

N°02 - 2022

## Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2022 | VALABLE DU 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2022

## À la une

## Documentation

Sur notre site internet, découvrez la première édition de notre rapport extra-financier (rubrique « Documentation ») et l'interview de Jean-Christophe Antoine par pierrepapier.fr (rubrique « Actualités »)

## Le profil de la SCPI Épargne Pierre

	31/12/2020	31/12/2021
Capitalisation	1 361 M€	1 774 M€
Endettement	122 M€	239 M€
Taux d'endettement	9%	13,5%
Ratios dettes et autres engagements	ND	16% <sup>(1)</sup>
Nombre d'associés	23 473	30 073
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	5,36%	5,36%
Taux de rendement interne à 5 ans <sup>(2)</sup>	4,08%	4,20%
Nombre d'immeubles	220	258
Nombre de baux	552	628
Valeur vénale*	196,05€	204,26€
Valeur de réalisation*	179,63€	182,23€
Valeur de reconstitution*	220,38€	224,04€
Prix de souscription*	205€	208€
Prix de retrait*	184,50€	187,20€
Variation du prix de souscription	0%	+1,46%
Résultat*	11,00€	11,02€
Dividende distribué*	10,98€	10,98€
Report à nouveau en €*	0,02€	0,04€

\* par part

(1) Selon la nouvelle méthode de calcul diffusée par l'ASPIM au 31/12/2021. Pour en savoir plus, consultez votre site dans la rubrique « Actualités ».

(2) Retrouvez la définition du taux de distribution, taux de rendement interne et variation du prix moyen en dessous du tableau « Dividendes 2022 » en page 3.

## Chers associés,

Ce deuxième trimestre se caractérise par trois points importants pour Épargne Pierre :

Tout d'abord, l'acompte sur dividende est en ligne avec celui du premier trimestre et en phase avec notre objectif prévisionnel (non garanti) de distribution pour 2022 : dont découle un rendement prévisionnel qui devrait rester supérieur à 5,10%, soit un niveau significativement supérieur à la moyenne attendue du marché.

Ensuite, la capitalisation a dépassé les 2 milliards d'euros. Cela consolide la place d'Épargne Pierre parmi les principales SCPI du marché, tout en faisant d'elle l'une des plus performantes dans cette catégorie. Une place qui vaut notamment par le dynamisme de sa collecte nette (137 M€ sur le 2<sup>ème</sup> trimestre) et en matière d'investissement plus de 290 M€ signés sur le trimestre. Ces opérations ont concerné 57 actifs dont 82,5% d'entre elles dans les métropoles et leurs régions, portant le portefeuille à 319 actifs. Parmi ces acquisitions, 32% sont des bureaux et 68% sont des commerces.

Enfin, la publication du premier rapport extra-financier un an après l'obtention du label ISR. Je me félicite d'ailleurs du bon accueil que ce document a reçu ! Nous allons continuer à travailler dans ce sens, pour vous informer des actions menées et des résultats obtenus. Ici, j'en soulignerai quatre : la constitution d'une équipe dédiée qui réunit 4 personnes désormais, une connaissance des consommations d'énergie des parties communes et privatives qui couvre 95% du patrimoine, la renégociation de certains contrats d'énergie qui a permis d'éviter un surcoût de 1,7 M€, et enfin un plan de travaux conséquent. Il représente 20 M€ déjà injectés dans les acquisitions 2021 - 2022 (pour améliorer les actifs dès la signature) et une enveloppe de 10 M€ pour 2022 - 2023 (pour améliorer les équipements de chauffage, ventilation, climatisation).

À côté de ces facteurs de satisfaction positive, la période d'incertitude que nous traversons nous invite évidemment à une grande vigilance. Et à maintenir une grande proximité avec nos locataires. L'indexation des loyers est un élément protecteur contre l'inflation et permet une hausse des revenus locatifs mais pourrait se révéler à moyen terme difficilement tenable pour des locataires qui ne peuvent répercuter sur leurs prix de vente la hausse des prix actuels. Aussi, la Société de Gestion étudie au cas par cas la situation des locataires afin de maintenir le taux d'occupation optimal et de garantir la meilleure capacité distributive d'Épargne Pierre sur le long terme.

Par ailleurs, le deuxième trimestre a vu la publication du rapport annuel et la tenue de l'assemblée générale de votre SCPI. Celle-ci s'est valablement réunie sur seconde convocation le 28 juin dernier, et toutes les résolutions ont été approuvées. Vous pouvez trouver le procès verbal sur notre site internet atland-voisin.com, dans la rubrique « Documentation »

Sincèrement,

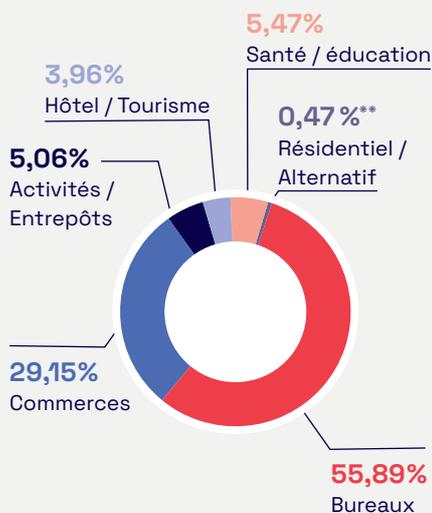
## Distinctions



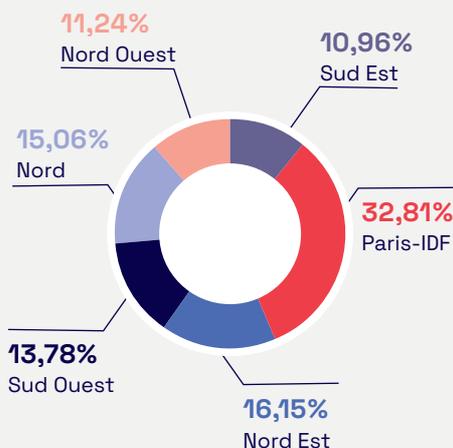
Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

# Le profil du patrimoine au 30/06/2022

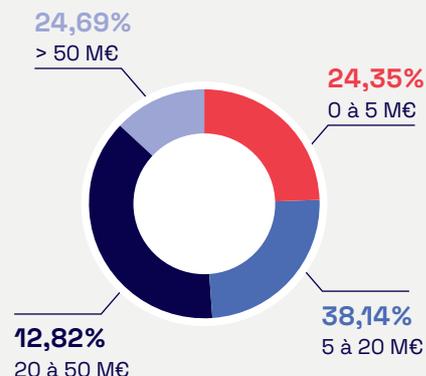
RÉPARTITION SECTORIELLE  
(en % des valeurs vénales)\*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE  
(en % des valeurs vénales)\*



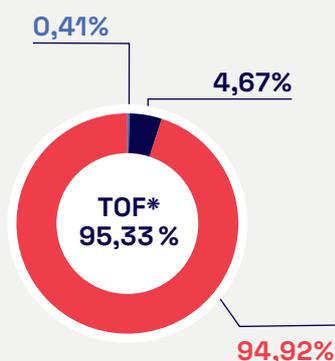
RÉPARTITION PAR MONTANT  
UNITAIRE D'ACTIF  
(en % des valeurs vénales)\*



\* Hors VEFA non livrées (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)  
\*\* Résidentiel : 0,02% et Alternatif : 0,045%

## Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



**TOF**

- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à la disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration lourde ou note DPE + 2
- Locaux vacants en recherche de locataire
- Locaux vacants en travaux

\* L'Aspim (l'association française des sociétés de placement immobilières) a publié une note qui fait évoluer les calculs de certains indicateurs des SCPI. Celui du taux d'occupation financier entre en application dès la publication du bulletin portant sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2022. En pratique, le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

MOUVEMENTS LOCATIFS

**ENTRÉES (les 5 plus importantes en loyer)**

Locataire	Date effet	Surface	Typologie
MARCQ-EN-BAROEUL (59) 78 rue du Molinel	HELPLINE	15/04/2022	1 635 m <sup>2</sup> Bureaux
SCHILTIGHEIM (67) 16 avenue de l'Europe	ESMG	01/05/2022	1 298 m <sup>2</sup> Santé et Éducation
MARCQ-EN-BAROEUL (59) 78 rue du Molinel	COLUMBUS TRADING PARTNERS	20/05/2022	811 m <sup>2</sup> Bureaux
COLOMBES (92) 58 avenue Jean Jaurès	ISDEL ENERGY - OMEXOM	01/06/2022	416 m <sup>2</sup> Bureaux
NÎMES (30)* 43 rue de l'Occitanie	M MARKET	13/06/2022	645 m <sup>2</sup> Retail Park
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>4 805 m<sup>2</sup></b>	

**LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE**

Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
COLOMBES (92) 58 avenue Jean Jaurès	01/04/2022	846 m <sup>2</sup>	Bureaux (PLURIMEDIA)
GENTILLY (94) 46 - 50 rue Auguste Blanqui	01/04/2022	172 m <sup>2</sup>	Bureaux (NOMALYS)
ROUBAIX (59) 120 - 122 rue de Tourcoing	01/04/2022	223 m <sup>2</sup>	Bureaux (DELEZENNE)
METZ (57) 92 bd de la Solidarité	01/04/2022	258 m <sup>2</sup>	Bureaux (BIOLOGISTIC)
NANTES (44) 86 bd de la Prairie au Duc	14/04/2022 (Liquidation)	289 m <sup>2</sup>	Bureaux (ORA)
METZ (57) ZAC de l'Amphithéâtre	02/05/2022	1 054 m <sup>2</sup>	Bureaux (Fin de garantie locative)
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>2 842 m<sup>2</sup></b>	

(1) Il s'agit d'une indivision avec une autre SCPI.

**AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 26 305 615€ DE LOYER ONT ÉTÉ ENCAISSÉS**

## Dividendes 2022

Période	Payé le	Montant 2022	Rappel 2021
1 <sup>er</sup> trimestre	22/04/2022	2,64€	2,64€
2 <sup>ème</sup> trimestre	22/07/2022	2,64€	2,70€
3 <sup>ème</sup> trimestre	Octobre 2022		2,70€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2023		2,94€
<b>TOTAL</b>			<b>10,98€</b>

Taux de distribution de votre SCPI	Objectif 2022 (non garanti) : supérieur à 5,10%	5,36%
------------------------------------	---	-------

(2) **Taux de distribution** : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n (soit 205 € au 1<sup>er</sup> janvier 2021).

**Variation du Prix Moyen** : 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.

**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						
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en mains)	Quote-part détenue	Classement ISR
SURESNES (92) 22 quai Galliéni	MULTILOCAIRES (21 locataires)	Bureaux	11 738 m <sup>2</sup>	48 975 347€	90%	Best-in class
PORTFEUILLE 49 restaurants	BUFFALO GRILL	Commerce	28 465 m <sup>2</sup>	101 479 020€	100%	Best-in class et Best-in progress
PORTFEUILLE 2 magasins	GÉANT CASINO	Commerce	18 096 m <sup>2</sup>	36 875 050€	100%	Best-in progress
LILLE (59) 200 cours Jean François Cail	ESDAC <sup>(1)</sup>	Santé et Éducation	1 235 m <sup>2</sup>	2 774 200€	100%	Best-in progress
PORTFEUILLE 2 actifs	SNCF	Bureaux	10 654 m <sup>2</sup>	29 519 569€	100%	Best-in progress
RENNES (35) rue de la Barre Thomas <sup>(2)</sup>	CAILABS	Bureaux	3 655 m <sup>2</sup>	11 327 227€	100%	Best-in progress
PORTFEUILLE <sup>(3)</sup>	MULTILOCAIRES (229 locataires)	Commerce	79 909 m <sup>2</sup>	61 400 000 €	100%	Best-in progress
<b>TOTAL</b>	<b>255</b>		<b>153 752 m<sup>2</sup></b>	<b>292 350 413€</b>		

CESSIONS	
Pas de cession au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	

(1) ESDAC : l'établissement d'enseignement Supérieur spécialisé en Design, Arts appliqués Communication.

(2) VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement.

(3) Le portefeuille a été acquis par L'OPPCI Voisin Rayas, détenu à 100% par EP, s'est porté acquéreur de 40% de la structure détenant le portefeuille d'actifs.

## Définition du classement ISR

**Best in Progress** : Les actifs dont l'évaluation des ESG (Environnement Social Gouvernance) 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, à 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'Épargne Pierre). Pour ces derniers, Épargne Pierre s'engage, à minima, à maintenir la note seuil durant la durée de détention.

## Investissement socialement responsable (« ISR »)

ATLAND Voisin prend 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 sociétal de tout son patrimoine, auprès des parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, Property Manager et prestataires de maintenance). Le label ISR a été obtenu en mai 2021 pour la SCPI Épargne Pierre. La documentation est disponible sur notre site internet rubrique documentation, ou sur demande.

# 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 3 000 000 000 € (AG mixte du 28/06/2021).

Date d'ouverture	26 août 2013
Capital social Statutaire maximum	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 3 000 000 000 €
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. <b>Exemples :</b> <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	187,2€ 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.

**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.

**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 %) 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 31/03/2022	9 088 328	1 454 132 480€	1 890 372 224 €	115 733 904 €	0	2 595 008 €	12 476
Au 30/06/2022	9 750 924	1 560 147 840€	2 028 192 192€	137 819 968€	0	2 450 864€	11 783

**Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/06/2022 : 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

03 80 59 90 91  
contact@atland-voisin.com  
www.atland-voisin.com

15 Place Grangier, BP 62686  
21026 DIJON CEDEX  
RCS / DIJON 310 057 625  
AGRÈMENT AMF / N° GP-14000026

**Société de gestion  
de portefeuille**

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2022  
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,32 Milliards d'€ (2 320 722 427€)  
1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 373,6 millions €.