160 € | 851 887 955 € | 118 999 630 € | 0 | 220 662 € | 1196 |
| Au 31/12/2019 | 4 888 355 | 782 136 800 € | 1 002 112 775 € | 150 224 820 € | 0 | 369 553 € | 2003 |
| Au 31/03/2020 | 5 562 385 | 889 981 600 € | 1 140 288 925 € | 138 176 150 € | 0 | 442 431 € | 2398 |
| Au 30/06/2020 | 5 947 154 | 951 544 640 € | 1 219 166 570 € | 78 877 570 € | 0 | 1 028 722 € | 5576 |

Parts en attente de cession au 30/06/2020 : 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 1er 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 1er 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 CÉSSIONS 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^{ème} 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 A 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 2020 En 2020 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 | www.atland-voisin.com |
| Courrier | 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX |
| RCS | DIJON 310 057 625 |
| Agrément AMF | N° GP-14000026 |

ATLAND VOISIN

CHIFFRES CLÉS

3 SCPI en immobilier d'entreprise et 2 OPCIS

1,9 Milliards € d'encours sous gestion au 30/06/2020