

# Bulletin d'information

S.C.P.I. ÉPARGNE PIERRE

Chers associés,  
Après une année mouvementée, et à l'heure où j'écris ces lignes, permettez-moi tout d'abord de vous faire part de mes meilleurs vœux pour 2021. Avec un vœu en particulier : que nous puissions tous bientôt retrouver la convivialité d'un quotidien apaisé.

## 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>ND**</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION*</b>	<b>180,10 €</b>	<b>ND**</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION*</b>	<b>219,04 €</b>	<b>ND**</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

\*\*Les valeurs au 31/12/2020 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en Avril



## INDICATEURS DU TRIMESTRE

<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS**</b>	<b>23 473</b>
<b>ACOMPTÉ DISTRIBUÉ*</b>	<b>3,18 €</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**</b>	<b>94,94%</b>
<b>MONTANT DES ACQUISITIONS**</b>	<b>120 M€</b>
<b>LOYERS ENCAISSÉS**</b>	<b>17,3 M€</b>
<b>COLLECTE NETTE**</b>	<b>72 M€</b>

\* Par part \*\* Au 31/12/2020

Au niveau d'ATLAND VOISIN, ce bulletin est particulièrement important puisqu'il vient boucler cet exercice inédit. 2020 a servi de révélateur grandeur nature de nos convictions immobilières, et nous a obligés à faire preuve de réactivité et d'agilité sur le plan opérationnel. Les échos de nos clients et de nos partenaires donnent à penser que ces convictions et ces efforts ont permis de maintenir voire de renforcer la confiance accordée. Notre 2<sup>ème</sup> place au classement des sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP (organisé par le magazine Gestion de Fortune) pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive en est une illustration. En 2021 nous continuerons donc à appliquer ces convictions, et poursuivrons nos initiatives pour répondre à vos attentes, avec une information encore plus régulière et plus détaillée, et un souci continu d'amélioration des outils mis à votre disposition pour suivre vos placements.

Au niveau d'ÉPARGNE PIERRE, toute l'année durant nous vous avons informés de la situation de votre SCPI et de ses prévisions de résultats, que nous publions ici et qui montrent sa capacité de résilience et la pertinence de notre stratégie d'investissement. Dans une réflexion sur le long terme avec nos locataires, nous avons recherché un équilibre et avons dû consentir des concessions financières à certains, en fonction de l'analyse de leur situation, afin de les accompagner pour passer cette période difficile. Le taux de distribution sur valeur de marché s'établit à 5,36%, et s'établira cette année encore être très significativement au-dessus de la moyenne des SCPI. Avec un résultat par part de 11,02 €, le dividende est de 10,98 € par part sans prélèvement sur le report à nouveau. Enfin, les expertises 2020 font apparaître une stabilité voire une légère progression de la valeur vénale du patrimoine. Les valeurs de réalisation et de reconstitution qui en découlent vous seront communiquées en avril prochain (sous réserve de leur validation par les associés en assemblée générale). La valeur de reconstitution devrait ainsi rester stable, à un niveau sensiblement supérieur au prix de souscription.

Ce bilan somme toute rassurant ne saurait faire oublier que la crise a fait sentir ses effets. Et nous n'oublions pas que la SCPI est un produit de complément de revenus sur lesquels nos clients comptent. Dans cet esprit nous pensons que ce niveau de rendement est en phase avec le profil de risque d'ÉPARGNE PIERRE dont les forces reposent sur :

- Sa capitalisation élevée (1,36 Mds €), sa mutualisation (220 immeubles, 548 baux), sa diversification sectorielle et géographique
- Sa stratégie qui s'appuie sur le dynamisme des métropoles et leurs régions et sur des actifs d'un montant unitaire inférieur à 50 M€
- La solidité et la qualité de ses locataires dont 85% sont des grandes entreprises privées ou publiques
- La visibilité à moyen terme sur les loyers avec une durée ferme résiduelle des baux de 5 ans en moyenne

En 2021, nous nous emploierons à partager régulièrement nos analyses et perspectives de la SCPI. Les risques sont bien identifiés mais la crise n'est pas encore derrière nous ; nous restons donc très vigilants pour gérer les impacts que l'évolution de l'épidémie pourrait encore entraîner avant sa résolution. Malgré ce contexte, à moyen terme nous pensons que les forces d'ÉPARGNE PIERRE devraient toujours lui permettre d'atteindre l'objectif d'afficher un rendement significativement supérieur à la moyenne des SCPI et à d'autres placements financiers grand public.

Dans ce cadre, la macroéconomie sera le facteur déterminant pour l'économie immobilière. D'autres facteurs viendront contribuer aux « forces du marché », tels que les évolutions de mode de travail ou de consommation, mais celles-ci s'exerceront sur des durées longues, compatibles avec l'évolution du patrimoine immobilier... pour les professionnels avisés et animés par des convictions ! La mise en place du label ISR, à laquelle nous travaillons, sera d'ailleurs une des illustrations de nos convictions et de notre travail pour préparer le patrimoine d'ÉPARGNE PIERRE à long terme.

**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**  
Président de ATLAND VOISIN

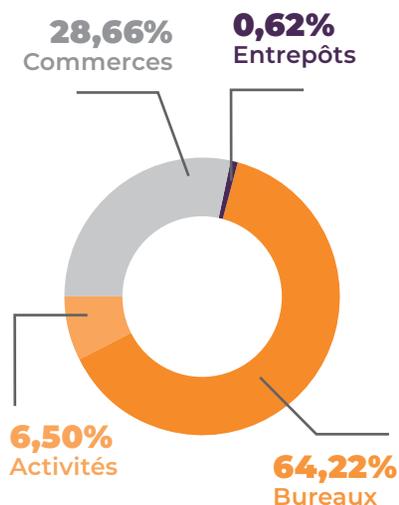
## DISTINCTIONS



## PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/12/2020

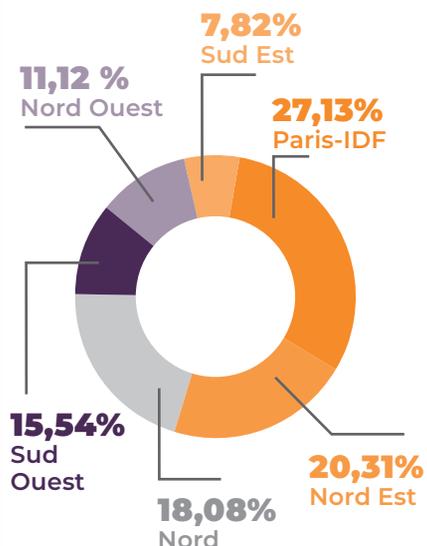
### RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénales)\*



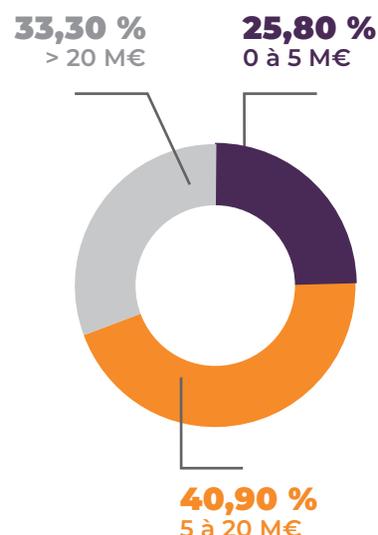
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénales)\*



### RÉPARTITION PAR MONTANT UNITAIRE D'ACTIF

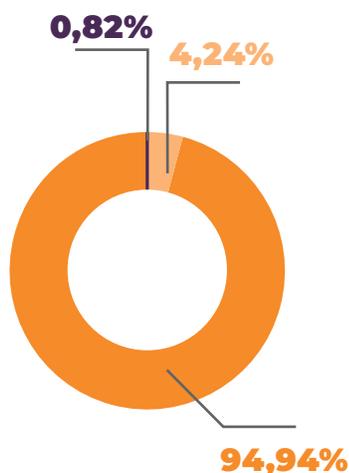
(en % des valeurs vénales)\*



\* hors VEFA (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
<b>ENTRÉES</b> (5 plus importantes en loyer)				
2 PLACE DES HAUTS TILLIERS/1 ALLEE DES BAS TILLIERS	GENEVILLIERS (92) CDC HABITAT SOCIAL	01/10/2020	545 m <sup>2</sup>	Bureaux
29 RUE SAINT FERREOL	MARSEILLE (13) FOOT KORNER	01/11/2020	307 m <sup>2</sup>	Commerces
6 AVENUE LOUIS PASTEUR	MAUREPAS (78) BON PAIN	01/11/2020	1 290 m <sup>2</sup>	Activités
440 RUE DE HAIE PLOUVIER	LESQUIN (59) - CRT LESQUIN LEROY MERLIN	01/12/2020	1 705 m <sup>2</sup>	Activités
2 PLACE DES HAUTS TILLIERS/1 ALLEE DES BAS TILLIERS	GENEVILLIERS (92) CAF	15/12/2020	534 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>4 381 m<sup>2</sup></b>	
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie

### LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES SUR CE TRIMESTRE

57 AVENUE DU GENERAL DE CROUTTE	TOULOUSE (31)	1	30/09/2020	1 331 m <sup>2</sup>	Bureaux
3 IMPASSE CHARLES TRENET	SAINT-HERBLAIN (34)	1	30/09/2020	572 m <sup>2</sup>	Bureaux
120/122 RUE DE TOURCOING	ROUBAIX (59)	1	30/09/2020	350 m <sup>2</sup>	Bureaux
9 RUE DES TROIS SOEURS	VILLEPINTE (93)	1	39/09/2020	328 m <sup>2</sup>	Bureaux
C. CIAL CORA - 21 RUE DES LAPS	CORMONTREUIL (31)	1	02/10/2020	713 m <sup>2</sup>	Commerce
1 RUE DU RECTEUR DAURE	CAEN (14)	1	29/10/2020	579 m <sup>2</sup>	Bureaux
10 RUE DE SAINTONGE / RUE DE L'EUROPE	LA CHAPELLE SUR ERDRE (44)	1	30/10/2020	714 m <sup>2</sup>	Bureaux
730 RUE RENE DESCARTES	AIX-EN-PROVENCE (13)	1	31/10/2020	66 m <sup>2</sup>	Bureaux
266 et 272 RUE FRANCOIS GUISE	CHAMBERY (73)	1	18/12/2020	392 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>		<b>9</b>		<b>5 045 m<sup>2</sup></b>	

## INDICATEURS FINANCIERS 2020

**DVM<sup>(1)</sup>**  
**5,36%**

**VPM<sup>(2)</sup>**  
**0%**

**TRI sur 5 ans<sup>(3)</sup>**  
**4,08%**

## DISTRIBUTION GLOBALE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## DIVIDENDES 2020

Période	Payé le	Montant	Rappel 2019
1 <sup>er</sup> trimestre	22/04/2020	2,70€	2,70€
2 <sup>ème</sup> trimestre	20/07/2020	2,40€	2,70€
3 <sup>ème</sup> trimestre	19/10/2020	2,70€	2,70€
4 <sup>ème</sup> trimestre	27/01/2021	3,18 €	3,90 €
<b>Total</b>		<b>10,98 €</b>	<b>12,00 €</b>

<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 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
CAEN (14) 1 RUE DU RECTEUR DAURE	Multilocataires	Bureaux	7 930 m <sup>2</sup>	11 840 650 €	100%
NANCY (54) 44 BOULEVARD DE LA MOTHE	Colas (Groupe Bouygues)	Bureaux	4 433 m <sup>2</sup>	12 655 422 €* 16 913 572 €	90%
IVRY-SUR-SEINE (94) 49-53 BD DU COLONEL FABIEN	Walter (Groupe Patriarche)	Bureaux	3 562 m <sup>2</sup>	16 913 572 €	100%
CHAMPS SUR MARNE (77) IMMEUBLE SERENIS	Bureau Veritas	Bureaux	3 906 m <sup>2</sup>	15 278 245 €	100%
PORTEFEUILLE (8 ACTIFS)	SAMSE	Commerce	19 044 m <sup>2</sup>	26 976 330 €* 4 449 886 €	90%
VITROLLES (13) IMPASSE PYTHAGORE	Bât A : multilocataires Bât B : STUDIA	Bureaux Bureaux	1 515 m <sup>2</sup> 2 043 m <sup>2</sup>	2 890 956 €* 7 349 658 €	100% 50%
MARCOU-EN-BAROEUL (59) 87 RUE DU MOLINEL	VEFA avec garantie locative de 20 mois	Bureaux	2 720 m <sup>2</sup>	7 349 658 €	100%
CAUDAN (56) 1100 RUE PIERRE LANDAIS	GRDF	Bureaux	1 366 m <sup>2</sup>	2 234 625 €	100%
RENNES (35) 99 MAIL FRANÇOIS MITTERRAND	MAIL 99	Commerce	349 m <sup>2</sup>	1 163 500 €	100%
MONTPELLIER (34) 270-300 RUE NINA SIMONE	Bât 1 : multilocataires Bât 2 : VEFA	Bureaux Bureaux	4 165 m <sup>2</sup> 1 449 m <sup>2</sup>	8 352 946 €* 3 013 937 €* 6 940 710 €* 300 000 €	70% 70%
NARBONNE (11) RUE ALFRED CHAUCHARD	Multilocataires	Commerce	5 415 m <sup>2</sup>	6 940 710 €* 300 000 €	70%
<b>Total Acquisitions</b>			<b>57 897 m<sup>2</sup></b>	<b>120 060 427 €</b>	

### CESSIONS

Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente	Quote-part détenue
ABBEVILLE (80) 18 RUE DU PONT AUX BROUETTES	Chaussures ERAM	Commerce	348 m <sup>2</sup>	300 000 €	100%
<b>Total Cessions</b>			<b>348 m<sup>2</sup></b>	<b>300 000 €</b>	

\* 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 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

## Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/12/2019	4 888 355	782 136 800 €	1 002 112 775 €	150 224 820 €	0	369 553 €	2 003
Au 31/03/2020	5 562 385	889 981 600 €	1 140 288 925 €	138 176 150 €	0	442 431 €	2 398
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

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/12/2020 : 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 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 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 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° CP-14000026

## ATLAND VOISIN

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 1,65 Milliards € (1 653 694 040 €)

2 OCPI Professionnels pour un total d'actifs sous gestion de 435 millions €