

# Bulletin d'information

S.C.P.I. ÉPARGNE PIERRE

## PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2018	31/12/2019
<b>CAPITALISATION</b>	<b>521 M€</b>	<b>1 002 M€</b>
<b>ENDETTEMENT</b>	<b>36 M€</b>	<b>35 M€</b>
Taux effectif	6,91%	3,57%
Taux Maximum autorisé	20%	20%
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>2 541 226</b>	<b>4 888 355</b>
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>9 010</b>	<b>17 145</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ</b>	<b>5,97%</b>	<b>5,85%</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 5 ANS</b>	<b>4,71%</b>	<b>4,81%</b>
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	<b>129</b>	<b>173</b>
<b>NOMBRE DE BAUX</b>	<b>226</b>	<b>414</b>
<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	<b>258 076 m<sup>2</sup></b>	<b>478 280 m<sup>2</sup></b>
<b>VALEUR VÉNALE*</b>	<b>177,66 €</b>	<b>175,91 €</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION*</b>	<b>176,37 €</b>	<b>180,10 €</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION*</b>	<b>212,17 €</b>	<b>219,04 €</b>
<b>PRIX DE SOUSCRIPTION*</b>	<b>205 €</b>	<b>205 €</b>
<b>PRIX DE RETRAIT*</b>	<b>184,50 €</b>	<b>184,50 €</b>

\* par part

Les valeurs 2019 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de l'Assemblée Générale 2020



## INDICATEURS DU TRIMESTRE

<b>1<sup>ER</sup> ACOMPTE DISTRIBUÉ*</b>	<b>2,70 €</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>	<b>95,66 %</b>
<b>MONTANT DES ACQUISITIONS</b>	<b>81,3 M€</b>
<b>LOYERS ENCAISSÉS</b>	<b>14,3 M€</b>
<b>COLLECTE NETTE</b>	<b>138,3 M€</b>

\* par part

## DISTINCTIONS



Chers associés,

Plus d'un mois après le début du confinement, ce bulletin d'information nouvelle formule contribuera, je l'espère, à encore mieux vous informer. Dans un contexte inédit dominé par le Covid-19 nos communiqués précédents ont permis de partager notre analyse et notre stratégie. Les obstacles et les risques sont là et bien là, évidemment. Nous les affrontons avec détermination, armés d'une vision à long terme, et animés par la recherche de l'intérêt de tous nos clients, épargnants comme locataires. Il me semble néanmoins important de porter trois messages complémentaires :

- d'une part, que notre stratégie d'investissement reste opérante dans ce contexte ;
- d'autre part, que nous conservons la confiance des épargnants et des CGP
- Enfin, toutes nos équipes sont mobilisées en vue du recouvrement des loyers

J'en veux pour illustration que

- Nous avons acquis 6 actifs dans 5 villes pour plus de 82 M€ au 1<sup>er</sup> trimestre, dont la moitié, malgré l'instauration du confinement ; et nous sommes en ordre de marche pour signer pour près de 155 M€ en avril - mai.
- La collecte nette du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 est en progression de 28% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Nous nous attendons toutefois à une baisse au 2<sup>ème</sup> trimestre due aux contraintes du confinement. En avril et en mai, elles devraient atteindre 15 à 25 M€ par mois. Les retraits restent stables à leurs niveaux habituels (cf tableau en P4) ne laissant poindre aucun risque sur la liquidité du fonds
- Le taux de recouvrement des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre au 27/04/2020 est de 45,80%. À titre de comparaison, le taux de recouvrement du 1<sup>er</sup> trimestre au 27 janvier 2020 était de 54%. Les difficultés de recouvrement portant essentiellement sur les commerces non alimentaires frappés par la fermeture. Des discussions sont engagées au cas par cas pour chaque commerce en fonction de leur situation afin de trouver des solutions équilibrées

L'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 est inchangé par rapport à celui de l'année dernière. Celui du 2<sup>ème</sup> trimestre risque de s'inscrire en baisse compte tenu de la situation. À l'horizon de l'exercice annuel, nous sommes raisonnablement optimistes :

« ÉPARGNE PIERRE DEVRAIT ÊTRE EN MESURE D'AMORTIR EN PARTIE CE CHOC ET D'AFFICHER, EN 2020 ENCORE, UN RENDEMENT ANNUEL SUPÉRIEUR AU RENDEMENT MOYEN DES SCPI. »

Si les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures, en particulier en ce moment, ÉPARGNE PIERRE conserve pour elle plusieurs forces : une capitalisation élevée, une forte mutualisation, un endettement très faible et une capacité d'investissement importante.

Enfin, soyez assurés que nous restons pleinement mobilisés pour vous accompagner, et permettez-moi de conclure par un souhait aussi sincère que peu commun dans un bulletin d'information : portez-vous bien.

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE

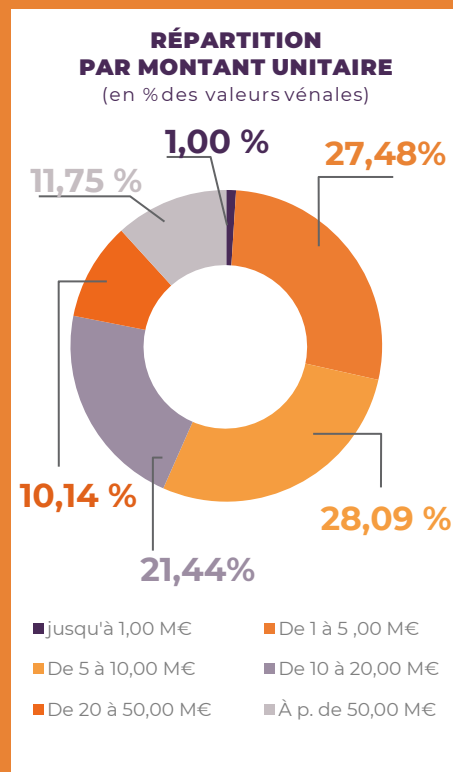
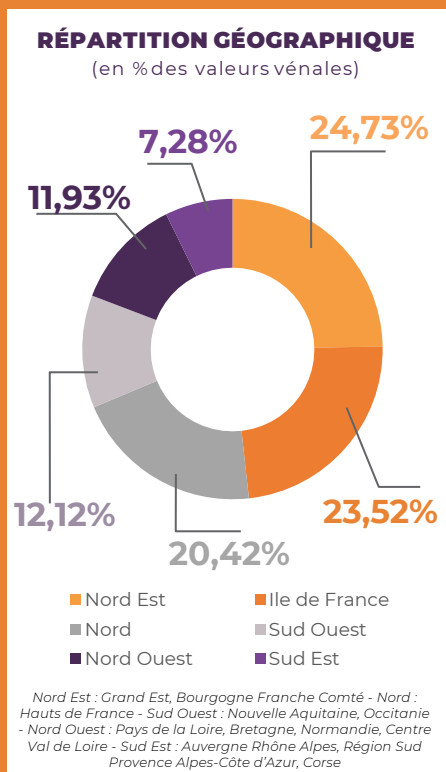
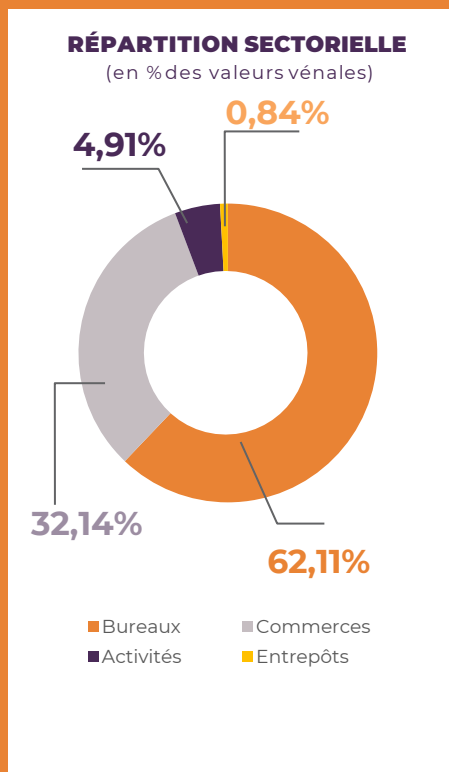
Président de ATLAND VOISIN



## à la une

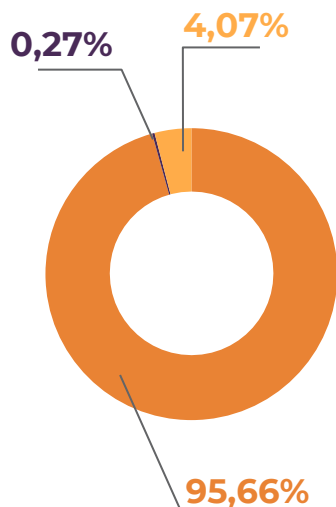
- **Communication** : retrouvez la version numérique de votre bulletin sur notre site, rubrique « Documentation ». Vous y trouverez le détail des acquisitions, la vidéo de l'édito, le tout avec une expérience optimisée pour l'affichage en ligne
- **Covid-19** : retrouvez le fil d'actualités dédié à ce sujet sur notre site Internet
- **Assemblée Générale** : Conformément aux dispositions légales, relatives à la situation sanitaire, l'assemblée générale se tiendra à huis clos. Les votes devront se faire par correspondance (en ligne ou par courrier). Nous vous communiquerons plus d'informations prochainement.

## PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/03/2020



## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF\*
- Locaux loués sous franchise de loyer
- Locaux disponibles à la location
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

\* Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

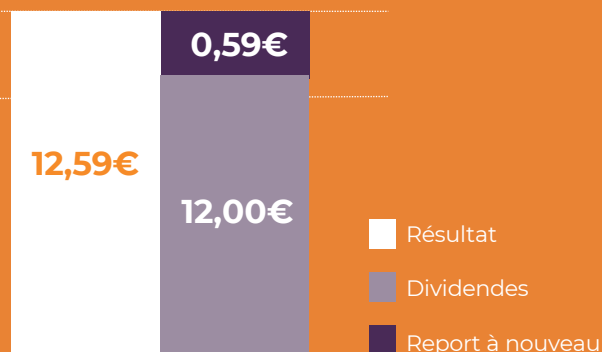
### MOUVEMENTS LOCATIFS

	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
<b>ENTRÉES ( 5 plus importantes en loyer )</b>				
PESSAC (33) ENORA PARK / 198 Av. du Haut Levêque	RANDSTAD	01/01/20	434 m <sup>2</sup>	Bureaux
GENNEVILLIERS (92) – ZAC des Barbanniers – 2 Place des Hauts Tilliers / 1 Allée des Bas Tilliers	ESPOIR CFDJ (Centres Familiaux De Jeune)	01/03/20	301 m <sup>2</sup>	Bureaux
TOURS (37) Ccial FUSAPARC / 261-269 AVENUE A. MAGINOT	La Halle	01/01/20	1000 m <sup>2</sup>	Retail Park
COLOMBES YARD (92) 50 bis-56-58 avenue Jean Jaurès	PHENIXYA	01/01/20	597 m <sup>2</sup>	Bureaux
VAUX-LE-PÉNIL (77) ZAC de la Croix Besnard 9 rue de la Plaine de la Croix Besnard	Houdan Cuisines	21/02/20	1055 m <sup>2</sup>	Entrepôts
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>3387 m<sup>2</sup></b>	
	<b>Locaux disponibles</b>	<b>Date de libération</b>	<b>Surface</b>	<b>Typologie</b>
<b>LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES SUR CE TRIMESTRE</b>				
LONGUENESSE (62) Village Commercial de la Mélodie	1	01/03/2020	132 m <sup>2</sup>	Boutiques (MG2LL)
ROUBAIX (59) – 120-122 rue de Tourcoing	3	01/01/2020	808 m <sup>2</sup>	Bureaux (X-LED, E- Expertise)
MARQUETTE-LEZ-LILLE (59) – LAZARO 2 Parc de l'Innovation – 181 Rue de Ménin	2	21/03/2020	889 m <sup>2</sup>	Bureaux (AVENTIM)
MONTPELLIER (34) CARRÉ MONTMORENCY	1	-	196 m <sup>2</sup>	Lot vacant
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>		<b>2 025 m<sup>2</sup></b>	

Bon à savoir : prochainement disponible le détail des mouvements locatifs sur notre site internet

## INDICATEURS FINANCIERS 2019

## DISTRIBUTION GLOBALE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## DIVIDENDES 2020

Période	Payé le	Montant	Rappel 2019
1 <sup>er</sup> trimestre	22/04/2020	2,70€	2,70€
2 <sup>ème</sup> trimestre	Juillet 2020	-	2,70€
3 <sup>ème</sup> trimestre	Octobre 2020	-	2,70€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2021	-	3,90€
<b>Total</b>			<b>12,00€</b>

<sup>(1)</sup>DVM : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (soit 205 € en 2019). <sup>(2)</sup>VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges. <sup>(3)</sup> TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans), Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la vente des parts.

## ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

	ACQUISITIONS				
	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part détenue
<b>NOYELLES-LES-SECLIN (59)</b> Rue de la pointe	Wordline	Bureaux	31 000 m <sup>2</sup>	58 660 067 €	100%
<b>AIX-EN-PROVENCE (13)</b> 2 Place Victor Schoelcher	Ministère de l'Éducation Nationale	Bureaux	1 788 m <sup>2</sup>		100%
<b>MONTPELLIER (34)</b> 500 avenue des Etats du Languedoc / 455 Boulevard d'Antigone	Chambre régionale des Comptes, Radio France, Direction méditerranéenne, Ville de Montpellier DIPAN, Arkadin, UVET France	Bureaux	7 379 m <sup>2</sup>	14 858 297 €	100%
<b>SAINT-JEAN-DE-LUZ (64)</b> 102 Rue Gambetta	Monoprix	Commerces	2 730 m <sup>2</sup>	7 551 000 €	100%
<b>CHÂLON-SUR-SAÔNE (71)</b> 15 Place de Beaune	Monoprix	Commerces	4 572 m <sup>2</sup>		100%
<b>Total des acquisitions</b>	<b>10</b>		<b>47 469 m<sup>2</sup></b>	<b>81 069 364 €</b>	
	<b>CESSIONS</b>				

AUCUNE CESSION AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE

Bon à savoir : prochainement disponible le détail du patrimoine sur notre site internet, dans la rubrique documentation.



# CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

## // PRÉSENTATION

Épargne Pierre est une SCPI à capital variable. Immatriculée le 18 juillet 2013 elle a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, sur le plan géographique et locatif. Elle investit dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. Les acquisitions sont localisées en France métropolitaine, ainsi que dans l'Union Européenne, sur opportunité. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. La SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

## // AUGMENTATION DE CAPITAL

(note d'information visée par l'AMF n° 13-24 du 14/08/2013)

L'offre au public est destinée à porter le capital social de 500 000 000 € au capital social statutaire de 1 000 000 000 € (AG du 28 février 2019)

DATE D'OUVERTURE	26 août 2013
CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE MAXIMUM	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 1 000 000 000 €
PRIX DE SOUSCRIPTION	Le prix de souscription est passé de 200 à 205 € au 1er novembre 2015 se décomposant comme suit : - valeur nominale 160,00 € - prime d'émission 45,00 € (dont commission de souscription)
COMMISSION DE SOUSCRIPTION	24,60 € TTC (soit 12 % TTC)
MINIMUM DE SOUSCRIPTION	10 parts lors de la 1 <sup>ère</sup> souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes
JOUISSANCE DES PARTS	Au 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds Exemples : - Parts souscrites et réglées en juillet 2019 : jouissance à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2020. - Parts souscrites à crédit en juillet 2019 et fonds issus du crédit versés en octobre 2019 : jouissance à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2020.
PRIX DE RETRAIT	184,50 € par part

## // CONDITIONS DE SORTIE

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts ;
  - la cession réalisée avec ou sans intervention de la Société de Gestion.
- La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

### 1 - Retrait :

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixées par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait.

Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait ou des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes

- Si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

- Si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion calcule le montant de la plus value imposable éventuellement réalisée et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

### 2 - Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la Société de Gestion.

Frais : forfait de 120 € TTC (pour une TVA à 20 % depuis le 01.01.2014) par bénéficiaire. Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication de 5 %), ainsi que l'impôt sur les plus values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

## Évolution du capital

Période	Nb de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/03/2019	3 045 582	487 293 120 €	624 344 310 €	103 392 980 €	0	623 056 €	3 377
Au 30/06/2019	3 575 065	572 010 400 €	732 888 325 €	108 544 015 €	0	209 038 €	1 133
Au 30/09/2019	4 155 551	664 888 160 €	851 887 955 €	118 999 630 €	0	220 662 €	1 196
Au 31/12/2019	4 888 355	782 136 800 €	1 002 112 775 €	150 224 820 €	0	369 553 €	2 003
Au 31/03/2020	5 562 951	890 072 160 €	1 140 404 955 €	138 292 180 €	0	442 431 €	2 398

## FISCALITÉ (personnes physiques résidant en France)

Parts en attente de cession : 0 part

// **PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE** Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels 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 de votre foyer fiscal à vos 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.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

// **REVENUS FONCIERS** Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

// **REVENUS FINANCIERS** Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

// **PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI** Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3<sup>ème</sup> Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

// **VALEURS IFI** La base imposable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) inclut les titres de fonds et autres entités investis dans des actifs immobiliers, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers. Pour les associés soumis à l'IFI, la quote-part immobilière à déclarer, par part détenue, est la suivante :

. Valeur de retrait ou prix net vendeur constaté au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (a) : 184,50 €

. Quote-part immobilière (tous actifs immobiliers) (b) : 89,51 %

Valeur IFI à déclarer (a x b) : 165,14 €. À noter que les quotes-parts immobilières sont les mêmes pour les résidents et les non-résidents, les SCPI détenant des actifs en France uniquement.

## ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

// **PIERRE NUMÉRIQUE : PENSEZ A LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES** ATLAND VOISIN fait passer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. Ce travail vise à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de nos communications. Concrètement, les associés des SCPI gérées par ATLAND VOISIN peuvent recevoir toutes les communications de façon dématérialisée : bordereaux de revenus, bordereaux fiscaux, et convocations aux AG. Pour cela, il suffit d'en faire la demande à notre service Relations Clients.

// **DOSSIER CLIENT : CHANGEMENT D'ADRESSE POSTALE OU DE BANQUE** Pour un traitement optimal de votre dossier, il est rappelé que toute demande de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet « Mon Compte ».

// **VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2020** En 2020 les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Téléphone	03 80 59 90 91
E-mail	contact@atland-voisin.com
Site internet	<a href="http://www.atland-voisin.com">www.atland-voisin.com</a>
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
Agrément AMF	N° GP-14000026

## ATLAND VOISIN

### CHIFFRES CLÉS

3 SCPI en immobilier d'entreprise et 2 OPCVI

1,7 Milliards € d'encours sous gestion au 31/12/2019