

# N°01 - 2021

1<sup>er</sup> trimestre 2021 (Valable du 1<sup>er</sup> Avril au 30 Juin 2021)

# Bulletin d'information

## S.C.P.I. ÉPARGNE PIERRE

Chers associés,

Vous arrive-t-il de vous surprendre vous-même en ressentant une certaine habitude face à des situations encore inimaginables il y a 12 mois ? Ou d'être pris d'une sensation de jour sans fin ? Ce ne sont que deux exemples parmi la myriade d'émotions que cette situation, qui dure, a le don de faire naître. Je m'autorise à partager ce ressenti personnel car, me semble-t-il, cette période difficile a aussi une particularité : elle nous rappelle que nous vivons cette expérience, cette épreuve, ensemble. Elle nous rappelle aussi que la volonté, les décisions, les convictions, et les actions se répercutent sur nos vies. Si nous devons ne conserver qu'une seule chose de « tout ça », je souhaite que ce soit ce rappel de notre capacité à agir individuellement et collectivement.

Car autant que dans la technique, c'est là que se trouvent les ressorts pour surpasser les défis qui se profilent à l'horizon. C'est cet état d'esprit qui nous anime depuis plus d'un an et qui continue à décupler notre énergie : pour accompagner nos clients, nos locataires, pour développer notre entreprise et votre SCPI. Mais cette volonté, aussi forte soit-elle, n'a de poids qu'à condition de répondre à une analyse lucide, sans fard, du réel. Commençons donc par décrire la situation d'Épargne Pierre.

La valeur de reconstitution 2020 ressort à 220,38 €\* par part. Elle est en légère hausse par rapport à 2019. Ce chiffre reflète la qualité d'un patrimoine mutualisé avec plus de 220 actifs au 31/03/2021, la solidité des locataires, dont 85% sont des grandes entreprises privées ou publiques, et la visibilité à long terme des revenus avec des baux d'une durée moyenne résiduelle ferme de près de 5 ans. Par rapport au prix de souscription (205 €), cette valeur est favorable à la protection du capital investi et à sa valorisation à long terme. Regardons maintenant les indicateurs sur le premier trimestre :

- Le taux d'occupation financier s'inscrit en hausse par rapport au 31/12/2020 et atteint 95,05%, grâce à l'arrivée de nouveaux locataires (Tesla, CDC Habitat...) ou à la fin de certaines mesures d'accompagnement.
- Les loyers du 1<sup>er</sup> trimestre ont été payés normalement, conformément à tous les engagements contractuels.
- La collecte suit son nouveau rythme de croisière : 31 M€/ mois, portant la capitalisation à 1,45 Milliards €.
- Les retraits restent très faibles et ne font peser aucun risque de liquidité.

Du côté des actions menées et à venir : nous avons conclu quatre acquisitions pour 15,2 M€ avec un rendement moyen de 6,37% acte en mains. Plus de 84 M€ sont sous promesse de vente et plus de 140 M€ ont fait l'objet d'un accord des vendeurs et sont en période d'audit exclusif. Notre politique d'investissement sélective reste tout à fait opérante, et nous la complétons en allant vers de nouveaux segments de marché pour renforcer la diversification du patrimoine. Cela se matérialisera dès le deuxième trimestre.

Qu'en est-il des perspectives ? En intégrant ce troisième confinement et la fermeture des commerces dits « non essentiels » depuis le 4 avril, en prenant comme hypothèse une ouverture le 15 mai prochain et sauf nouveau confinement, nous visons un rendement 2021 supérieur à 5% ; il pourrait même s'approcher de celui de 2020 en fonction du déroulement de l'année.

À court terme les fondamentaux d'Épargne Pierre et la stratégie appliquée lui donnent la capacité d'atteindre les objectifs affichés (quoique non garantis). À moyen terme, notre analyse renforce nos convictions immobilières et notre stratégie d'investissement. En effet les métropoles régionales affichaient des équilibres sains au moment où la crise est survenue. Pour les bureaux : des taux de remplissage élevés et des loyers raisonnables favorables à la fidélisation des locataires. Pour les commerces de centre-ville et de périphérie : des loyers et des charges faibles qui pèsent beaucoup moins sur les locataires (par rapport aux grands centres commerciaux) et la démonstration de la capacité de rebond de la consommation locale une fois les restrictions levées, avec une épargne disponible qui correspond en partie à de la consommation différée.

Quelle est la prochaine étape ? En mai vous recevrez votre convocation à l'Assemblée Générale, et le rapport annuel. Vous y trouverez l'exposé de notre vision des marchés immobiliers, qui fonde notamment ce que j'exprimais en introduction : les ressorts du redémarrage existent. Cette édition sera, plus que jamais, l'occasion d'y partager nos analyses, nos convictions et les perspectives. En attendant je vous invite à suivre nos actualités sur notre site ou sur votre espace client, ou à contacter votre conseiller qui répondra à toutes vos questions.

Sincèrement,

\* Sous réserve d'approbation à l'Assemblée Générale

## 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

\*\*Les valeurs au 31/12/2020 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale.



## INDICATEURS DU TRIMESTRE

<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS*</b>	<b>25 080</b>
<b>ACOMPTÉ DISTRIBUÉ*</b>	<b>2,64 €</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>	<b>95,05%</b>
<b>MONTANT DES ACQUISITIONS</b>	<b>15,2 M€</b>
<b>LOYERS ENCAISSÉS</b>	<b>19 M€</b>
<b>COLLECTE NETTE</b>	<b>94 M€</b>

\* Par part

## DISTINCTIONS

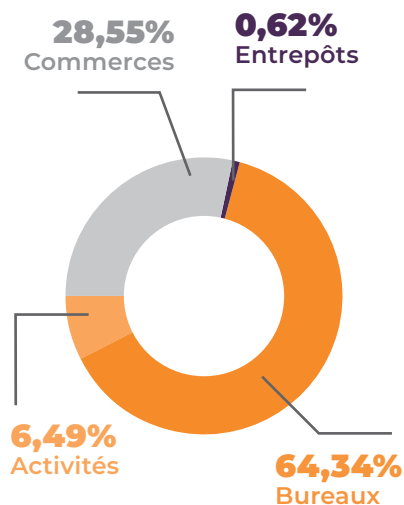


JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE  
Président de ATLAND VOISIN

## PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/03/2021

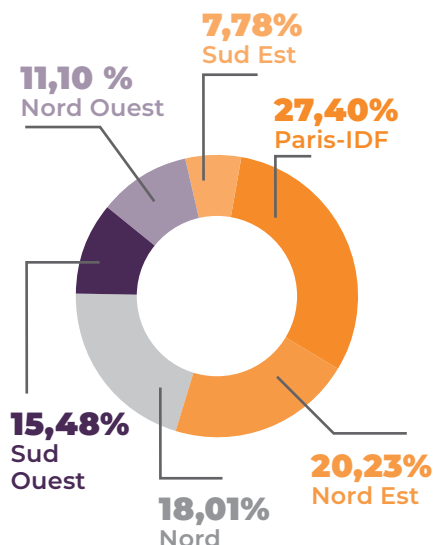
### RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénales)\*



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénales)\*



### RÉPARTITION PAR MONTANT UNITAIRE D'ACTIF

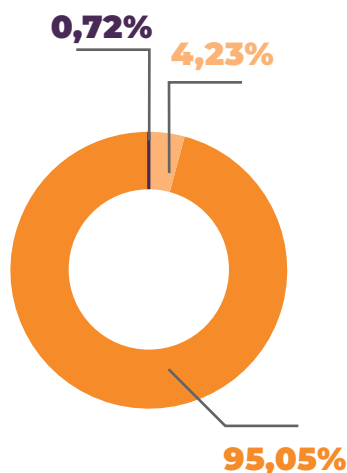
(en % des valeurs vénales)\*



\* 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 (5 plus importantes en loyer)</b>				
LESQUIN (59) RUE DU PIC AU VENT	TESLA	01/03/2021	490 m <sup>2</sup>	Activités
LESQUIN «PARC DE LA HAIE» (59) CRT LESQUIN - 440 RUE DE LA HAIE PLOUVIER	POSTALIA FRANCE	01/02/2021	333 m <sup>2</sup>	Activités
PESSAC «ENORA PARK» (33) 198 AVENUE DU HAUT LEVÉQUE	FL GREEN	05/02/2021	196 m <sup>2</sup>	Boutiques
MONTPELLIER (34) 474 ALLÉE HENRI II DE MONTMORENCY 455 BOULEVARD D'ANTIGONE	AFPA	01/01/2021	197 m <sup>2</sup>	Bureaux
LESQUIN (59) RUE DU PIC AU VENT	SICOMOR HDF	01/01/2021	174 m <sup>2</sup>	Activités
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>1 390 m<sup>2</sup></b>	
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie

### LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES SUR CE TRIMESTRE (5 plus importants en loyer)\*

METZ EUROPLAZA (57) BAT 1 - 1 RUE CLAUDE CHAPPE	1	31/12/2020	537 m <sup>2</sup>	Bureaux
SAINT-HERBLAIN - ODYSSEUM (44) 3 IMPASSE CHARLES TRENET	1	31/12/2020	594 m <sup>2</sup>	Bureaux
VILLNEUVE D'ASCQ (59) 119 BLD RENÉ DECARTES	1	17/02/2021	334 m <sup>2</sup>	Retail Park
VILLEPINTE - ART VAL (93) 730 RUE RENE DECARTES	1	30/03/2021	1 938 m <sup>2</sup>	Bureaux
VILLEPINTE - ART VAL (93) 9 RUE DES TROIS SOEURS	1	14/01/2021	622 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>4 025 m<sup>2</sup></b>	

\*Au 31/03/2021 :

- 10 locaux ont été rendus disponibles ce trimestre, d'une surface totale de 5 340 m<sup>2</sup>.
- 53 % de la totalité des locaux disponibles sont en cours de vente, location et négociation

## INDICATEURS FINANCIERS 2020

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

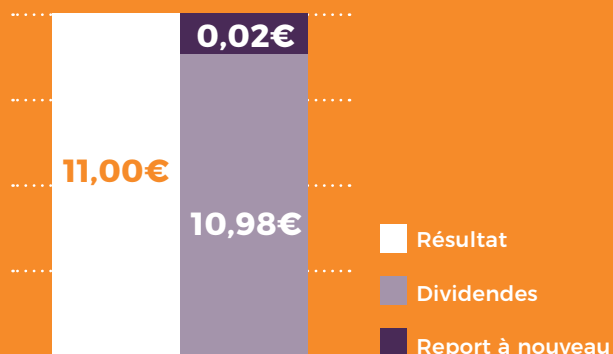
**TRI sur 5 ans<sup>(3)</sup>**  
**4,08%**

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

**Report à nouveau**  
**15 JOURS**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## DISTRIBUTION GLOBALE



## 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	Juillet 2021	€	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% et 5,36%	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 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
GENTILLY (94) 46 RUE AUGUSTE BLANQUI	Multilocataires	Bureaux	1 442 m <sup>2</sup>	4 787 000 €	100%
MONTPELLIER (34)* AVENUE DE MAURIN	Société de coworking	Bureaux	3 266 m <sup>2</sup>	10 164 762 €	100 %
ORVAULT (44) ZAC DE LA PENTECÔTE	Belfor France	Locaux d'activités	212 m <sup>2</sup>	273 243 €	100%
<b>Total Acquisitions</b>	<b>3</b>		<b>4 920 m<sup>2</sup></b>	<b>15 225 005 €</b>	

### CESSIONS

AUCUNE CESSION AU 1<sup>er</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

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 31/03/2020	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 30/12/2020	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 €	9 825

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/03/2021 : 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 généraux 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 libérateur 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.

### // IMPÔTS SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

Dans l'hypothèse où vous seriez assujéti à cet impôt, la quote-part immobilière à déclarer, par part détenue, s'élève :

Valeur de retrait (B)	Résidents de France		Non-Résidents	
	Quote-part immobilière (tous actifs immobiliers) (A1)	Valeur IFI par part à déclarer (A1 x B)	Quote-part immobilière (actifs en France uniquement) (A2)	Valeur IFI par part à déclarer (A2 x B)
184,50 €	95,29%	175,80 €	95,29%	175,80 €

### 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 1,71 Milliards € (1 716 842 435 €)

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