

2021
RAPPORT ANNUEL



SCPI ÉPARGNE PIERRE

ATLAND VOISIN

Cher associé, chère associée d'Épargne Pierre,

Comme chaque année, les mois de mai-juin vous donne l'occasion de faire le point sur la situation et les perspectives de votre SCPI. Le présent rapport annuel expose les données prévues par la réglementation et constitue un document incontournable. Il vous est envoyé avec votre convocation par courrier postal ou électronique conformément à votre souhait.

Il est complété par un rapport d'activité et un rapport extra-financier. Le rapport d'activité présente le contexte dans lequel les données annuelles s'inscrivent. Le rapport extra-financier porte sur les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) et fait partie intégrante du label ISR. Nous avons décidé de les publier dans deux documents distincts et consultables uniquement en ligne. Ce choix contribue à une démarche économe en matières premières et en énergie, en cohérence avec le label ISR et avec la politique RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) du groupe ATLAND. Je vous invite à les télécharger sur le site d'ATLAND Voisin (<https://atland-voisin.com>) dans la rubrique Documentation.

J'espère que ces documents vous apporteront les éclairages attendus et je vous remercie pour l'attention que vous leur porterez.

Jean-Christophe ANTOINE

Président d'ATLAND Voisin

LE MOT DU PRÉSIDENT

2021 A ENCORE RENFORCÉ L'ATTRACTIVITÉ D'ÉPARGNE PIERRE



EN 2021, ÉPARGNE PIERRE EST DEVENUE UNE SCPI DE RÉFÉRENCE. ”

Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

DANS LE RAPPORT ANNUEL 2020, JE DRESSAIS UNE SYNTHÈSE D'UNE ANNÉE MARQUÉE PAR LA PANDÉMIE ET SES IMPACTS, ET SOULIGNAIS LA CAPACITÉ DE NOS SCPI À Y FAIRE FACE. CES PERSPECTIVES RESTAIENT CONDITIONNÉES À UNE SORTIE PÉRENNE DE LA CRISE SANITAIRE. ET CETTE SORTIE EST DEVENUE RÉALITÉ. MALGRÉ LES DÉFIS ET DIFFICULTÉS INITIALES, LES CAMPAGNES DE VACCINATION COUPLÉES À DES POLITIQUES ÉCONOMIQUES DE SOUTIEN DE PLUS EN PLUS CIBLÉES ONT PERMIS UNE REPRISE DYNAMIQUE.

2021 A ÉTÉ MARQUÉE PAR UNE REPRISE ÉCONOMIQUE GÉNÉRALISÉE

Après une année 2020 marquée par un choc inégalé, 2021 a vu des vagues successives venir menacer la reprise tant attendue. Heureusement, la réussite des campagnes de vaccination et des politiques publiques de soutien ont finalement donné lieu à un rebond exceptionnel de l'économie mondiale, qui a permis de surfer sur une croissance de 5,9 % en 2021 après une contraction de 3,6 % en 2020 selon les chiffres publiés par le Fonds monétaire international (FMI).

À l'échelle nationale, après la récession record en 2020 (-8 %), la croissance a atteint les 7 % en 2021 (chiffres INSEE). Un niveau que la France n'avait plus connu depuis les « Trente Glorieuses ». La France était donc en passe de gommer l'impact de la crise sur le plan économique, et se plaçait même devant la plupart de ses voisins européens.

Pour les entreprises, les politiques publiques ont permis de résister aux chocs initiaux, puis de se préparer à la reprise. La réduction de ces aides a été menée sans casser la dynamique de reprise. Evidemment il serait prématuré de crier victoire et les aides restent présentes, comme l'illustre la prolongation jusqu'au 30 juin 2022 des prêts garantis par l'État. Mais l'essentiel a, semble-t-il, été sauvegardé : la préservation des compétences et du capital productif.

LE MOT DU PRÉSIDENT

Cette reprise économique a apporté de nombreuses créations d'emplois. La baisse du chômage et la hausse de la consommation ont bénéficié autant que permis cette reprise. Des préoccupations se sont faites jour en fin d'année face à une remontée de l'inflation. Celle-ci découlait d'une hausse de la demande venant exercer une forte tension sur les capacités de production et d'approvisionnement.

“Cette reprise économique a apporté de nombreuses créations d'emplois.”

Voilà pour le « tableau » qui prévalait au 31/12/2021. C'est cette image qui sert de toile de fond au développement qui va suivre, où je dresse une synthèse de l'année 2021 pour votre SCPI. Ce travail rétrospectif est évidemment à compléter par un exercice prospectif. En effet, l'invasion de l'Ukraine par la Russie et l'accélération de l'inflation occupent les esprits. Ces sujets sont abordés dans la rubrique Perspectives que je vous invite à lire. Vous y trouverez notamment notre prévision de rendement annuel !

Retour, donc, sur 2021.

EN 2021, LES ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES DU MARCHÉ ONT CONFORTÉ NOS STRATÉGIES

Le secteur immobilier a été indéniablement touché par ces deux années particulières. Les montants investis en 2021 ont atteint 25,1 Mds € contre 26,4 Mds € en 2020. Cette baisse relative constitue semble-t-il un palier dans la mesure où elle s'approche de la moyenne décennale. Bien sûr elle reste très en retrait par rapport au record de 2019 et ses 37,5 Mds €. Cette forte baisse à l'échelle nationale s'explique dans un premier temps par un report des décisions d'investissements mais également par un manque d'offre découlant des retards pris par un certain nombre de chantiers ou leur remise en question pure et simple. Mais relevons un point important, que les chiffres nationaux ne retranscrivent pas : les métropoles régionales, elles, ont affiché une nette hausse de 27 % par rapport à 2020⁽¹⁾. Autrement dit, la baisse enregistrée est avant tout liée à l'Île-de-France.

Toutes géographies confondues, les bureaux restent la catégorie la plus demandée par les investisseurs : ils ont attiré 62 % des investissements en immobilier d'entreprise⁽²⁾. Outre la profondeur de marché des bureaux, et au-delà des spéculations sur son avenir, l'attrait pour cette catégorie s'explique par un taux d'occupation solide (92,7 % en Île-de-France⁽³⁾ et 95 % en régions⁽⁴⁾) dont la bonne tenue démontre un besoin structurel. Les commerces quant à eux ont marqué le pas, avec une baisse importante des montants investis : ils sont passés de 36 % des montants investis (moyenne décennale) à 13 %⁽⁵⁾. Cette désaffection masque des disparités importantes selon les segments de marché. En effet ce sont les centres commerciaux qui ont été délaissés, en raison d'inquiétudes sur une fréquentation volatile (suspendue au retour d'une clientèle internationale, ou des employés de bureau pour les centres commerciaux situés dans des quartiers d'affaires) et sur leur modèle économique (loyers et charges élevés, taux de vacance en hausse). Par contre les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville et les retail park ont continué d'attirer. Intéresserons-nous aux retail park : ils ont démontré leur capacité à traverser cette période grâce à des loyers et des charges faibles, et à une clientèle avant tout locale. Cela se reflète dans les chiffres : les montants investis dans ces actifs ont augmenté de 91 %⁽⁶⁾ et le taux de vacance s'inscrit en légère baisse (7,73 % en 2021 contre 8,01 % en 2020)⁽⁷⁾. Quant aux locaux d'activités ou de logistique, l'engouement des investisseurs pour ce marché a induit une pression sur les taux de rendement « prime » qui ont rejoint ceux des bureaux et boutiques de pied d'immeuble.

“Les bureaux dans les métropoles régionales continuent d'attirer, et les retail park renforcent leur attractivité.”

En résumé, en 2021 le marché de l'immobilier d'entreprise s'est caractérisé par des évolutions contrastées selon les villes, zones, et types d'immeubles. Nous avons toujours attiré l'attention sur l'importance d'analyser les marchés et les actifs séparément : une tour à La Défense n'est pas un immeuble de bureaux à Lyon, un retail park n'est pas un centre commercial, etc. Cette approche montre toute sa pertinence avec des évolutions différentes d'une zone à l'autre, d'un segment à l'autre. Cette capacité à distinguer les marchés nous a permis de nous positionner sur des actifs dont les fondamentaux payent aujourd'hui encore : les bureaux dans les métropoles régionales continuent d'attirer, et les retail park renforcent leur attractivité.

(1) « Panorama de l'investissement en Régions », JLL 4T 2021.

(2) « Bilan 2021 et perspectives 2022 », p.13 Knight Frank.

(3) « Bilan 2021 et perspectives 2022 », p.44 Knight Frank.

(4) « Le Grand Paris des Régions », CBRE.

(5) « Bilan 2021 et perspectives 2022 », p.18 Knight Frank.

(6) « Le marché de l'immobilier commercial – Les métamorphoses du commerce », p.3 Savills France.

(7) « Vacance et offre commerciale française durant la crise sanitaire », p.7 Codata Octobre 2021.

LE MOT DU PRÉSIDENT

EN 2021, LE MARCHÉ DES SCPI A QUASIMENT EFFACÉ LES EFFETS DE LA CRISE ET S'EST EMPARÉ DE L'ISR

Les SCPI ont, toutes catégories confondues, délivré une performance solide avec un rendement moyen de 4,45 % en 2021 contre 4,26 % en 2020 et 4,40 %⁽¹⁾ en 2019. Un placement rentable et stable qui répond aux attentes des épargnants, même s'il faut rappeler que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

Les épargnants quant à eux ont maintenu leur confiance dans ce produit avec une collecte de 7,4 Mds €, en hausse de 22 % par rapport à 2020⁽¹⁾. Après le record de 2019, il s'agit de la deuxième collecte la plus élevée de l'histoire des SCPI. Ce qui porte la capitalisation à 78,4 Mds € en 2021, en progression de plus de 10 %⁽¹⁾.

Troisièmement, les SCPI et leurs gérants se sont pleinement saisis des enjeux de l'Investissement Socialement Responsable. 20 SCPI étaient labélisées à la fin de l'année, représentant une collecte de 3,4 Mds € et une capitalisation de 23 Mds €, des montants qui représentent respectivement 46 % et 29 %⁽¹⁾ de la totalité du marché. Tout en ayant conscience qu'il ne s'agit là que d'une première étape, appelant une prise en main et un apprentissage croissant.

EN 2021, ÉPARGNE PIERRE EST DEVENUE UNE SCPI DE RÉFÉRENCE GRÂCE À DES RÉSULTATS SOLIDES**Un taux de distribution toujours supérieur à la moyenne du marché**

En 2021, ÉPARGNE PIERRE a affiché, encore une fois, un rendement supérieur à la moyenne du marché : avec un taux de distribution de 5,36 % contre 4,25 %⁽¹⁾ pour la moyenne de sa catégorie (à prépondérance bureaux), et ce sans ponction sur le report à nouveau et sans distribution de plus-values. Autrement dit ÉPARGNE PIERRE puise son rendement d'un dividende provenant exclusivement des revenus locatifs.

Des valeurs du patrimoine et un prix de part en hausse

La valeur de reconstitution au 31/12/2021, basée sur la valeur d'expertise du patrimoine, s'établit à 224,04 € contre 220,38 € en 2020, reflétant la valorisation sous-jacente de son portefeuille. Cette tendance favorable a motivé la décision d'augmenter le prix de part. Celui-ci a augmenté de +1,46 % en passant de 205 € à 208 € en novembre 2021. Même après cette revalorisation, le prix de souscription

pour tout nouvel associé reste inférieur de 7,16 % à la valeur de reconstitution ce qui est favorable à la protection du capital investi tout en offrant un potentiel de hausse à terme.

La confiance des professionnels et des épargnants

En 2021, ÉPARGNE PIERRE se classe au 3^{ème} rang sur 100 SCPI en immobilier d'entreprise, avec 389 M€ collectés. Cela témoigne de la confiance des épargnants, a fortiori dans un contexte chahuté. Selon nous cette confiance prend sa source dans :

- La capitalisation (environ 1,8 Mds € fin 2021) qui permet la diversification et la mutualisation du patrimoine ;
- La visibilité sur les revenus futurs illustrée par un taux d'occupation financier élevé, une durée moyenne ferme résiduelle des baux de près de 5 ans, et la solidité des locataires dont 85 % de locataires sont des grands utilisateurs (grandes entreprises privées et publiques) ;
- Les performances affichées année après année, à un niveau nettement supérieur à la moyenne du marché, grâce à une stratégie claire et distinctive. Même s'il convient de garder à l'esprit que les performances passées ne sauraient présager des performances futures.

À cela s'ajoutent la transparence des informations fournies et la qualité de notre service client ; ces deux aspects sont essentiels pour maintenir la confiance dans la durée. Et nous sommes convaincus que la labellisation ISR contribuera de plus en plus à cette confiance.

Une épargne durable et responsable

Car je tiens à revenir sur l'importance de notre décision de labelliser ÉPARGNE PIERRE « Investissement Socialement Responsable » (obtenu en mai 2021). Il s'agit d'un enjeu tant stratégique qu'éthique et responsable qui nous anime depuis plusieurs années. Stratégique car cette décision est en ligne avec les intérêts des associés de SCPI à long terme, qui y trouvent un levier supplémentaire pour valoriser leur patrimoine à long terme. Éthique et responsable car l'immobilier représente 40 % des émissions de gaz à effet de serre et une part importante de la consommation d'énergie (pour ne citer que deux enjeux). Il nous a donc semblé important d'agir et d'inscrire cette action à travers ce label.

Tous ces facteurs donnent les moyens à ÉPARGNE PIERRE de poursuivre sur cette belle lancée. Les perspectives présentées dans le chapitre dédié sauront, à mon avis, vous convaincre du bien-fondé de cette affirmation.

Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

(1) Sources : IEIF et ASPIM.



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION	6
Chiffres significatifs	6
Évolution du capital & marché des parts	7
Investissements	8
Financement des investissements	10
Arbitrages	10
Composition du patrimoine	10
Gestion locative & immobilière	11
Résultat/revenus distribués	12
Valeurs de la société	13
Fiscalité	14
Perspectives	15
État du patrimoine	17
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	18
Annexe aux comptes annuels	31
État du patrimoine	33
Variation des capitaux propres	37
Compte de résultat	37
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	41
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	43
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	45
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	47
GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN	51

RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2021	208,00 €
Prix de retrait au 31/12/2021	187,20 €
Taux de distribution ⁽¹⁾ 2021 (performance obtenue sans prélèvement sur le report à nouveau ni distribution de plus-values)	5,36 %
Ratio dettes et autres engagements ⁽²⁾ au 31/12/2021	15,7 %
Taux d'endettement ⁽³⁾ au 31/12/2021	13,5 %

Bilan au 31/12/2021

Capital social (valeur nominale)	1 365 106 400 €
Total des capitaux propres	1 469 034 519 €
Immobilisations locatives	1 627 917 661 €

Autres informations global par part

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	74 209 715 €	11,02 €
Dividende distribué	73 954 153 €	10,98 €

Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	1 742 700 757 €	204,26 €
Valeur comptable	1 469 034 519 €	172,18 €
Valeur de réalisation	1 554 769 150 €	182,23 €
Valeur de reconstitution	1 911 518 352 €	224,04 €

(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n. Le taux de distribution remplace à compter de 2022 le DVM (Dividende sur Valeur Moyenne des parts). À titre de comparaison, le DVM sur l'exercice 2021 se serait établi à 5,35 %.

(2) Ratio dettes et autres engagements = (Dettes + Engagements Immobiliers) / Actif Brut = (Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers) / (Valeur de réalisation de la SCPI + Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers).

(3) Taux d'endettement = Emprunts bancaires / Capitalisation de la SCPI.

RAPPORT DE GESTION

Évolution du capital & marché des parts

ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

1 891 104 parts ont été souscrites au cours de l'année 2021, représentant une collecte nette de 389 232 669 € contre 359 253 480 € en 2020, soit une progression de plus de 8 %.

Le capital nominal est ainsi porté à 1 365 106 400 € représentant 8 531 915 parts au nominal d'une valeur de 160 € détenues par 30 073 associés.

Retraits

180 retraits ont été enregistrés sur l'exercice 2021 représentant 39 943 parts pour un montant de 7 386 010 €.

Évolution du capital

(en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (collecte nette des retraits)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2017	158 188 320	164 217 095	988 677	3 801	16 429 131	205
2018	406 596 160	318 272 545	2 541 226	9 010	31 920 386	205
2019	782 136 800	481 161 445	4 888 355	17 145	48 274 179	205
2020	1 062 529 760	359 253 480	6 640 811	23 473	36 433 953	205
2021	1 365 106 400	389 232 669	8 531 915	30 073	39 661 868	208

Évolution du prix de la part

(en euros)

	2021	2020	2019	2018	2017
Dividende versé au titre de l'année	10,98	10,98	12,00	12,24	12,24
dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	0	0	0
dont dividende pris sur les plus-values	0	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)	208	205	205	205	205
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)					
Prix de la part au 1 ^{er} janvier	205	205	205	205	205
› Taux de distribution ⁽¹⁾	5,36 %	5,36 %	5,85 %	5,97 %	5,97 %

(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Jusqu'en 2020 : il s'agissait du DVM, Dividende sur Valeur Moyenne des parts, correspondant au rapport entre le dividende brut avant prélèvements, versé au titre de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part.

RAPPORT DE GESTION

Investissements

INVESTISSEMENTS

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
janv.-21	Gentilly (94)	46-50 rue Auguste Blanqui	1 440	Bureaux	4,787 M€	CIAT / GSF ATLAS / NOMALYS / CDC HABITAT
févr.-21	Orvault (44)	16 rue de la Garenne	220	Activités	0,273 M€	BELFOR France
avr.-21	Gréoux-les-Bains (04)	Verdon Parc ⁽¹⁾ / lieudit « La Paludette »	564	Hôtels, tourisme	12,332 M€	Verdon Parc
avr.-21	Biscarosse (40)	Mayotte Vacances ⁽¹⁾ / 368 Chemin des Roseaux	1 736	Hôtels, tourisme	14,034 M€	Mayotte Vacances Camping Village
avr.-21	Torreilles (66)	Les Dunes ⁽¹⁾ / voie de Barcelone	652	Hôtels, tourisme	12,481 M€	Le Relais de Torreille Plage
avr.-21	La Tranche-sur-Mer (85)	Les Almadies ⁽¹⁾ / lieudit « Les Blanchaines » et « La Charrière de Bandes »	826	Hôtels, tourisme	3,902 M€	VS Camping France
avr.-21	Trégunc (29)	La Pommeraie de l'Océan ⁽¹⁾ / Lieudit Kerdalidec - Saint Philibert	587	Hôtels, tourisme	3,427 M€	Camping de la Pommeraie
avr.-21	Les Mathes (17)	La Pinède ⁽¹⁾ / La Palmyre - Lieudit « La Fouasse »	732	Hôtels, tourisme	10,124 M€	AMAT
avr.-21	Carnac (56)	La Grande Métairie ⁽¹⁾ / Route des Alignements de Kermario	1 338	Hôtels, tourisme	9,747 M€	La Grande Métairie de Carnac
avr.-21	Sarlat-la-Canéda / Vitrac (24)	Soleil Plage ⁽¹⁾ / lieudit « Le Sal »	1 185	Hôtels, tourisme	7,044 M€	AMAC
avr.-21	Fréjus - Saint-Aygulf (83)	La Plage d'Argens ⁽¹⁾ / lieudit les Esclamandes	541	Hôtels, tourisme	8,491 M€	Camping La Plage d'Argens
juin-21	Bobigny (93)	15 Promenade Jean Rostand / 8 rue Claude Bernard	15 615	Bureaux	67,528 M€	Multilocataires (Education Nationale / DGFIP / France Domaine...)
juil.-21	Guipavas (29)	Lieudit « Lavallot » - 325 rue Andrée Chédid	1 513	Entrepôts	1,085 M€	IDEA LOGISTIQUE
sept.-21	Mougins (06)	790 Av. du Docteur Maurice Donat	11 059	Bureaux	30,993 M€	Multilocataires (ORANGE / HUAWEI / HP / NOTAIRES...)
sept.-21	Saint-Ouen (93)	Immeuble OMEGA - 48 rue Albert Dalhenne	16 781	Bureaux	137,999 M€	ALSTOM TRANSPORT
sept.-21	Nogent-sur-Oise (50)	279 Rue Jean Monnet	1 744	Retail Park	1,469 M€	STOKOMANI
sept.-21	Saint-Ouen-l'Aumône (95)	ZI « LES EPLUCHES » / 1 rue des Préaux	1 910	Retail Park	3,361 M€	STOKOMANI
sept.-21	Vert-Saint-Denis (77)	Lieu-dit « La Fontaine Ronde » - RN 6	1 403	Retail Park	2,663 M€	STOKOMANI
sept.-21	La Chapelle-Saint-Aubin (72)	43 rue Louis Delage	1 462	Retail Park	2,608 M€	STOKOMANI
oct.-21	Henin-Beaumont (62)	Avenue du Bord des Eaux	4 053	Retail Park	9,665 M€	Intersport
oct.-21	Beauvais (60)	Lieudit « La Marette » / Rue Jacques Goddet	2 822	Retail Park	6,205 M€	Intersport
oct.-21	Hautmont (59)	Boulevard John Cockerill - rue Jules Gallois	2 879	Retail Park	4,837 M€	Intersport
oct.-21	Denain (59)	1-3, rue Pierre Beriot	1 212	Retail Park	2,113 M€	Intersport
oct.-21	Hazebrouck (59)	Rue de l'Epeule / Rue du Milieu	1 450	Retail Park	2,419 M€	Intersport
oct.-21	Fourmies (59)	Rue du général Raymond Chomel	1 774	Retail Park	2,919 M€	Intersport
déc.-21	Maurepas (78)	37 rue de Chevreuse	2 656	Bureaux	7,958 M€	ENEDIS
déc.-21	Le Mans (72)	62 avenue Pierre Piffault / 9 boulevard Pierre Lefauchaux	8 899	Activités	9,173 M€	Multilocataires (COMECA / SARETEC / THYSSENKRUPP / WÜRTH...)
déc.-21	Les Mureaux (78)	2 rue Descartes	4 212	Retail Park	6,211 M€	Champion

(1) Acquisitions réalisées à travers la SCI HOPLA.

RAPPORT DE GESTION

Investissements

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
déc.-21	Quimper (29)	32 rue Kereon	154	Boutiques	0,895 M€	PIMKIE
déc.-21	Saint-Quentin (02)	17 rue de la Sellerie	216	Boutiques	0,157 M€	PIMKIE
déc.-21	Limoges (87)	15 rue du Clocher	275	Boutiques	0,304 M€	PIMKIE
déc.-21	Libourne (33)	13 Avenue de la Ballastière	2 045	Retail Park	3,208 M€	POINT P
déc.-21	Valbonne (06)	80 route des Lucioles Les Espaces de Sophia Bâts C et D	3 065	Bureaux	8,250 M€	KINAXIA / ORANGE / LUXOTTICA FRANCE

Acquisitions VEFA* 2021

(non livrées au 31 déc 2021)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Livraison prévisionnelle
janv.-21	Montpellier (34)	Avenue de Maurin - Rue Elisabeth Eberhardt / ZAC Nouveau St Roch	3 266 m ²	Bureaux	10,165 M€	octobre 2022
avr.-21	Bagneux (92)	ZAC Ecoquartier Victor Hugo / 36-38 avenue Henri Barbusse	3 601 m ²	Boutiques	10,916 M€	septembre 2023
oct.-21	Villeneuve d'Ascq (59)	Rue Jean Jaurès Avenue Le Nôtre	3 011 m ²	Bureaux	8,066 M€	octobre 2023
nov.-21	Famars (59)	NOVAE Bâtiment A 148 rue Stephenson	1 254 m ²	Bureaux	2,642 M€	mars 2023

* Vente en l'État Futur d'Achèvement.

Synthèse des investissements 2021

	Livrés	VEFA	Global
Nombre Immeubles	33	4	37
Prix d'acquisition AEM	398,7 M€	31,8 M€	430,5 M€

RAPPORT DE GESTION

Financement des investissements

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire s'élève à 206 385 128 € et se décompose de la façon suivante :

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû 31/12/2021
Prêt PESSAC	AMORTISSABLE	30/06/2029	VARIABLE	1 956 000
Prêt NANTES	AMORTISSABLE	30/10/2028	FIXE	1 095 000
Prêt ST PRIEST	IN FINE	30/10/2023	FIXE	6 109 500
Prêt CORMONTREUIL	IN FINE	30/09/2025	FIXE	26 000 000
Prêt NANTERRE RESPIRO	AMORTISSABLE	30/04/2035	FIXE	18 241 500
Prêt NOISY LE GRAND	AMORTISSABLE	05/06/2035	FIXE	17 825 883
Prêt NOISY LE GRAND	IN FINE	05/06/2035	FIXE	8 400 000
Prêt TOULOUSE PIERRE FABRE	AMORTISSABLE	01/10/2035	FIXE	37 041 543
Prêt BOBIGNY	IN FINE	09/07/2028	FIXE	17 650 000
Prêt BOBIGNY	AMORTISSABLE	06/07/2030	FIXE	17 517 625
Prêt ST OUEN	AMORTISSABLE	30/09/2036	FIXE	54 548 077
TOTAL				206 385 128

ARBITRAGES

Ville / Immeuble	Département	Locataire	Surface (m²)	Typologie immeuble	Prix de vente net	Quote-part de détention EP
SCHILTIGHEIM - SXBI 16 av. de l'Europe	67	Vacant	2 526	Terrain à bâtir	363 874 €	100 %
Cormontreuil 16 rue de la Sentelle	51	Chaussea	1 342	Retail Park	3 150 000 €	100 %
TOTAL			3 868		3 513 874 €	

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales au 31/12/21)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé Education	Résidentiel	Alternatif	Total
Paris	0,00 %	0,16 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,16 %
Région Parisienne	29,66 %	2,79 %	0,61 %	0,07 %	0,00 %	0,72 %	0,00 %	0,32 %	34,17 %
Province	28,97 %	21,76 %	4,35 %	0,69 %	4,47 %	5,25 %	0,02 %	0,14 %	65,65 %
TOTAL	58,64 %	24,71 %	4,96 %	0,76 %	4,47 %	5,98 %	0,02 %	0,45 %	100,00 %

Composition du patrimoine*

(en m²)

Zone géographique	Locaux		Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé		Résidentiel	Alternatif	Total
	Bureaux	commerciaux				Education				
Paris	0 m ²	193 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	193 m ²
Région Parisienne	127 058 m ²	26 068 m ²	7 291 m ²	1 327 m ²	0 m ²	5 341 m ²	0 m ²	5 379 m ²	172 465 m ²	172 465 m ²
Province	238 700 m ²	224 896 m ²	73 878 m ²	12 733 m ²	8 159 m ²	52 265 m ²	300 m ²	1 041 m ²	611 972 m ²	611 972 m ²
TOTAL	365 759 M²	251 157 M²	81 169 M²	14 060 M²	8 159 M²	57 606 M²	300 M²	6 420 M²	784 630 M²	784 630 M²

* Hors VEFA non livrées au 31 décembre 2021.

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

Gestion locative

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ pour l'exercice 2021 s'établit en moyenne à 95,44 %.

Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et de charges.

Au 31/12/2021, une dotation de 1 775 537 € et une reprise de 2 208 617 € ont été constatées au titre des clients douteux, pour porter la provision à 1 085 086 €.

Gestion immobilière

Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine.

Ces travaux sont imputés en immobilisations et le cas échéant, amortis entre 3 et 9 ans.

En 2021, le montant de ces travaux s'élève à 4 965 119 €.

Gros entretiens

Cette provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans.

Soit :

Solde de la provision pour gros entretiens au 31/12/2020 :	1 875 419 €
+ Dotations exercice 2021 :	+ 1 611 199 €
- Reprises exercice 2021 :	- 119 853 €
Provision pour gros entretiens au 31/12/2021 :	3 366 765 €

Travaux d'entretien & de réparations

En 2021, le montant de ces travaux s'élève à -7 614,72 €.

Ce montant comprend la réception d'indemnités d'assurance pour des travaux réalisés pour la totalité, ou en partie, sur des périodes antérieures, ou restant à réaliser.

Faits caractéristiques de l'exercice

Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2021 ont été impactés par la crise liée au covid-19. Dans le cadre des mesures d'accompagnement octroyées après négociations auprès de certains locataires, la SCPI a été amenée à réaliser :

- des reports de loyers, qui n'ont pas eu d'impact sur le résultat net de la SCPI ;
- des prélèvements sur dépôts de garanties pour palier la non-perception de loyers ;
- et des abandons de loyers lorsqu'aucune autre solution n'était possible.

L'impact global sur les loyers de la SCPI a été de 1 328 067 €. Certaines de ces mesures ont fait l'objet de contreparties, soit financières, soit en terme d'allongement de la durée des baux.

L'exercice 2021 a également été marqué par la prise de participation à hauteur de 45 % dans la SCI HOPLA en date du 20 avril 2021 pour un coût complet d'acquisition de 49 626 000 €.

L'exercice a également été marqué par l'obtention du label ISR en date du 4 mai 2021.

(1) Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

RAPPORT DE GESTION

Résultat/revenus distribués

RÉSULTAT/REVENUS DISTRIBUÉS

Évolution des résultats financiers par part

(en euros)

	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	12,54	92,83	13,01	95,25	15,02	98,56	14,55	98,64	16,30	99,39
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,08	0,61	0,07	0,51	0,19	1,25	0,20	1,36	0,10	0,61
Produits financiers des participations contrôlées	0,87	6,43	0,54	3,95	0	0	0	0	0	0
Produits divers	0,02	0,13	0,04	0,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PRODUITS	13,51	100,00	13,66	100,00	15,24	100,00	14,75	100,00	16,40	100,00
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,30	9,61	1,36	9,96	1,51	9,91	1,45	9,83	1,59	9,70
Autres frais de gestion	0,30	2,20	0,38	2,78	0,43	2,82	0,48	3,25	0,40	2,44
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,12	0,03	0,22	0,02	0,13	0,00	0,00	0,02	0,12
Charges locatives non récupérées	0,28	2,05	0,11	0,81	0,04	0,26	0,04	0,27	0,05	0,30
Charges financières	0,38	2,80	0,27	1,98	0,27	1,77	0,23	1,56	0,45	2,74
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	2,27	16,79	2,14	15,75	2,27	14,89	2,20	14,91	2,51	15,30
Amortissements nets										
› patrimoine	0,05	0,36	0,05	0,22	0,02	0,13	0,04	0,27	0,15	0,91
› autres	0,02	0,12	0,02	0,29	0,05	0,33	0,02	0,14	-	-
Provisions nettes⁽²⁾										
› pour travaux	0,22	1,64	0,20	1,46	0,22	1,44	0,12	0,81	0,25	1,52
› autres	- 0,06	- 0,48	0,25	1,83	0,09	0,59	0,06	0,41	0,01	0,06
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,22	1,64	0,52	3,80	0,38	2,49	0,24	1,63	0,41	2,49
TOTAL CHARGES	2,49	18,43	2,66	19,55	2,65	17,38	2,44	16,54	2,93	17,79
RÉSULTAT BRUT⁽³⁾	11,02	81,57	11,00	80,45	12,59	82,63	12,31	83,46	13,47	82,21
Variation report à nouveau et autres réserves	0,04	0,28	0,02	0,15	0,59	3,87	0,07	0,47	1,23	7,56
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	10,98	81,29	10,98	80,30	12,00	78,74	12,24	82,98	12,24	74,63
Revenus distribués après prélèvement non libératoire			-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(3) Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif.

RAPPORT DE GESTION

Valeurs de la société

Tableau d'emploi des fonds

(en euros)

	Total au 31 décembre 2020	Durant l'année 2021	Total au 31 décembre 2021
Fonds collectés	1 361 912 637	389 232 669	1 751 145 306
+ cession d'immeubles	374 139	3 513 874	3 888 014
+ divers	130	-	130
+ emprunts	121 710 219	84 674 909	206 385 128
- commission de souscription	-164 256 237	-47 594 241	-211 850 478
- achat d'immeubles	-1 248 392 644	-382 022 407	-1 630 415 051
- frais d'acquisition	-62 395 444	-12 902 141	-75 297 585
- divers (aménagement)	-861 905	-721 109	-1 583 014
- divers (fonds de remboursement)	0	-	-
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	-13 038	-	-13 038
= SOMME RESTANT À INVESTIR*	8 077 858	34 181 553	42 259 411

* Somme prélevée sur la trésorerie.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée. Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la société GALTIER VALUATION, les valeurs suivantes pour votre société :

Valeur comptable	Valeur de réalisation ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
1 469 034 519 €	1 554 769 150 €	1 911 518 352 €
172,18 €/PART	182,23 €/PART	224,04 €/PART

(1) Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'état du patrimoine).

(2) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

RAPPORT DE GESTION

Fiscalité

FISCALITÉ

Les associés résidents de France

L'essentiel des revenus d'EPARGNE PIERRE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la SCPI grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option expresse et irrévocable est globale et porte sur l'ensemble des revenus gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu du au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi.

Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ses revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <https://atlandvoisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site <https://atland-voisin.com/>.

En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 %.

La société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Les associés non-résidents de France

En principe, et en application du Code général des impôts et des Conventions fiscales internationales, les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France. Cependant, les

intérêts versés dans un État ou Territoire Non Coopératif se verront appliquer une retenue à la source de 75 %, quelle que soit la qualité du bénéficiaire et le lieu de son domicile fiscal ou de son siège social.

Prélèvement à la source

Le 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 fera l'objet d'acompte calculé par l'administration fiscale et prélevé directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un

acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en N+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du Foyer fiscal à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

PERSPECTIVES

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE VOLATILE ET EMPRUNT D'INCERTITUDES

L'année 2021 et le début d'année 2022 se caractérisent par des évolutions fortes et contrastées.

Regardons d'abord les évolutions favorables à l'économie : à l'échelle internationale, la pandémie semble être en passe d'être sous contrôle en Europe et aux Etats Unis. Cette sortie de crise sanitaire a été rendue possible par les campagnes de vaccination, ouvrant la voie à une reprise de l'activité qui s'est avérée très dynamique en 2021 ; y compris en France où la croissance a fait preuve d'une vigueur particulière avec un taux de croissance du PIB de 7 % selon l'Insee supérieur à la plupart de ses voisins, grâce à la consommation domestique et à l'investissement des entreprises. Cette capacité de rebond a été alimentée par les politiques publiques, en combinant une forte protection des entreprises et des salariés d'un côté et un plan d'investissement européen massif de l'autre. Le tout a permis de préserver le capital productif et les capacités d'investissement des entreprises (l'offre), et les revenus et l'épargne des particuliers (la demande). Ce dynamisme a même permis d'afficher un niveau de chômage en baisse significative dans notre pays (7,4 % fin 2021 selon l'Insee), autorisant même à imaginer que la France atteigne le plein emploi d'ici quelques années. Ce dynamisme a aussi fait renaître une inflation mondiale liée à des goulots d'étranglement dans les chaînes d'approvisionnement.

Ceci nous amène à regarder les évolutions moins favorables à l'économie : l'inflation est au cœur des préoccupations, avec son corollaire, la remontée des taux d'intérêt. Et là aussi le contexte

international joue un rôle clé. L'invasion de l'Ukraine par la Russie couplée au confinement de grandes villes en Chine ont largement bousculé l'économie mondiale. Cela a fait basculer les économies européennes et américaines dans un nouveau régime, dont il est encore bien difficile de dessiner les contours. Mais il est un trait que l'on peut déjà discerner : le changement de point de vue des institutions monétaires sur l'inflation. Alors que ces institutions jugeaient celle-ci passagère, elle est désormais considérée comme persistante ; et cela oriente leurs décisions en conséquence. À commencer par la fin des politiques d'assouplissement quantitatif ouvrant la voie à de futures hausses des taux d'intérêt directeurs. Nous constatons ainsi depuis la fin de l'année 2021, un renchérissement des conditions de financement de l'ordre de 100 points de base rendant l'effet de levier du crédit moins attractif.

Alors que ces facteurs externes rebattent les cartes, un autre ingrédient vient s'inviter dans l'équation économique : la transition écologique infuse dans tous les secteurs et devient un élément central des politiques publiques avec des contraintes pour les acteurs privés et une prise de conscience générale. La guerre en Ukraine et la hausse des prix de l'énergie viennent jeter une lumière vive sur cette dimension, qui aura elle aussi des impacts sur l'économie et sur l'immobilier. La prise en compte de ces sujets par les acteurs immobiliers est devenue une nécessité et notamment avec les réglementations européennes et françaises (Taxonomie, Disclosure, Loi Energie Climat...).

DES MARCHÉS IMMOBILIERS EN PRISE AVEC LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

Les taux d'intérêt occupent une place importante dans les décisions des grands investisseurs en générale. Rappelons que l'immobilier attire un volume croissant de capitaux depuis plus de 10 ans. Cette croissance découle elle-même de la baisse continue des taux dits « sans risque » des obligations d'États. Face à cette baisse continue, une majorité des acteurs immobiliers intervenait en ayant recours au crédit selon des proportions plus ou moins élevées. Avec la remontée des taux, certains investisseurs pourraient renoncer à l'acquisition d'actifs immobiliers compte tenu d'un effet de levier moins attractif. Cette situation nouvelle pourrait engendrer des opportunités pour les SCPI qui investissent principalement via des fonds propres.

Cette hausse des taux peut également avoir une incidence sur l'activité économique.

Pour les entreprises, une remontée des taux d'intérêt, signifie une capacité de financement réduite. Les entreprises pourraient ainsi réduire leurs projets de développement et d'embauche. Cependant, nous vivons une période de transformation profonde et si certains secteurs verront leur développement bridé, les secteurs porteurs de la transformation industrielle, servicielle et écologique bénéficieront de la réorientation des fonds publics et des investissements privés.

Pour le marché de l'immobilier d'entreprise (Bureaux, Activités, Education, Commerces, Santé...), la qualité demeurera l'atout maître. Qualité de la situation, qualité de l'environnement, qualité technique de l'immeuble, qualité écologique, qualité du confort pour les salariés des entreprises. L'expérience du Covid a d'ailleurs été un révélateur de la résilience des patrimoines immobiliers qui ont su anticiper cette transformation.

Aussi, malgré la hausse des taux sans risque, l'immobilier reste une classe d'actifs attrayante pour les grands investisseurs. L'immobilier apporte une rentabilité supérieure aux placements sans risque tout en offrant une forte visibilité sur les revenus futurs grâce à des baux à long terme et au mécanisme d'indexation des loyers qui permet de se couvrir contre la hausse des prix.

Parallèlement et structurellement, la transition énergétique et écologique modifie profondément les équilibres. En décourageant l'étalement urbain, le cadre législatif va renforcer la valeur de l'immobilier existant. Le renchérissement des coûts de construction contribue aussi une raréfaction qui viendra conforter la valeur de l'immobilier existant, et améliorer le retour sur investissement des travaux nécessaires à l'atteinte des objectifs climatiques.

L'attrait reste également intact pour les particuliers, qui y trouvent un produit pertinent pour financer leur retraite. Les données du marché des SCPI établies par l'Aspim l'attestent : avec un taux de distribution moyen 4,45 % en nette amélioration par rapport à 2020, et une collecte 2021 qui a progressé de 22 % par rapport à 2020, les SCPI ont démontré, une fois de plus, leur capacité de résistance et de rebond. Le début d'année 2022 s'inscrit dans la même tendance, avec une collecte en progression et des rendements bien orientés.

Une vigilance accrue demeure de rigueur pour tout professionnel de l'immobilier qui se doit de prévoir et d'anticiper ces transformations à l'œuvre.

Face à ce tableau contrasté, il convient de regarder la situation de votre SCPI dans le détail pour juger de ses perspectives.

RAPPORT DE GESTION

Perspectives

ÉPARGNE PIERRE PEUT S'APPUYER SUR DES ATOUTS DE POIDS

Premièrement, ÉPARGNE PIERRE a vu les prix au mètre carré augmenter chaque année depuis sa création (tel que mesuré par la « valeur d'expertise par part »). Cela signifie que la valeur du patrimoine détenu par votre SCPI a augmenté. Cette hausse de la valeur d'expertise a entraîné la hausse de la valeur de reconstitution, qui sert d'étalon pour fixer le prix de souscription. En effet le prix de souscription doit se trouver entre 90 % et 110 % de la valeur de reconstitution. Au 31/12/2021, le prix de souscription représentait 92,8 %.

➤ **ÉPARGNE PIERRE dispose d'une marge de protection en cas d'éventuelle correction des prix immobiliers, tout en offrant un potentiel de valorisation du capital des associés à moyen terme en cas d'amélioration des perspectives économiques**

Deuxièmement, ÉPARGNE PIERRE possède un patrimoine immobilier très diversifié et mutualisé, qui accueille plus de 600 entreprises locataires avec un taux d'occupation financier de 95,19 % au 31/12/2021. Ses loyers sont indexés sur l'inflation, ce qui permet de répercuter tout ou partie de la hausse des indices de référence sur les loyers perçus. Nous touchons ici à une des forces de l'immobilier : les loyers progressent avec l'inflation. Toutefois ces mécanismes ne sauraient dispenser d'un suivi de nos locataires. Ainsi pour 2022 et 2023, 11,24 % des revenus locatifs arriveront en fin de période triennale. Il s'agit là d'un risque mesuré, que nous gérons en nous rapprochant des locataires concernés pour sonder leurs attentes et trouver des terrains d'entente mutuellement satisfaisants. Autre atout important dans ce contexte troublé, nos locataires sont, en moyenne, engagés pour une durée ferme de près de 5 ans au 31/12/2021. Une durée qui monte à 7,5 ans pour les dix plus importants locataires. Dernier indicateur : 85 % des locataires sont des grandes entreprises ou administrations publiques

➤ **ÉPARGNE PIERRE jouit d'une forte visibilité sur ses revenus, ingrédient essentiel des futures distributions de dividendes**

Troisièmement, ÉPARGNE PIERRE est principalement présente sur des marchés immobiliers sains. Les métropoles régionales se sont illustrées par leur capacité à rebondir à la sortie de la crise sanitaire, tant en ce qui concerne les commerces (retail park, boutiques de pied d'immeuble dans les rues commerçantes de centre-ville) que les bureaux. Pour illustrer ce propos, je vous

invite à consulter nos articles sur notre site dans la rubrique Actualités « Investir en régions avec les SCPI ». Nous y avons dressé un état des lieux du marché des commerces et des bureaux en 2021. On y lit notamment que les régions ont mieux redémarré que l'Île de France pour les bureaux en terme de nombre de m² pris à bail, et que 95 % des surfaces étaient louées. Pour les commerces, on y lit que les retail park ont vu leur taux de vacance diminuer, passant de 8,01 % en 2020 à 7,73 % en 2021⁽¹⁾, et ont attiré les grands investisseurs professionnels dont les volumes investis ont augmenté de 91%⁽²⁾.

➤ **ÉPARGNE PIERRE est positionnée sur des marchés porteurs où l'équilibre entre l'offre et la demande immobilière est sain**

Quatrièmement, le ratio « dette et autres engagements » d'ÉPARGNE PIERRE était de 16,1 % au 31/12/2021. De plus, la collecte se maintient à un niveau compatible avec notre stratégie d'investissement et permet de saisir des opportunités rapidement. Notre stratégie basée sur la diversification tant géographique que par nature d'activités (Bureaux, Commerces, Education, Activités, Campings...) et la mutualisation nous permet d'adapter nos acquisitions en fonction de notre analyse de marché et de s'écarter de certains marchés qui, temporairement, peuvent être moins attractif financièrement compte tenu de la pression de la demande. Ainsi en 2021, ÉPARGNE PIERRE s'est porté acquéreur de campings mais également de retail park (commerces de périphérie) ou des bâtiments à usage d'éducation à des conditions financières intéressantes. ÉPARGNE PIERRE présente un profil diversifié avec des poches santé, éducation et campings qui représentent près de 6 % de la valeur totale du patrimoine détenu (au 31 mars 2022).

➤ **ÉPARGNE PIERRE a une structure de financement prudente et sa stratégie d'investissement reste à même d'offrir un rendement annuel significativement supérieur à la moyenne du marché**

Cette situation nous amène à prévoir un taux de distribution 2022 proche ou identique à celui de 2021 et qui devrait se situer entre 5,00 % et 5,25 % (objectif non garanti).

Zoom sur l'ISR

L'Investissement Socialement Responsable est devenu une réalité pour Épargne Pierre depuis mai 2021 avec l'obtention du label du même nom. Le travail effectué nous permet de nous inscrire dans une démarche d'ensemble à même de combiner performance financière et extra-financière.

Nous sommes convaincus de l'importance de cette démarche, tant sur un plan collectif (« faire notre part ») que sur le plan de l'intérêt patrimonial des associés à long terme. Le renforcement des obligations réglementaires et le choc sur les prix de l'énergie causé par la guerre en Ukraine ont accéléré la convergence entre ces deux dimensions.

Nous trouvons un exemple de cette conviction dans le travail de renégociation des contrats de fourniture d'énergie. Dès 2019 nous avons renégocié les contrats arrivant à échéance pour les parties communes. Cela a permis de sécuriser des prix fixes jusqu'en 2023, avant la flambée des prix observés ces derniers mois.

À moyen terme, les entreprises occupantes vont s'impliquer de plus en plus fortement dans cette démarche avec l'arrivée prochaine du décret tertiaire. En faisant converger les efforts des bailleurs et des locataires, la réglementation va renforcer l'impact des actions. L'entrée en vigueur d'un nouveau règlement européen dit « disclosure » (que l'on peut traduire par « divulgation ») va également renforcer les gérants de SCPI à se saisir du sujet.

Pour en savoir plus en la matière, nous vous invitons à consulter notre rapport extra-financier dédié.

Achévé d'écrire le 30 avril 2022

(1) « Etude sur la vacance et l'offre commerciale française durant la crise sanitaire » CODATA.

(2) « Le grand Paris des Régions 2021 » CBRE.

RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Constructions sur sol d'autrui	+2 678 902		+2 632 859	
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	-345 342		-236 287	
Terrains et constructions locatives	+1 496 659 941	+1 606 731 757	+1 167 224 627	+1 242 844 868
Agencements et aménagements	+1 616 844		+895 734	
Amortissements sur agencements et aménagements	-499 149		-319 534	
Immobilisations en cours	+22 421 982		+20 835 420	
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+267 978	+267 978	+1 099 552	+1 099 552
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	-3 366 765		-1 875 419	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+106 769 404	+104 938 691	+57 122 504	+59 750 069
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+1 713 866	+1 713 866		
Provisions pour risques et charges				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	1 627 917 661	1 713 652 292	1 247 379 456	1 303 694 489
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+5 276 668	+5 276 668	+3 648 243	+3 648 243
Autres créances	+18 646 981	+18 646 981	+17 320 360	+17 320 360
Provisions pour dépréciation des créances	-1 085 086	-1 085 086	-1 518 166	-1 518 166
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+86 776 886	+86 776 886	+43 764 748	+43 764 748
TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	109 615 450	109 615 450	63 215 185	63 215 185

RAPPORT DE GESTION

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS				
Dettes financières	-219 949 083	-219 949 083	-133 771 168	-133 771 168
Dettes d'exploitation	-19 281 682	-19 281 682	-11 050 824	-11 050 824
Dettes diverses	-28 108 892	-28 108 892	-23 467 493	-23 467 493
TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	-267 339 658	-267 339 658	-168 289 485	-168 289 485
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+11 782	+11 782	+449	+449
Produits constatés d'avance	-1 579 551	-1 579 551	-5 869 506	-5 869 506
Autres comptes de régularisation	+408 835	+408 835	+124 176	+124 176
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	-1 158 934	-1 158 934	-5 744 880	-5 744 880
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 469 034 519		1 136 560 276	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 554 769 150		1 192 875 309

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2020	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2021
CAPITAL				
Capital souscrit	1 062 529 760		302 576 640	1 365 106 400
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	299 382 877		86 656 029	386 038 906
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-226 664 718		-58 000 392	-284 665 109
Prélèvement sur prime de fusion				
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	-909 982		986 404	76 422
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	2 137 709	84 630		2 222 338
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	54 258 479	-54 258 479	74 209 715	74 209 715
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	-54 173 850	54 173 850	-73 954 153	-73 954 153
TOTAL GÉNÉRAL	1 136 560 276	0	332 474 243	1 469 034 519

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)

	31/12/2021	31/12/2020
DETTES GARANTIES		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	151 020 003	100 120 719
Hypothèques	53 409 125	19 417 500
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	1 956 000	2 172 000
Hypothèques	0	0
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	1 956 000	2 172 000
ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)		
Offres signées	115 778 329	11 210 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	28 830 280
Paieement de prix à terme (VEFA)	49 910 332	45 159 046
ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)		
Offres signées	221 172	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
GARANTIES DONNÉES		
Diverses garanties données	0	0
GARANTIES REÇUES		
Diverses garanties reçues	0	0
Aval, caution	0	0

Dettes garanties

Sur l'emprunt à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap dont l'échéance est alignée sur celle du crédit et portant sur un montant notionnel de 1 956 000 € au 31 décembre 2021.

L'évaluation en Market-to-Market de ces instruments au 31 décembre 2021 ressort à + 892 €.

Les ratios financiers liés aux emprunts ont été respectés à tout moment sur l'exercice 2021.

Engagements donnés et reçus

Dans le cadre de son activité, la SCPI a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation ou renégociation de baux et bénéficie de garanties locatives dans le cadre d'acquisitions d'immeubles.

La SCPI reçoit également différents types de garanties dans le cadre des négociations de baux avec ses locataires. Certaines d'entre-elles constituent des engagements hors bilan : des cautions de la maison-mère et des garanties bancaires peuvent être octroyées en faveur de la SCPI.

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en euros)

	Exercice au 31/12/2021	Exercice au 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	83 238 242	63 758 811
Charges facturées	17 581 090	12 446 802
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	1 214 463	422 753
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 208 617	799 289
Reprises de provisions pour gros entretien	119 853	7 205
Transferts de charges immobilières	13 801 577	24 660 157
Produits financiers liés à l'activité immobilière	5 846 073	2 668 021
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	124 009 913	104 763 038
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 581 091	12 446 801
Travaux de gros entretiens	119 853	7 205
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-7 615	117 011
Dotations aux provisions pour créances douteuses	1 775 537	2 016 304
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 611 199	989 979
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	432 411	322 502
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	15 509 066	25 408 956
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	3 886 747	2 437 759
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	40 908 289	43 746 517
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	83 101 624	61 016 521
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	39 661 868	36 433 953
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	39 661 868	36 433 953
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	8 740 862	6 704 291
Charges d'exploitation de la société	40 485 424	37 010 255
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	49 226 286	43 714 545
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-9 564 418	-7 280 592

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat de l'exercice

	Exercice au 31/12/2021	Exercice au 31/12/2020
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	73 126	71 298
Autres produits financiers	485 493	252 328
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	558 618	323 626
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIERS	558 618	323 626
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	114 473	200 211
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	114 473	200 211
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	583	1 286
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	583	1 286
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	113 890	198 925
RÉSULTAT NET	74 209 715	54 258 479

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
nov.-13	Nantes (44)	YLEO - Boulevard du Général De Gaulle	1 149	Bureaux	3 200 000 €	NEXITY
juin-14	Pessac (33)	ENORA PARK 198 Av. du Haut Levêque	2 638	Bureaux	4 834 940 €	RANDSTAD/MAIF 3 restaurants
oct.-15	Dijon (21)*	33 Rue Elsa Triolet Parc Valmy	712	Bureaux	1 397 500 €	POLE EMPLOI
déc.-15	Besancon (25)	2F Avenue des Montboucons	739	Bureaux	1 332 175 €	POLE EMPLOI
sept.-16	Sainghin-en-Mélantois (59)	CRT Lesquin/841 Rue des Hauts de Sainghin	1 856	Activité	761 000 €	CIBLEX
sept.-16	Serris (77)*	6 Rue Mickael Faraday Bâtiment C	1 287	Bureaux	2 876 975 €	STILL France
nov.-16	Apprieu (38)	40 Rue du Grand Champ	3 434	Activité	3 274 600 €	AHLSTRÖMMUNKSJÖ SPECIALTIES
nov.-16	Vincennes (94)*	20 avenue du Château Bâtiment A	36	Boutiques	362 391 €	ORANGE
nov.-16	Chambly (60)*	ZAC Les Portes de l'Oise rue Thomas Edison (Lot A)	1 173	Retail Park	1 375 391 €	GEMO
nov.-16	Choisey (39)*	6 rue du Fournay	951	Retail Park	809 677 €	TATI MAG
nov.-16	Thonon-les-Bains (74)	10 avenue Général de Gaulle/Le Don Bosco	219	Boutiques	481 665 €	Vacant
nov.-16	Saint Benoît (86)	5 rue du Clos Marchand	1 503	Retail Park	1 930 193 €	VETIR - GEMO
nov.-16	Alençon (61)	39/41 rue aux Sieurs	400	Boutiques	334 728 €	Vacant
nov.-16	Challans (85)	3 rue Gobin	293	Boutiques	441 592 €	Vacant
nov.-16	Charleville-Mézières (08)	45/47 rue de la République	447	Boutiques	397 511 €	SAPIA (ex-ERAM)
nov.-16	Château-Gontier (53)	7 rue Gambetta	434	Boutiques	213 172 €	SAPIA (ex-ERAM)
nov.-16	Chauny (02)	27/29 rue de la République	590	Boutiques	334 728 €	Carrefour
nov.-16	Les Herbiers (85)	4 rue du Marché	244	Boutiques	169 358 €	Vacant
nov.-16	Nevers (58)	14 place Guy Coquille 84 rue Mitterrand	230	Boutiques	391 518 €	Vacant
déc.-16	Soissons (02)	27 Rue Saint Martin	181	Boutiques	334 728 €	Armand Thiery - TOSCANE
févr.-17	Serris (77)*	8 Rue Michael Faraday Bâtiment D	2 302	Bureaux	5 307 669 €	SAUR/HENKEL TECHNOLOGIES France
mars-17	Metz (57)	Rue des Dinandiers ZAC Sébastopol	3 570	Retail Park	1 678 626 €	JARDILAND
mars-17	Cormontreuil (51)	33 Rue des Laps	2 627	Retail Park	1 918 621 €	JARDILAND
mars-17	Thillois (51)	Les Ormisseaux	3 500	Retail Park	1 914 636 €	JARDILAND
mars-17	Jouy-aux-Arches (57)	Zone Acti Sud	3 369	Retail Park	2 181 211 €	JARDILAND
mars-17	Essey-les-Nancy (54)	ZAC du Pulnoy	3 225	Retail Park	2 053 431 €	JARDILAND
mars-17	Soissons (02)	Parc d'Activités de Cheuvreux	3 029	Retail Park	2 500 820 €	JARDILAND
mars-17	Blesmes (02)	20 Route Nationale	1 977	Retail Park	1 336 652 €	JARDILAND
juin-17	Longuenesse (62)	Village Commercial de la Mélodie	1 573	Boutiques	3 574 650 €	Multilocataires (15 commerces et services)
juin-17	Nîmes (30)*	43 Rue de l'Occitanie	645	Retail Park	969 625 €	CARREFOUR
juil.-17	Fontenay-sous-Bois (94)	7/9/11 Av. du Vale de Fontenay	1 398	Bureaux	2 983 000 €	Vacant
juil.-17	Montigny-le-Bretonneux (78)	5 avenue des Chaumes	2 653	Bureaux	4 256 875 €	FUJIFILM France
juil.-17	Collégien (77)	35 Allée du Clos des Charmes	5 379	Activité	4 580 992 €	IBM France
sept.-17	Metz (57)	Europlaza Bât A 1 Rue Claude Chappe	2 442	Bureaux	3 568 631 €	Multilocataires
sept.-17	Marquette-lez-Lille (59)	« Lazaro 3 » - Parc de l'innovation - 181 Rue de Menin	1 517	Bureaux	3 700 000 €	LESAFFRE INTERNATIONAL
sept.-17	Eragny-sur-Oise (95)	12-17 avenue Rosa Luxembourg	2 811	Bureaux	4 686 751 €	Multilocataires (Weber, SNA Europe...)
oct.-17	Maurepas (78)	6 Avenue Louis Pasteur	5 198	Activité	5 400 000 €	Multilocataires (Bolloré Logistics...)
oct.-17	Saint-Grégoire (35)	2 Rue du Chesnay- Beauregard	994	Retail Park	1 890 300 €	ESPACE SAINT GREGOIRE

* Actif acquis en indivision.

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
oct.-17	Bruges (33)	5 Bd Jacques Chaban-Delmas	1 990	Bureaux	2 651 456 €	ADMINISTRATION (DDPP 33)
oct.-17	Chatou (78)	53 Bd de la République	2 740	Bureaux	4 654 740 €	WILO SALMSON France
nov.-17	Vélizy-Villacoublay (78)	13 Av. Morane Saulnier	2 576	Bureaux	4 157 607 €	ONE ACCESS
nov.-17	Ollioules (83)	Av. Jean Monnet 65 Forum de la Méditerranée	2 900	Bureaux	6 576 912 €	Multilocataires (THALES, NAVAL GROUP...)
nov.-17	Le Havre (76)	171 Boulevard Amiral Mouchez	4 213	Bureaux	7 404 000 €	ARTELIA HOLDING
déc.-17	Saint Brieuc (22)	1-3-5 Rue Saint Benoît	1 600	Boutiques	2 100 000 €	BASIC FIT
déc.-17	Saclay (91)	4 Rue René Razel Bat Cosmos	3 325	Bureaux	3 999 949 €	Multilocataires (Arthésys, Ecomesure...)
déc.-17	Chambéry (73)	256 et 272 Rue François Guise	2 300	Bureaux	5 980 000 €	Multilocataires (Eiffage, Socotec...)
févr.-18	Castelnau-d'Estrétefonds (31)	Zone eurocentre 6 avenue de la Nauze	8 311	Entrepôt	7 600 502 €	ENEDIS
févr.-18	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers 4 Allée du Carré	2 953	Bureaux	5 698 157 €	Multilocataires
févr.-18	Marseille (13)*	29 rue Saint Ferréol	307	Boutiques	2 213 096 €	Vacants
mars-18	Tours (37)	Parc des Deux Lions 66 Av. Marcel Dassault	2 293	Bureaux	3 982 299 €	ASSYSTEM/TOURS METROPOLE
avr.-18	Solesmes (72)	ZAC des Vignes Rue de la Fouqueri	2 400	Activité	1 754 140 €	KALHYGE
avr.-18	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers 2 Place des Hauts Tilliers 1 Allée des Bas Tilliers	3 284	Bureaux	6 151 449 €	Multilocataires
mai-18	Toulouse (31)	« Park Avenue II » 57 avenue du Général de Crouette	4 553	Bureaux	7 804 000 €	Multilocataires (CONTINENTAL/SIEMENS...)
mai-18	Guyancourt (78)	« LES MIROIRS » 38 Boulevard Paul Cézanne	5 047	Bureaux	8 037 021 €	Multilocataires (CMI PROSERPOL...)
mai-18	Guyancourt (78)	« PROXIMA 1 » 13 rue Emile et Charles Pathé	3 044	Bureaux	8 523 544 €	URSSAF Ile-de-France
mai-18	St Herblain (44)	« ODYSSEUM » 3 Impasse Charles Trénet	3 166	Bureaux	6 612 082 €	Multilocataires (CEGID, SOPRA STERIA...)
juin-18	Metz (57)	« FIRST PLAZA » 92 boulevard de la Solidarité	8 274	Bureaux	15 979 054 €	Multilocataires (GENERALI/ALTRAN/ALLIANZ/CORA/EIFFAGE...)
juin-18	Nanterre (92)	« Les Hauts de Jardins » 390-480 Boulevard des Provinces Françaises	713	Boutiques	3 042 135 €	Multilocataires (4 commerces)
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III Avenue du 14 Juillet 1789	5 466	Retail Park	11 349 462 €	Boulangier/Medor & Cie Maxi Toys/Cache Cache
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III Avenue du 14 Juillet 1789	2 934	Retail Park	6 488 755 €	C&A/Cultura
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III Avenue du 14 Juillet 1789	1 200	Retail Park	2 846 117 €	Besson Chaussures
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III Avenue du 14 Juillet 1789	1 447	Retail Park	3 245 316 €	Etam Prêt-à-Porter Produits de la Nature
juil.-18	Brive-la-Gaillarde (19)*	ZAC du Mazaud Avenue Pierre Mendès-France	3 179	Retail Park	4 723 875 €	Multilocataires (IXINA/KIABI...)
juil.-18	Vaulx-Milieu (38)	36 rue Le Chatelier	1 847	Bureaux	3 994 277 €	MAXI ZOO/MEDARTIS
juil.-18	Nantes (44)	« ORIGAMI » 16 rue Anatole de Monzi 1-3 rue des Boires	1 601	Boutiques	3 875 000 €	BASIC FIT
juil.-18	Saint Malo (35)	34 rue de la Grassinai	2 692	Boutiques	2 619 900 €	BASIC FIT
août-18	Massy (91)	1 rue Galvani 135-139 rue de Paris	1 901	Bureaux	5 110 460 €	FACULTE DES METIERS DE L'ESSONNE
août-18	Roubaix (59)	120-122 rue de Tourcoing	10 417	Bureaux	13 629 000 €	Multilocataires (Desenfans/Rexel CreditSafe/ Crédit du Nord...)
sept.-18	Rouen (76)	38 rue de l'Hôpital	56	Boutiques	541 100 €	LODING
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 1- 11 rue des Carreaux	7 505	Retail Park	15 807 209 €	Multilocataires (Aubert Mondial Tissus/Kiabi...)

* Actif acquis en indivision.

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 5 rue des Carreaux	2 046	Retail Park	4 970 234 €	Celio/JENNYFER/ Sport 2000
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 4 rue des Carreaux	1 200	Retail Park	2 722 499 €	Poltronsofa
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 13 rue des Carreaux	1 210	Retail Park	2 615 486 €	La Halle
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 6 rue de la Sentelle	900	Retail Park	2 596 589 €	JULES/Jeans Univers
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 2 rue de la Sentelle	1 365	Retail Park	2 916 719 €	Maxi Toys/OXIAL
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 10-12 rue des Laps	1 851	Retail Park	5 280 076 €	CHAUSTY/Pil Poêle Optical Center
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 6 rue des Laps	8 831	Retail Park	20 994 867 €	Maisons du Monde/ INTERSPORT/CULTURA
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 21 rue des Laps	1 800	Retail Park	4 260 789 €	EASY CASH/C&A
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 19 rue des Laps	2 182	Retail Park	4 503 938 €	L'incroyable
sept.-18	Cormontreuil (51)	25 rue des Laps	1 206	Retail Park	2 564 111 €	Memphis Coffee
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 1 rue des Laps	1 225	Retail Park	2 700 898 €	Besson Chaussures
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 20 rue de la Sentelle	1 200	Retail Park	2 662 423 €	Action
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 66 rue du Commerce	596	Retail Park	2 135 515 €	KFC
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 1 rue de la Sentelle	691	Retail Park	1 053 396 €	MOBALPA/Mont Lit & Moi
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA rue des Alleux	474	Retail Park	1 540 388 €	AFFLELOU/Urban Stock
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 3 rue Jules Romains	1 795	Retail Park	2 239 679 €	PACIFIC PECHE/NOZ
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA rue Jules Romains	4 646	Retail Park	7 953 379 €	GIFI
sept.-18	Cormontreuil (51)	C. cial CORA 13 rue des Carreaux	690	Retail Park	1 622 215 €	TOTO TISSUS
oct.-18	Libourne (33)	82 rue Gambetta	1 917	Boutiques	2 533 658 €	H&M
oct.-18	Angers (49)	30 rue Lenepveu	384	Boutiques	1 776 521 €	UNDIZ + 3 locataires habitation
oct.-18	Paris (75)	282 rue de Vaugirard	90	Boutiques	1 391 181 €	ANDRE
oct.-18	Chareville-Mezières (08)	21-23 rue Pierre Bérégovoy	522	Boutiques	1 352 830 €	JULES
oct.-18	Limonest (69)	ZAC Sans Souci Rue de l'Etang - Bât 3	350	Boutiques	726 418 €	JACQUELINE RIU
oct.-18	Le Mans (72)	19 rue Roger de la Fresnaye Rue Alfred Sisley	1 497	Retail Park	1 773 555 €	ACTION
oct.-18	Le Mans (72)	11-13 rue Roger de la Fresnaye	962	Retail Park	1 306 083 €	La Halle
oct.-18	Saintes (72)	59 rue Victor Hugo	130	Boutiques	366 465 €	BIJOU BRIGITTE
oct.-18	Salon-de-Provence (13)	245 Cours Gimon 240 rue Lafayette 7-10 Place Gambetta	586	Boutiques	2 241 026 €	MANGO France
oct.-18	Barentin (76)	7-10 Place Gambetta	1 224	Retail Park	2 089 797 €	Devianne
oct.-18	Bethune (62)	2 rue de la Faïencerie	939	Retail Park	1 469 263 €	Devianne
oct.-18	Cormontreuil (51)	7 rue de la Sentelle	988	Retail Park	1 761 514 €	Devianne
oct.-18	Douai (59)	28 rue de la Mairie 25 rue de Bellain	1 120	Boutiques	558 480 €	Devianne
oct.-18	Epinal (88)	2 rue de la Bazaine	2 393	Retail Park	1 978 701 €	Devianne
oct.-18	Langueux(22)	8 rue Fulgence Bienvenüe	1 117	Retail Park	1 891 626 €	Devianne
oct.-18	Lomme (59)	130 rue du grand But	1 159	Retail Park	1 265 000 €	Devianne
oct.-18	Louvroil (59)	rue de l'Espérance / Ccial Auchan	1 254	Retail Park	428 000 €	Devianne
oct.-18	Montvilliers (76)	Prairie du Godet ZAC des 2 Rivières Ccial de la Lézarde	987	Retail Park	1 471 282 €	Devianne
oct.-18	Saint-Martin-Boulogne (62)	Ccial Auchan ZAC de l'Inquiétrie	992	Retail Park	1 690 453 €	Devianne
oct.-18	Tours (37)	Ccial FUSAPARC 261-269 avenue a. maginot	1 000	Retail Park	1 991 712 €	La Halle

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
oct.-18	Tourville-la-Rivière (76)	Ccial Carrefour 10 rue de l'Île Sainte Catherine	890	Retail Park	1 631 403 €	Devianne
oct.-18	Villeneuve d'Ascq (59)	119 bd de Valmy 63 rue de la Vague	3 266	Retail Park	6 073 221 €	Devianne/vacants
oct.-18	Villers-Semeuse (08)	Ccial Villiers II Le Pré des Terres	1 074	Retail Park	1 545 329 €	Devianne
oct.-18	Wittenheim (68)	Ccial Cora 130 rue de Soultz	975	Retail Park	938 000 €	Devianne
oct.-18	Saint Priest (69)	333 Cours du 3 ^e Millénaire	3 731	Bureaux	6 358 780 €	FACIMALP
oct.-18	Paris (75)	116 bis rue Saint-Charles	103	Boutiques	824 250 €	ORPHEE CLUB
oct.-18	Maxéville (54)	Rue André Bisiaux	2 375	Bureaux	4 175 485 €	SOCAM
nov.-18	Narbonne (11)*	Domaine de Lacoste - Route de Narbonne-Plage	701	Boutiques	1 626 000 €	Multilocataires (BUFFALO GRILL Boulangerie ANGE BioCoop...)
déc.-18	Nantes (44)	86 boulevard de la Prairie au Duc	289	Boutiques	686 750 €	ORA
déc.-18	Rennes (35)	9-11 rue Ferdinand / ZAC Madeleine	915	Activité	1 130 000 €	1 locataire + Vacant
déc.-18	Nantes (44)	2 rue de l'Allier / rue de l'Indre	275	Boutiques	492 450 €	Vacant
déc.-18	Marquette-lez-Lille (59)	« Lazaro 2 » - Parc de l'Innovation - 181 Rue de Ménin	1 846	Boutiques	5 117 829 €	Multilocataires (commerces)+ vacant (bureaux)
déc.-18	Marcq-en-Baroeul- Verseau (59)	Chemin du Verseau	11 945	Bureaux	22 916 714 €	PROMOD/BON PRIX
déc.-18	Villeneuve d'Ascq (59)*	Boulevard de Mons / 1 Rue Parmentier	1 102	Bureaux	2 739 000 €	A-SIS + vacant
déc.-18	Chambray-Les-Tours (37)	5 Avenue du Professeur Philippe Maupas	2 203	Retail Park	4 410 000 €	Stokomania
mars-19	Meylan (38)*	1bis-2 Chemin du Pré Carré	939	Bureaux	2 538 159 €	Dolphin
mars-19	Colombes (92)	50bis-56-58 avenue Jean Jaurès	6 816	Bureaux	15 561 500 €	Multilocataires (Canon, Altares D&B...)
mars-19	Marseille (13)*	335 rue Rabelais	1 662	Bureaux	2 794 700 €	Multilocataires (DHL...)
mars-19	Nancy (54)	96 boulevard d'Austrasie Rue des 5 Piquets	3 347	Bureaux	6 860 000 €	Multilocataires (LCR, Crit Interim...)
avr.-19	Saint-Herblain (44)	Parc de l'Angevine Bât A 5 bd Marcel Paul Allée de Bagatelle	837	Bureaux	1 153 000 €	Multilocataires
avr.-19	Orvault (44)	ZAC de la Pentecôte Actipark Bât B 7-9-11 rue Jean Rouxel	815	Activité	735 000 €	Multilocataires
avr.-19	La Roche-sur-Yon (85)	Impasse Philippe Lebon Rue Gay-Lussac	2 219	Retail Park	5 067 900 €	Chausséa, Vib's
avr.-19	Vaux-le-Pénil (77)	9 rue de la Plaine de la Croix Besnard ZAC de la Croix Besnard	5 170	Retail Park	6 922 454 €	Multilocataires (Metro...)
avr.-19	Bourges (18)	24 avenue des Prés le Roi	1 070	Retail Park	1 537 552 €	Aldi
avr.-19	La Haye-du-Puits (50)	5 rue des Hauts Vents	1 033	Retail Park	960 198 €	Aldi
juin-19	Bezons (95)*	1-3 Rue Julius et Ethel Rosenberg	10 548	Bureaux	47 484 285 €	Multilocataires (AC Nielsen, Regus...)
juin-19	Aix-en-Provence (13)*	730 rue René Descartes Parc de la Duranne	2 997	Bureaux	5 275 565 €	Multilocataires (Alten, Oracle...)
juin-19	La Ville-aux-Dames (37)	1971 Routes des 4 Sous	1 143	Retail Park	1 595 185 €	Aldi
juil.-19	Saint-Herblain (44)	Zone Atlantis 17-21 Place Magellan	1 375	Bureaux	3 043 050 €	Multilocataires bureaux + commerces
juil.-19	Crespin (59)	Parc Transavenir Rue Entre deux Bois	16 859	Activité	8 827 645 €	Multilocataires (Hiolle...)
juil.-19	Narbonne (11)	9000 Chemin des Tuileries	1 017	Retail Par	1 405 821 €	Aldi
juil.-19	Schiltigheim (67)*	Espace Euro. de l'Entreprise 1, avenue de l'Europe	7 290	Bureaux	11 087 684 €	Multilocataires (Orange, MGEN, EGIS...)
juil.-19	Saint-Jean-de-Thouars (79)	45 route de Parthenay	1 221	Retail Park	1 409 938 €	Aldi
juil.-19	Le Blanc Mesnil (93)	37-45 rue Pierre Semard	1 070	Boutiques	1 648 701 €	Aldi
juil.-19	Villepinte (93)	9 rue des Trois Soeurs ZAC Paris Nord 2	12 944	Bureaux	19 501 080 €	Multilocataires (Air France...)

* Actif acquis en indivision.

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
juil.-19	La Chapelle-sur-Erdre (44)*	LE SELVE 10 rue de Saintonge Rue de l'Europe	1 094	Bureaux	2 490 000 €	Isocel
août-19	Biot (06)	Les Arcanes - Bâts C 732-738 Avenue de Roumanille	2 824	Bureaux	9 410 541 €	ARM
sept.-19	Tours (37)	35-39 rue Edouard Vaillant	3 340	Bureaux	9 105 100 €	Multilocataires (Ministère Justice, Aegide-Domytis...)
sept.-19	Châteauroux (36)	27 rue Victor Hugo	593	Boutiques	979 860 €	Burton
oct.-19	Jaux (60)	ZAC du Camp du Roy 102 av. Jean Moulin	3 497	Retail Park	7 582 977 €	Décathlon
oct.-19	Jaux (60)	ZAC du Camp du Roy 98 av. des Métiers	1 269	Retail Park	2 392 123 €	Naturéo, Kéria
oct.-19	Seclin (59)*	ZAC de l'Épinette UNEXPO 52 rue de l'Industrie	32 681	Retail Park	2 726 750 €	Stokomani, Beers & Co
oct.-19	Schiltigheim (67)*	Espace Euro. de l'Entreprise 16 av. de l'Europe	8 788	Bureaux	16 008 600 €	Multilocataires (Regus, Pôle Emploi,...)
oct.-19	Carquefou (44)*	ZAC de la Fleuriaye 2 9 rue Thompas Edison	824	Bureaux	1 841 795 €	Multilocataires
oct.-19	Aulnoy-les-Valenciennes (59)	Parc d'Activités Jules Mousseron 30 Chemin des Bourgeois	4 662	Retail Park	9 863 199 €	Multilocataires (Intersport, Maxi Zoo...)
nov.-19	Roubaix (59)*	106 quai de Boulogne 2 Bd d'Halluin	5 873	Bureaux	12 863 952 €	Multilocataires (Vinci, Adecco...)
nov.-19	Montredon-des-Corbieres (11)*	ZAC Le Castellas 205 rue Pech Redon	2 314	Activité	2 880 000 €	Chronopost
nov.-19	Neuville-sur-Sarthe (72)*	Lieu dit « Chapeau »	6 920	Activité	6 651 000 €	Chronopost
nov.-19	Saint Georges des Coteaux (17)*	Lieudit « Les Coudrières »	3 348	Activité	3 438 000 €	Chronopost
nov.-19	Tregueux (22)*	ZAC des Châtelets 6 rue Sébastienne Guyot	2 470	Activité	2 511 000 €	Chronopost
nov.-19	Villepinte (93)	40 av. des Nations Allée des Impressionnistes ZAC Paris Nord 2	9 457	Bureaux	19 877 250 €	Multilocataires (Brezzillon...)
déc.-19	Voisins-le-Bretonneux (78)*	Parc d'Affaires Val St Quenti Bât. D 2 rue René Caudron	1 489	Bureaux	4 143 060 €	Multilocataires
déc.-19	Tours (37)	45 rue védrines	9 331	Retail Park	6 876 200 €	JARDILAND
déc.-19	Joue-les-Tours (37)	9 rue Gutenberg	10 652	Retail Park	5 236 200 €	JARDILAND
déc.-19	Nancy (54)*	20 Bd de la Mothe	3 553	Bureaux	6 813 840 €	Multilocataires (Ministère Justice, société Générale...)
déc.-19	Reims (51)*	2 rue Saint Charles	9 645	Bureaux	19 044 895 €	Enedis
déc.-19	Montpellier (34)	Parc d'Activités Garosud 256 rue du Commandant Massoud	1 572	Activité	1 755 000 €	Multilocataires
déc.-19	Montpellier (34)	Parc Euromédecine 59 avenue de Fès	5 276	Bureaux	7 510 000 €	Multilocataires
déc.-19	Montpellier (34)	ZAC de Malbosc 128 avenue de Fès	4 501	Bureaux	8 092 200 €	Multilocataires
déc.-19	Roubaix (59)	162 Boulevard de Fourmies	9 632	Bureaux	14 758 700 €	ID Kids
déc.-19	Saint-Jean-de-Luz (64)	162 rue Belharra	16 147	Bureaux	27 729 000 €	Boardriders
déc.-19	Puilboreau (17)	ZAC de Beaulieu Ouest 4 rue de Belgique	1 088	Retail Park	1 890 863 €	Action
déc.-19	Puilboreau (17)	ZAC de Beaulieu Ouest 4 rue de Belgique	3 368	Retail Park	6 409 137 €	GIFI
janv.-20	Seclin ⁽¹⁾ (59)	ZI de Lille-Seclin/2 rue Marcel Dassault (SECLIN) - 23 rue de la Pointe (NOYELLES-LES-SECLIN)	30 978	Bureaux	57 200 000 €	WORLDLINE
févr.-20	Montpellier (34)	474 Allée Henri II de Montmorency/ 455 Boulevard d'Antigone	4 523	Bureaux	7 736 425 €	Multilocataires (ARKADIN/DIRPJJ/RADIO FRANCE/AFP...)
févr.-20	Aix-en-Provence (13)	2 place Victor Schoelcher	1 788	Bureaux	1 783 210 €	MINISTÈRE DE L'ÉDUCATION NATIONALE
févr.-20	Montpellier (34)	500 avenue des États du Languedoc/41 bis et 43 rue du Pont Juvénal	2 856	Bureaux	4 409 610 €	CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES

* Actif acquis en indivision.

(1) Actif acquis à travers la SCI SECLIN DASSAULT.

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
mars-20	Chalon-sur-Saône (71)	15 place de Beaune 6-14 rue Carnot rue des Chargeurs 14A et 20 place Général de Gaulle	4 572	Boutiques	4 510 000 €	MONOPRIX
mars-20	Saint-Jean-de-Luz (64)	102 rue Gambetta 61 boulevard Victor Hugo 2 rue de l'Agent Fauthous	2 730	Boutiques	2 550 370 €	MONOPRIX
mars-20	Herblay (95)*	ZAC de la Patte d'Oie 174 Boulevard du Havre	572	Retail Park	3 634 475 €	CELIO/ JENNYFER/ PROMOD
avr.-20	Lesquin (59)*	« Parc Vendôme » Rue du Pic au Vent Allée de l'Innovation	17 603	Activité	28 349 850 €	Multilocataires (TESLA/EIFFAGE/ SCHNEIDER ELECTRIC/ SPIE...)
avr.-20	Coulommiers (77)	ZAC de la Prairie Saint-Pierre 50, rue de l'Orgeval	9 473	Retail Park	14 057 000 €	Multilocataires (INTERSPORT/JYSK/ MAXIZOO/STOKOMANI...)
mai-20	Nanterre (92)*	83-85 rue Henri Barbusse	10 055	Bureaux	78 686 370 €	Vinci
mai-20	Noisy-Le-Grand (93)	6 avenue Montaigne	13 071	Bureaux	29 195 362 €	RATP/GRAS SAVOYE
juin-20	Lesquin (59)*	CRT LESQUIN 440 rue de la Haie Plouvier	7 243	Activité	7 816 298 €	Multilocataires (SKAKO CONCRETE/ CLEAR CHANNEL/ LEROY MERLIN...)
juin-20	Perols (34)*	Parc de l'Aéroport ZAC Grande acte 1 300 impasse John Locke	1 888	Bureaux	4 255 300 €	POLE EMPLOI
juin-20	Tours (37)*	ZAC des Deux Lions Avenue Edouard Michelin Rue Ferdinand de Lesseps	2 664	Bureaux	6 456 350 €	COVEA
juin-20	Cesson-Sévigné (35)	85 rue de Rennes	450	Bureaux	905 448 €	OKNOPLAST
juil.-20	Mulhouse (68)*	20 rue de Chemnitz	1 983	Bureaux	2 927 333 €	Multilocataires (ADECCO/ SECURITAS/NUMERICABLE/ ACCENTURE...)
sept.-20	Rennes (35)*	7 avenue Charles Tillon	1 472	Bureaux	3 284 675 €	Multilocataires (ORANGE/DELOITTE/ société GÉNÉRALE...)
sept.-20	Granville (50)*	Chemin de Mitou Lieu-dit Le Clos Congrès	365	Retail Park	1 157 440 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Bailly-Romainvilliers (77)*	5 boulevard des Artisans	353	Retail Park	1 229 330 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Cernay (68)*	2 Rue de Normandie ZAC de la Croisière	353	Retail Park	1 148 454 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Choisey (39)*	Chemin des Bauvrettes Lieu-dit Les Prairierottes	477	Retail Park	1 890 236 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Dommartin-Les-Toul (54)*	Rue de La Haye Plaisante ZAC Jeanne d'Arc	352	Retail Park	1 283 248 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Epinay-sur-Seine (93)*	22-26 avenue Joffre	459	Retail Park	949 736 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Saint-Egreve (38)*	3 Rue des Platanes ZAC VENCE ECO-PARC	422	Retail Park	1 705 602 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	La Flèche (72)*	3 Allée des Futreaux Lieu-dit La Monnerie	341	Retail Park	1 356 515 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Loudeac (22)*	17 Rue Honoré Michard	314	Retail Park	997 740 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Noyon (60)*	Av. des Frères Lumières Lieu-dit La Haie Juda	323	Retail Park	997 740 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Rivesaltes (66)*	Rue Marc Allégret ZAC Cap Roussilon Littoral	426	Retail Park	1 050 119 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Barentin (76)*	343 rue Alexandre Dumas Fils	377	Retail Park	1 265 276 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Saint-Quentin (21)*	Avenue Archimède - ZAC du Bois de la Chocque	496	Retail Park	1 757 999 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Tarnos (40)*	56 boulevard Jacques Duclos	454	Retail Park	1 154 007 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Portes-Lès-Valence (26)*	Rue du Maréchal De Lattre De Tassigny	343	Retail Park	1 117 331 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	Chaponnay (69)*	375 rue Juliette Récamier	5 038	Bureaux	13 251 984 €	PROSOL (Grand Frais)
sept.-20	Toulouse (31)*	3 avenue Hubert Curien	38 568	Bureaux	60 366 250 €	PIERRE FABRE

* Actif acquis en indivision.

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
oct.-20	Caen (14)	1 rue du Recteur Dauré	7 843	Bureaux	11 148 550 €	DREAL/ASN (Autorité de Sûreté Nucléaire)
nov.-20	Nancy (54)*	44 boulevard de la Mothe ZAC Austrasie	3 990	Bureaux	11 842 574 €	COLAS NORD EST
nov.-20	Rennes (35)	99 Mail François Mitterrand	349	Boutiques	1 088 400 €	MAIL 99
nov.-20	Caudan (56)	1100 rue Pierre Landais Z.A. de Locmaria	1 309	Bureaux	2 105 900 €	GRDF
déc.-20	Narbonne (11)*	25 rue Alfred Chauchard	3 763	Retail Park	6 718 236 €	Multilocataires (BABOU/KINGSPORT/Afflelou...)
déc.-20	Montpellier (34)*	270-300 Rue Nina Simone	2 849	Bureaux	8 188 600 €	Multilocataires (EDF/WAAPI/BRASSART)
déc.-20	Fontaine-Les-Dijon (21)*	3 rue Georges Bourgoïn	3 810	Retail Park	5 705 280 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	Saint-Jean-de-Soudain (38)*	510 route de la Bourbe	2 590	Retail Park	3 876 750 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	Le Pont de Beauvoisin (73)*	RN 6/ZI La Baronnie	1 994	Retail Park	3 146 478 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	Saint Jean de Maurienne (73)*	Lieudit Combe Paillarde ZI du Parquet	2 008	Retail Park	2 975 180 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	Margencel (74)*	17 route du Champ Courbe	1 107	Retail Park	2 614 242 €	SAMSE
déc.-20	Le Pont de Beauvoisin (73)*	5521F/ZI La Baronnie	991	Retail Park	2 136 720 €	SAMSE
déc.-20	Dijon (21)*	22 Rue de Mayence	2 732	Retail Park	2 569 474 €	DORAS
déc.-20	Beaune (21)*	476 Rue André-Marie Ampère ZAC La Porte de Beaune	1 908	Retail Park	2 398 175 €	DORAS
janv.-21	Gentilly (94)	46-50 rue Auguste Blanqui	1 440 m ²	Bureaux	4 787 000 €	CIAT / GSF ATLAS / NOMALYS / CDC HABITAT
févr.-21	Orvault (44)	16 rue de la Garenne	220 m ²	Activités	273 143 €	BELFOR France
avr.-21	Gréoux-les-Bains (48)*	Verdon Parc ⁽¹⁾ / lieudit « La Paludette »	564 m ²	Hôtels, tourisme	12 332 177 €	Verdon Parc
avr.-21	Biscarosse (40)*	Mayotte Vacances ⁽¹⁾ / 368 Chemin des Roseaux	1 736 m ²	Hôtels, tourisme	14 033 865 €	Mayotte Vacances Camping Village
avr.-21	Torreilles (66)*	Les Dunes ⁽¹⁾ / voie de Barcelone	652 m ²	Hôtels, tourisme	12 480 998 €	Le Relais de Torreille Plage
avr.-21	La Tranche-sur-Mer (85)*	Les Almadies ⁽¹⁾ / lieudit « Les Blanchaines » et « La Charrière de Bandes »	826 m ²	Hôtels, tourisme	3 901 613 €	VS Camping France
avr.-21	Trégunc (29)*	La Pommeraie de l'Océan ⁽¹⁾ / Lieudit Kerdalidec - Saint Philibert	587 m ²	Hôtels, tourisme	3 427 435 €	Camping de la Pommeraie
avr.-21	Les Mathes (17)*	La Pinède ⁽¹⁾ / La Palmyre - Lieudit « La Fouasse »	732 m ²	Hôtels, tourisme	10 124 381 €	AMAT
avr.-21	Carnac (56)*	La Grande Métairie ⁽¹⁾ / Route des Alignements de Kermario	1 338 m ²	Hôtels, tourisme	9 746 653 €	La Grande Métairie de Carnac
avr.-21	Sarlat-la-Canéda / Vitrac (24)*	Soleil Plage ⁽¹⁾ / lieudit « Le Sal »	1 185 m ²	Hôtels, tourisme	7 044 485 €	AMAC
avr.-21	Fréjus - Saint-Aygulf (83)*	La Plage d'Argens ⁽¹⁾ / lieudit les Esclamandes	541 m ²	Hôtels, tourisme	8 491 022 €	Camping La Plage d'Argens
juin-21	Bobigny (93)	15 Promenade Jean Rostand 8 rue Claude Bernard	15 615 m ²	Bureaux	67 527 643 €	Multilocataires (Education Nationale / DGFIP / France Domaine...)
juil.-21	Guipavas (29)*	Lieudit « Lavallot » - 325 rue Andrée Chédid	1 513 m ²	Entrepôts	1 084 783 €	IDEA LOGISTIQUE
sept.-21	Mougins (62)*	790 Av. du Docteur Maurice Donat	11 059 m ²	Bureaux	30 992 872 €	Multilocataires (ORANGE / HUAWEI / HP / NOTAIRES...)
sept.-21	Saint-Ouen (93)	Immeuble OMEGA - 48 rue Albert Dalhenne	16 781 m ²	Bureaux	137 998 680 €	ALSTOM TRANSPORT
sept.-21	Nogent-sur-Oise (60)*	279 Rue Jean Monnet	1 744 m ²	Retail Park	1 468 710 €	STOKOMANI
sept.-21	Saint-Ouen-l'Aumône (95)*	ZI « LES EPLUCHES » / 1 rue des Préaux	1 910 m ²	Retail Park	3 361 397 €	STOKOMANI
sept.-21	Vert-Saint-Denis (77)*	Lieu-dit « La Fontaine Ronde » - RN 6	1 403 m ²	Retail Park	2 663 262 €	STOKOMANI

* Actifs acquis en indivision.

(1) Actifs acquis à travers la SCI HOPLA.

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
sept.-21	La Chapelle-Saint-Aubin (72)*	43 rue Louis Delage	1 462 m ²	Retail Park	2 607 561 €	STOKOMANI
oct.-21	Henin-Beaumont (62)*	Avenue du Bord des Eaux	4 053 m ²	Retail Park	9 664 610 €	Intersport
oct.-21	Beauvais (60)*	Lieudit « La Marette » / Rue Jacques Goddet	2 822 m ²	Retail Park	6 205 258 €	Intersport
oct.-21	Hautmont (59)*	Boulevard John Cockerill - rue Jules Gallois	2 879 m ²	Retail Park	4 837 374 €	Intersport
oct.-21	Denain (59)*	1-3, rue Pierre Beriot	1 212 m ²	Retail Park	2 112 531 €	Intersport
oct.-21	Hazebrouck (59)*	Rue de l'Epeule / Rue du Milieu	1 450 m ²	Retail Park	2 418 662 €	Intersport
oct.-21	Fourmies (59)*	Rue du général Raymond Chomel	1 774 m ²	Retail Park	2 919 134 €	Intersport
déc.-21	Maurepas (78)	37 rue de Chevreuse	2 656 m ²	Bureaux	7 958 075 €	ENEDIS
déc.-21	Le Mans (72)*	62 avenue Pierre Piffault / 9 boulevard Pierre Lefauchaux	8 899 m ²	Activités	9 173 454 €	Multilocataires (COMECA / SARETEC / THYSSENKRUPP / WÜRTH...)
déc.-21	Les Mureaux (78)	2 rue Descartes	4 212 m ²	Retail Park	6 210 700 €	Champion
déc.-21	Quimper (29)	32 rue Kereon	154 m ²	Boutiques	895 420 €	PIMKIE
déc.-21	Saint-Quentin (21)	17 rue de la Sellerie	216 m ²	Boutiques	157 073 €	PIMKIE
déc.-21	Limoges (87)	15 rue du Clocher	275 m ²	Boutiques	303 934 €	PIMKIE
déc.-21	Libourne (33)*	13 Avenue de la Ballastière	2 045 m ²	Retail Park	3 207 983 €	POINT P
déc.-21	Valbonne (65)	80 route des Lucioles / Les Espaces de Sophia Bâts C et D	3 065 m ²	Bureaux	8 250 200 €	KINAXIA / ORANGE / LUXOTTICA FRANCE

* Actifs acquis en indivision.

VEFA* non livrées au 31/12/2021

VILLE	Surface (m ²)	Typologie immeuble	montant décaissé	livraison prévisionnelle
MARCQ-EN-BAROEUL	2 720 m ²	Bureaux	1 456 000 €	mai 2022
IVRY-SUR-SEINE	3 562 m ²	Bureaux	10 588 000 €	juin 2022
MONTPELLIER	1 014 m ²	Bureaux	147 742 €	avril 2022
CHAMPS-SUR-MARNE	3 906 m ²	Bureaux	3 849 500 €	novembre 2022
MONTPELLIER	3 266 m ²	Bureaux	2 088 167 €	octobre 2022
BAGNEUX	3 601 m ²	Boutiques	1 012 864 €	septembre 2023
VILLENEUVE D'ASCQ	3 011 m ²	Bureaux	2 759 209 €	octobre 2023
FAMARS	1 254 m ²	Bureaux	520 500 €	mars 2023

* Vente en l'État Futur d'Achèvement.

Synthèse du patrimoine

	Nombre Immeubles	Valeur Nette Comptable
Livrés	258	1 635,6 M€
	Nombre Immeubles	Montant décaissé au 31/12/2021
VEFA	8	22,4 M€
		Valeur comptable (imm.livrés) +
	Nombre immeubles	Montant décaissé (vefa)
GLOBAL	266	1 658,0 M€

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Récapitulatif des placements immobiliers*(en euros)*

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	1 004,2 M€	1 061,8 M€	804,8 M€	843,9 M€
Commerces	401,8 M€	416,6 M€	355,6 M€	366,9 M€
Activités/entrepôts	97,2 M€	101,7 M€	87,5 M€	91,1 M€
Autres	154,8 M€	162,6 M€		
TOTAL	1 658,0 M€	1 742,7 M€	1 247,9 M€	1 301,9 M€

Incluant les échéances payées sur 8 immeubles en VEFA non livrés au 31/12/2021.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Faits Caractéristiques de l'exercice

- Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2021 ont été impactés par la crise liée au covid-19. Dans le cadre des mesures d'accompagnement octroyées après négociations auprès de certains locataires, la SCPI a été amenée à réaliser :
 - des reports de loyers, qui n'ont pas eu d'impact sur le résultat net de la SCPI ;
 - des prélèvements sur dépôts de garanties pour palier la non perception de loyers ;
 - et des abandons de loyers lorsqu'aucune autre solution n'était possible.
- L'impact global sur les loyers de la SCPI a été de 1 328 067 €.
- L'exercice 2021 a été marqué par la souscription au capital de la SCI HOPLA créée en date du 20 avril 2021 à hauteur de 45 % pour un coût complet d'acquisition de 49 626 000 €. Epargne Pierre a acquis cette participation aux côtés de MyShareSCPI (5 %) et de la SCI à Capital Variable CAPIMMO (50 %). La SCI HOPLA a acquis un portefeuille de 9 centres d'hôtellerie de plein air 4 et 5 étoiles.
- L'exercice a également été marqué par l'obtention du label ISR en date du 4 mai 2021.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n° 2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées

doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en oeuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;
- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;
- méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

RAPPORT DE GESTION

Annexe aux comptes annuels

Prélèvement sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2020	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2021
Terrains nus	0				
Terrains et constructions	1 167 224 628	318 505 747	3 319 419	14 248 985	1 496 659 941
Constructions sur sol d'autrui	2 632 859	46 043			2 678 902
Acomptes sur acquisitions	1 099 552	267 978		-1 099 552	267 978
Immobilisation VEFA ⁽¹⁾	20 835 420	14 735 995		-13 149 433	22 421 982
Agencements bruts	895 734	721 109			1 616 843
Immobilisations financières contrôlées	57 122 504	51 360 766			108 483 271
TOTAL	1 249 810 697	385 637 638	3 319 419	0	1 632 128 917

(1) Vente en État Futur d'Achèvement.

État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2020	Dotations	Reprises	Exercice 2021
Dépréciations exceptionnelles	0			
Agencements et aménagements	319 534	179 614		499 149
Bail à construction	236 286	109 056		345 342
TOTAL	555 820	288 671	-	844 491

RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2021	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2021
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...						
N +1	1 078 239	-	1 655 207	-	170 881	2 562 565
N +2	321 280	-	49 600	-	122 880	248 000
N +3	244 500	-	- 5 400	-	86 700	152 400
N +4	145 400	-	66 000	-	41 600	169 800
N +5	86 000	-	169 400	-	21 400	234 000
TOTAL	1 875 419	-	1 934 807	-	443 461	3 366 765
Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles			1 934 807		443 461	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles			1 491 346			
Total dotation/reprise au compte de résultat			1 611 199		119 853	
Total dotation/reprise nette			1 491 346			

Immobilisations Financières

(en euros)

Les titres de participations détenus⁽¹⁾ se décomposent comme suit au 31 décembre 2021 (chiffres exprimés en quotes-parts EPARGNE PIERRE) :

Société détenue	Date d'acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2021	Capitaux Propres	Quote-part détenue
SCI SECLIN DASSAULT	24/01/2020	57 143 404 €	59 928 635 €	18 106 €	2 545 737 €	24 800 743 €	100 %
SCI HOPLA	20/04/2021	49 626 000 €	45 010 056 €	4 962 600 €	- 4 911 350 €	42 468 577 €	45 %

Filiale	Décomposition	Valeur comptable	Valeur estimée au 31/12/2021
SCI SECLIN DASSAULT	VNC des Immeubles	26 349 689	
	Écart d'acquisition affecté	30 850 311	
	Total immeubles :	57 200 000	59 100 000
	Dettes	-	-
	Autres actifs et passifs	-1 385 750	828 635
	Écart d'acquisition non affecté	1 329 154	-
TOTAL		57 143 404	59 928 635
SCI HOPLA	VNC des Immeubles	74 683 772	
	Écart d'acquisition affecté	7 353 748	
	Total immeubles :	82 037 520	76 869 000
	Dettes	-32 411 520	-32 411 520
	Autres actifs et passifs		552 576
	Écart d'acquisition non affecté		0
TOTAL		49 626 000	45 010 056

Les immobilisations de ces deux SCI sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

(1) Contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03.

RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Créances locataires	4 011 013	66 263
Créances douteuses	1 265 655	3 581 980
TOTAL	5 276 668	3 648 243
Dépréciation des créances locataires	1 085 086	1 518 166

Évolution des dépréciations	Exercice 2020	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2021
Dépréciation des créances locataires	1 518 166	1 775 537	2 208 617	1 085 086

Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
État et autres collectivités	5 365 690	9 813 957
Syndics	12 601 131	6 889 503
Autres débiteurs	368 546	401 928
Avoirs à recevoir	95 268	111 738
Avances Fournisseurs	188 393	71 080
Produits à recevoir	27 953	32 154
TOTAL	18 646 981	17 320 360

Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Valeurs mobilières de placement	0	0
Autres disponibilités	86 776 886	43 764 748

Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Emprunts	206 385 128	121 710 219
Emprunts intérêts courus	248 219	99 496
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	206 633 347	121 809 715
Total des dépôts de garantie reçus	13 315 736	11 961 453
TOTAL	219 949 083	133 771 168

RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

État des emprunts*(en euros)*

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	7 302 672	30 351 418	108 615 538	146 269 628
Emprunt <i>in fine</i>	-	32 109 500	26 050 000	58 159 500
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	226 500	1 002 000	727 500	1 956 000
Emprunt <i>in fine</i>	-	-	-	-
TOTAL	7 529 172	63 462 918	135 393 038	206 385 128

Dettes d'exploitation*(en euros)*

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Honoraires dus à la société de gestion	642 557	973 648
Fournisseurs et comptes rattachés	13 194 091	5 718 260
Locataires créditeurs	5 455 034	4 358 916
TOTAL	19 281 682	11 050 824

Dettes diverses (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
État et autres collectivités	778 755	16 416
Associés dividendes bloqués	4 356	3 496
Dividendes du 4 ^e trimestre	21 470 448	17 939 776
Associés souscriptions en attente	3 086 879	2 938 133
Dettes diverses	777 529	896 715
Divers - charges à payer	1 990 925	1 672 958
TOTAL	28 108 892	23 467 494

Comptes de régularisation actif et passif*(en euros)*

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Charges constatées d'avance	+11 782	+449
Produits constatés d'avance	-1 579 551	-5 869 506
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	+408 835	+124 176
TOTAL	-1 158 934	-5 744 880

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAL SOCIAL	Exercice 2021
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	308 967 520 €
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	6 390 880 €
SOIT, CAPITAL AU 31/12/2021	1 365 106 400 €

PRIME D'ÉMISSION	Exercice 2021
Sur les souscriptions en 2021	87 651 159 €
Sur les retraits en 2021	995 130 €
Prélèvements sur la prime d'émission	58 000 392 €
Dont Commissions de souscriptions	45 098 251 €
Dont Frais d'acquisitions	12 690 510 €

Résultat de l'exercice	2021
Le résultat de l'exercice 2021	74 209 715 €
Distribution 2021	73 954 153 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 14 juin 2022 (première convocation) et du 28 juin 2022 (seconde convocation).

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	Exercice 2020
Loyers facturés	83 238 242	63 758 811
Charges et taxes refacturées aux locataires	17 581 090	12 446 805
Produits annexes	1 214 463	422 754
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 208 617	799 289
Reprises de provisions pour gros entretien	119 853	7 205
Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan	13 801 577	24 660 157
Produits financiers liés à l'activité immobilière*	5 846 073	2 668 021
TOTAL	124 009 913	104 763 042

* Dividendes reçus des participations contrôlées.

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

Charges de l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2021	Exercice 2020
Décomposition des postes du résultat		
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	17 581 091	12 446 801
Gros entretien	119 853	7 205
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 7 615	117 011
Dotations aux provisions pour créances douteuses	1 775 537	2 016 304
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 611 199	989 979
Dotations aux amortissements des agencements	179 614	127 770
Dotations aux amortissements des baux à construction	109 055	109 055
Autres amortissements	143 741	85 677
Autres charges immobilières ⁽²⁾	15 509 066	25 408 951
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisitions)	3 886 747	2 437 759
TOTAL	40 908 289	43 746 512
(1) Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives récupérables	7 374 328	5 019 207
Impôts et taxes récupérables	10 206 763	7 427 594
TOTAL	17 581 091	12 446 801
(2) Autres charges immobilières		
Charges locatives non récupérables	1 172 761	123 367
Impôts et taxes non récupérables	1 456 986	1 500 435
Frais sur acquisitions	12 458 886	23 566 109
Pertes sur créances irrécouvrables	229 638	16 916
Autres charges	190 794	202 124
TOTAL	15 509 066	25 408 951

Charges financières liées à l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2021	Exercice 2020
Décomposition des postes du résultat		
Charges financières liées à l'activité immobilière		
Intérêts d'emprunts	2 544 057	1 343 711
Frais d'emprunts	1 342 690	1 094 048
TOTAL	3 886 747	2 437 759

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

Charges d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	Exercice 2020
Commissions de la société de gestion	8 740 862	6 704 291
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	40 485 424	37 010 254
Diverses charges d'exploitation	-	0
Dotations aux provisions d'exploitation	-	
TOTAL	49 226 286	43 714 545

(1) Charges d'exploitation de la société

Commissions de souscriptions (voir note ci-dessous)	39 661 868	36 433 953
Honoraires des Commissaires aux comptes	19 330	17 065
Honoraires de relocations	221 081	151 926
Honoraires de dépositaire	129 923	123 773
Honoraires d'expertises immobilières	70 261	62 478
Honoraires divers	311 113	137 992
Frais d'actes et contentieux	23 186	32 473
Autre frais	48 663	50 594
TOTAL	40 485 424	37 010 254

Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2021	Exercice 2020
Intérêts sur placement de la trésorerie	73 126	71 503
Rémunération de VEFA	485 493	252 122
TOTAL	558 618	323 625

Produits exceptionnels

(en euros)

Autres produits exceptionnels	Exercice 2021	Exercice 2020
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	114 473	200 211
TOTAL	114 473	200 211

Charges exceptionnelles

(en euros)

Autres charges exceptionnelles	Exercice 2021	Exercice 2020
Charges exceptionnelles	583	1286
TOTAL	583	1286

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la SCPI ÉPARGNE PIERRE et la société de gestion ATLAND VOISIN :

Honoraires de gestion : 8 740 862 €

Honoraires de souscription : 39 661 868 €

Les biens acquis en indivision en 2021 représentent un total de 138 321 776 € de la valeur des immobilisations locatives en valeur comptable, soit un total de 36,2 %. Ils sont constitués de :

› **Actifs en indivision acquis en 2021 entre la SCPI ÉPARGNE PIERRE et la SCPI IMMOPLACEMENT :**

- 148 RUE STEPHESON - FAMARS

› **Actifs en indivision acquis en 2021 entre la SCPI ÉPARGNE PIERRE et la SCPI MY SHARE SCPI :**

- | | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| ▪ 325 RUE ANDRE CHEDID - GUIPAVAS | ▪ OULEVARD JOHN COCKERILL - HAUTMONT |
| ▪ 790 RUE MAURICE DONAT - MOUGINS | ▪ 1-3 RUE PIERRE BERIOT - DENAIN |
| ▪ 43 RUE LOUIS DELAGE - LA CHAPELLE SAINT AUBIN | ▪ RUE DU MILIEU - HAZEBROUCK |
| ▪ 279 RUE JEAN MONNET - NOGENT SUR OISE | ▪ RUE DU GENERAL RAYMOND CHOMEL - FOURMIÉS |
| ▪ 1 RUE DES PREAUX - SAINT OUVEN L'AUMONE | ▪ RUE JACQUES GODET - « LA MARETTE » - BEAUVAIS |
| ▪ ROUTE NATIONALE 6 - VERT SAINT DENIS | ▪ 62 AVENUE PIERRE PIFFAULT - LE MANS |
| ▪ RUE JAURES/LE NÔTRE - VILLENEUVE D'ASCQ (VEFA) | ▪ 13 AVENUE DE LA BALLASTIERE - LIBOURNE |
| ▪ AVENUE DU BORDS DES EAUX - HENIN BEAUMONT | ▪ ZAC Saint Roch - MONTPELLIER (VEFA) |

› **Détention dans une SCI :**

- La SCPI EPARGNE PIERRE (45 %) et la SCPI My Share SCPI (5 %) : SCI HOPLA – Divers campings de luxe dans la France entière.

Evenements post-clôture

Impacts du conflit en Ukraine

La SCPI EPARGNE PIERRE ne dispose pas d'actifs ou de locataires en Russie ni en Ukraine et n'a pas de dépendance directe dans ces deux pays. Néanmoins, le contexte économique qui en découle pourrait entraîner des conséquences sur son activité, à savoir :

- risque de répercussions sur l'activité économique de certains locataires ;
- risque de hausse des taux d'intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.

À ce jour, eu égard au caractère récent de cette crise, il est difficile d'en estimer les impacts sur l'activité de l'exercice 2022.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice 2021 de la SCPI EPARGNE PIERRE.

Nous nous sommes réunis à trois reprises au cours de l'exercice 2021 (9 mars, 29 juin et 7 décembre). Ainsi, au cours de ces différentes réunions, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

Notre réunion du 23 mars 2022, à laquelle a participé le Commissaire aux Comptes, a été plus particulièrement consacrée à la présentation et à l'examen détaillé du compte de résultat et des états financiers de l'exercice 2021.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte nette de la SCPI EPARGNE PIERRE s'est établie à 389,2 millions d'euros pour l'année 2021 (rappel : 364 millions d'euros de collecte nette en 2020). Cette progression de + 7 % de la collecte traduit un certain retour à la confiance des épargnants en liaison avec la sortie de la crise sanitaire. Pour l'exercice 2021, on notera que les retraits de parts se situent à hauteur de 8,2 millions d'euros.

Au 31.12.2021, notre SCPI a atteint une capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) qui s'élève désormais à 1.775 milliard d'euros, représentant un total de 8 531 915 parts détenues par un peu plus de 30 000 associés. Nous vous rappelons également que le capital social de notre SCPI se situe à 1 365 106 k€.

2. SITUATION ET ÉTAT DU PATRIMOINE

Lors de nos différentes réunions, la Société de Gestion nous a présenté les acquisitions d'immeubles envisagées et réalisées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'évaluer le bien-fondé de chacune de ces opérations.

Sur l'exercice 2021, la Société de Gestion a procédé à l'acquisition de 37 actifs (33 immeubles livrés + 4 VEFA) pour le compte de notre SCPI et ce, pour un montant total de 430,5 millions d'euros (actes en mains) et affichant un rendement brut moyen de 5,36 % pour une surface globale de 108 150 m².

En matière d'arbitrage, la Société de Gestion a procédé à deux cessions d'immeubles en 2021 pour un montant global de 3 513 000 € net vendeur (un commerce à CORMONTREUIL (51) et un terrain à bâtir à SCHILTIGHEIM (67)). Par ailleurs, votre Conseil de Surveillance a noté avec satisfaction la très bonne adéquation réalisée en 2021 par la Société de Gestion entre le niveau de collecte (389, 2 M€) et les investissements réalisés à hauteur de 430,5 M€.

Au niveau de la gestion locative, le taux d'occupation financier (TOF) se situe à 95,44 % sur l'ensemble de l'exercice. La répartition géographique des immeubles de notre SCPI se situe sur l'ensemble du territoire français avec toutefois une prédominance pour la région Nord-Est et Ile de France avec respectivement des taux de 16,31 % et 33,98 % (en % des valeurs vénales). La répartition sectorielle fait apparaître une dominante en immeubles de bureaux (environ 65 %) et un ratio de 24 % en ce qui concerne les immeubles dédiés au commerce et 11 % pour les locaux d'activité, de tourisme et de logistique. (éléments calculés en % des valeurs vénales).

Au 31.12.2021, la vacance locative est constituée de 55 lots représentant une surface de 36 340 m², soit l'équivalent de 4,6 % des surfaces totales. Cette situation n'appelle pas de commentaires particuliers.

Enfin, la rubrique « contentieux » concerne 31 dossiers, dont 17 pour lesquels la Société de Gestion a trouvé un accord de règlement échelonné. Le Conseil de Surveillance apprécie la vigilance de la Société de Gestion sur toutes les procédures liées au retard de paiement des loyers.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur du patrimoine de notre SCPI EPARGNE PIERRE ressort à 1 743 millions d'euros au 31 décembre 2021 en valeur hors droits. Lors de notre réunion du 23 mars 2022, la Société de Gestion nous a informés de la structure de financement de notre SCPI avec un encours d'endettement bancaire global de 206,4 millions d'euros au 31/12/2021 auquel il convient d'ajouter les engagements sur les actifs acquis en VEFA à hauteur de 49,9 M€ à cette même date. Au 31 décembre 2021, l'encours global d'endettement de notre SCPI se situe à un taux de 13,5 %, un ratio bien inférieur au plafond maximum autorisé par notre Assemblée Générale, limite fixée à 25 % de la capitalisation.

La trésorerie s'élève à 86 777 k€ fin 2021 contre 43 765 k€ au 31 décembre 2020.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Compte sociaux

Enfin vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance. Nous avons noté aussi des valeurs d'expertise 2021 relativement stables par rapport à 2020, à périmètre constant (+ 0,86 %).

4. COMPTE SOCIAUX

Les principales données économiques et financières de l'exercice 2021 figurent dans le rapport annuel de la Société de Gestion auquel nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter. Néanmoins, nous ne ferons que quelques commentaires relatifs aux points qui nous paraissent importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat net comptable bénéficiaire de 74 209 715 € correspondant à un résultat par part de 11,02 €. Le dividende distribué aux associés s'est élevé à 10,98 € sur l'exercice 2021 traduisant ainsi une rentabilité de 5.36 % en termes de taux de distribution.

Le compte de résultat 2021 intègre une forte progression des produits de l'activité immobilière et notamment du poste loyers en corrélation avec l'augmentation du patrimoine immobilier.

Enfin, le taux de rentabilité affiché par EPARGNE PIERRE depuis un certain nombre d'années nous positionne dans le peloton de tête des SCPI en termes de rendement.

Le report à nouveau (RAN), après affectation du résultat par l'assemblée générale, s'élève à 0,29 € par part au 31.12.2021, ce qui correspond à environ 12 jours de distribution, et ce critère nous paraît en cohérence avec la politique de distribution pratiquée par la Société de Gestion.

5. PERSPECTIVES 2022

Nous vous rappelons également que tout au long de l'année 2021, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement tenu informé par la Société de Gestion des événements marquants concernant la politique de gestion de notre SCPI.

Pour 2022, votre Conseil de Surveillance reste très attentif aux événements extérieurs actuels (conflit militaire en Ukraine, retour des tensions inflationnistes, hausse progressive des taux d'intérêt), autant d'éléments qui pourraient avoir une influence sur le comportement futur des épargnants.

Toutefois, votre Conseil espère que le marché de la collecte 2022 pour notre SCPI confirmera le bon rythme enregistré depuis le début de l'année et renouvelle ainsi son entière confiance à la Société de Gestion dans le pilotage au quotidien de la SCPI EPARGNE PIERRE.

6. PROJET DE RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 23 mars 2022 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2021 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux comptes qui ont fait preuve d'une grande disponibilité et diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le Conseil de surveillance
de la SCPI ÉPARGNE PIERRE
MICHEL CATTIN, Président

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier ÉPARGNE PIERRE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Epargne Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable en particulier concernant les modalités de détermination de la provision pour gros entretiens.

Évaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les immobilisations locatives, présentées dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évaluées à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- › il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- › il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- › il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- › il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- › il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT MARCEL, le 6 mai 2022

Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

YVES LLOBELL

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier ÉPARGNE PIERRE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de Gestion Atland VoisinMission générale de gestion de la SCPI ÉPARGNE PIERRE et de son patrimoine :

La société de gestion est investie, en application de l'article 18 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 20 des statuts de la manière suivante :

Commission de gestion :

La commission de gestion versée par votre société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du montant total des recettes brutes (telles que les produits locatifs ou les produits financiers, etc.) hors taxes de toute nature, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation (proratées à sa quote-part de détention capitalistique).

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2021 s'élève à 8 740 862 euros.

Commission de souscription :

Une commission de souscription versée par votre société à la société de gestion est fixée à

10 % hors taxes (majorée de la TVA au taux en vigueur) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 39 661 868 euros hors taxes au cours de l'exercice 2021.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Commission de cession :

En cas de cession de parts, la société de gestion perçoit une commission de cession :

- Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la société de gestion, cette dernière perçoit une commission de cession à la charge du cédant de 5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur.
- Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la société de gestion, cette dernière perçoit un forfait de 100 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

Fait à SAINT MARCEL, le 6 mai 2022

Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

YVES LLOBELL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2022

Résolutions proposées à titre ordinaire

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
À CARACTÈRE ORDINAIRE ET
EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2022

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes,

approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Quitus à la société de gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Troisième résolution

Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

Quatrième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 qui s'élève :

➤ à	74 209 715 €
➤ augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	2 222 338 €
▪ soit un total de	76 432 053 €
➤ sera affecté de la façon suivante :	
▪ distribution aux associés	73 954 153 €
▪ report à nouveau	2 477 900 €
▪ soit un total de	76 432 053 €

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2022

Résolutions proposées à titre ordinaire

Cinquième résolution**Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
 - des rapports de la société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes,
 - de l'expertise des immeubles réalisée par GALTIER VALUATION ;
- approuve les différentes valeurs de la société arrêtées au 31/12/2021 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la société de gestion, à savoir :
- valeur comptable : 1 469 034 519 €, soit 172.18 € par part
 - valeur de réalisation : 1 554 769 150 €, soit 182.23 € par part
 - valeur de reconstitution : 1 911 518 352 €, soit 224.04 € par part

Sixième résolution**Autorisation d'arbitrage donnée à la société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la société de gestion à procéder à la cession d'un ou

plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Septième résolution**Autorisation donnée à la société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, dans les conditions fixées par le Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30 %

maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Huitième résolution**Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cession d'immeubles**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes

prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

Neuvième résolution**Pouvoirs pour les formalités**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUI 2022

Résolutions proposées à titre extraordinaire

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

Dixième résolution

Augmentation du capital social statutaire maximum et modification corrélative de l'article 6 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance décide de porter le capital plafond statutaire de la SCPI dans le cadre de la variabilité de son capital social de deux milliards d'euros (2 000 000 000 €) à trois milliards d'euros (3 000 000 000 €) et de modifier en conséquence le paragraphe 2 (Capital social statutaire) de l'article 6 (Capital social) des statuts de la SCPI ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction :

« 2 - Capital social statutaire

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social statutaire est fixé à deux milliards (2 000 000 000 €) d'euros. Il est divisé en douze millions cinq cent mille (12 500 000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale. »

Nouvelle rédaction :

« 2 - Capital social statutaire

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social statutaire est fixé à trois milliards (3 000 000 000 €) d'euros. Il est divisé en dix huit millions sept cent cinquante mille (18 750 000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Onzième résolution

Plus-values de cessions immobilières et régimes fiscaux

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide :

› d'insérer dans les statuts des dispositions permettant à la société, en cas de réalisation de plus-values sur actifs faisant l'objet de modalités d'imposition distinctes selon les associés, de distribuer un montant permettant d'assurer l'égalité entre les associés quel que soit leur régime d'imposition au regard de ces plus-values ;

› de préciser qu'en cas de démembrement de la propriété de parts sociales, toutes les sommes distribuées par la société provenant du résultat de l'exercice, du report à nouveau ou d'un poste de réserves, en ce compris les sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cession d'immeubles » seront versées à l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion, à charge pour l'usufruitier de reverser tout ou partie de ces sommes au nu-proprétaire en cas de convention contraire.

Douzième résolution

Maintien du niveau du report à nouveau créditeur existant par part sociale

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requise pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide :

› de permettre le maintien du niveau du report à nouveau créditeur par part existant ;

› d'autoriser en conséquence la Société de Gestion à prélever et à distribuer sur la prime d'émission libérée lors de chaque nouvelle souscription le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant ; étant précisé que le montant prélevé sur la prime d'émission sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos concerné.

Treizième résolution

Modification des articles 8 et 33 des statuts

En conséquence de l'adoption des résolutions qui précèdent, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier ainsi qu'il suit les articles 8 et 33 des statuts :

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait une obligation d'atteindre le capital social statutaire maximum.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, les augmentations de capital, la recherche et l'acquisition des immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés en prenant en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts. A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2022

Résolutions proposées à titre extraordinaire

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour réaliser les augmentations de capital, en fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libération et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale de la part majorée de la prime d'émission.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution supérieur à 10 % devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

Toute personne étrangère à la Société est tenue d'un minimum de 10 parts, sous réserve qu'elle ait été préalablement agréée par la Société de Gestion, ledit agrément étant acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les dix jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. La Société de Gestion n'entend pas exercer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Article 33 – REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions et éventuellement les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale des associés a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

En cas de cession d'actifs (immeubles ou parts de sociétés civiles notamment) par la Société, entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû

par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, il sera procédé de la façon suivante :

- Si le compte de report à nouveau (ou, à défaut, le compte de plus-values) inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part en pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; néanmoins, cette distribution sera affectée, pour les associés concernés, au remboursement de leur dette à l'égard de la Société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte ;
- Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé concerné à l'égard de la Société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe précédent ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

La Société de Gestion est autorisée à prélever sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau par part existant.

Les distributions s'effectueront au prorata du nombre de parts possédées par chaque associé, et en tenant compte de la date d'entrée en jouissance des parts, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire entre eux. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés dans les limites du montant de leur part dans le capital de la Société.

Quatorzième résolution**Pouvoirs à la Société de Gestion pour modifier la Note d'information et pouvoirs pour effectuer les formalités**

L'assemblée générale confère tous pouvoirs :

- à la Société de gestion à l'effet d'apporter à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN

Atland Voisin est une filiale de Foncière Atland (foncière cotée sur Euronext). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et Atland Voisin, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

Atland Voisin exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des marchés financiers. Atland Voisin a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à Atland Voisin de gérer quatre SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Par ailleurs, Atland Voisin a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, deux OPCIS dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels ont été également agréés. Enfin, Atland Voisin a obtenu le 30 octobre 2017 une extension d'agrément afin de lui permettre d'exercer l'activité de Conseil en Investissement.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI, OPCIS et l'activité de Conseil en Investissement ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITÉ ET LE CONTRÔLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la Lutte Contre le Blanchiment d'argent et le Financement du Terrorisme « LCB-FT ».

- Pour l'actif de vos SCPI : le Comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du Comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par Atland Voisin.

Le règlement général DE PROTECTION DES DONNÉES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics) les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des

données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». Atland Voisin s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. Atland Voisin a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITÉ de votre placement. Des règles ont été définies afin de pondérer d'une part le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

À l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30 % de la capitalisation au global et 10 % par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 15 M€. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la Direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La RÉMUNÉRATION de Atland Voisin est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. A cet égard, Atland Voisin a, au 31 décembre 2021, enregistré 14 464 654 € au titre des commissions nettes de souscription et 8 740 862 € au titre des commissions de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletin périodiques et rapport annuel). Atland Voisin présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information. La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription et disponible dans sa dernière version sur le site Internet d'Atland Voisin détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes d'Atland Voisin et Foncière Atland en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à

GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN

l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

La société SAGALINK Consulting effectue également des contrôles périodiques externes. Enfin, un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par Atland Voisin

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- › garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- › promouvoir un *reporting* financier présentant un degré satisfaisant de pertinence ;
- › produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- › « PREMIANCE », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- › « UNICIA », pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion Atland Voisin a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique a été mise à jour en juillet 2020 et est à disposition sur demande auprès d'Atland Voisin.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- › la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un Comité d'investissement et d'un Comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- › la nature et la complexité de l'activité de la société de Gestion : la société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI ;
- › le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le Comité de rémunération, mis en place au niveau de Foncière Atland, actionnaire indirect d'Atland Voisin, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations en charge pour ATLAND VOISIN pour l'exercice 2021 a représenté 5 204 496 € pour un effectif de 66 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2021.

La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 35,5 % (18,3 % en rémunération fixe et 17,2 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

SCPI ÉPARGNE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier
Faisant offre au public
Capital social au 31/12/2021 : 1 365 106 400 €
RCS 794 246 975 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
Email : contact@atland-voisin.com
Site internet : www.atland-voisin.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

Atland Voisin au capital de 349 400 €
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
RC B 310 057 625 DIJON
Agrément AMF : n° GP-14000026
en date du 22/07/2014
www.atland-voisin.com

RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Jean-Christophe ANTOINE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

AGM Audit Légal – 3 B avenue de Chalon
CS 70004 – SAINT MARCEL
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX
Représenté par M. Yves L.LOBELL

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

GALTIER VALUATION
595 avenue André Malraux
54600 VILLERS LES NANCY

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : M. Michel CATTIN

Membres :

Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté représentée par M. Julien OLLAGNIER

M. Matthias BARDON

M. Philippe BROCARD

M. François COMPAIN

Mme Marie-Christine DELAFONTAINE

SAS EMMA représentée par M. Primo BEACCO

M. François POLLAUD

M. Bernard WERLE

ATLAND VOISIN

ATLAND Voisin s'adresse aux épargnants et à leurs conseillers en gestion de patrimoine pour les accompagner dans leurs placements immobiliers avec une gamme de SCPI. Les professionnels et les médias l'ont distinguée à plusieurs reprises. ATLAND Voisin est filiale de Foncière ATLAND.

Foncière Atland est un acteur global de l'immobilier de 250 collaborateurs, qui intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement au travers de ses activités de foncière, de gestionnaire de fonds et de développeur d'immobilier résidentiel.



SCPI ÉPARGNE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public - Capital social au 31/12/2021 : 1 365 106 400 € - RCS 794 246 975 DIJON
 Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX - Tél. : 03.80.59.90.90
 E-Mail : contact@atland-voisin.com - Site internet : www.atland-voisin.com - Crédit photos : Adobe Stock

