

N°01 - 2022

1^{er} trimestre 2022 | Valable du 1^{er} Avril au 30 Juin 2022

Bulletin d'information

S.C.P.I ÉPARGNE PIERRE



Chers associés,

Ce bulletin s'ouvre avec deux informations principales :

L'acompte du 1^{er} trimestre 2022 est égal à celui de 2021 pour la même période, en phase avec notre objectif de taux de distribution (non garanti) entre 5% et 5,25% (sur la base d'un prix de part de 208 €)

La valeur de reconstitution 2021 ressort en hausse de 1,66% en s'établissant à 224,04 € par part. Le différentiel de 7,16% par rapport au prix de souscription reste donc très favorable

Ces deux données illustrent la finalité poursuivie pour le compte des associés : maintenir des revenus les plus réguliers possibles, et protéger le capital investi tout en offrant un potentiel de valorisation à long terme.

Concernant les indicateurs trimestriels, ce sont près de 38 M€ qui ont été signés avec des rendements allant de 6,04% à 6,62% . Les actifs sont loués à 10 locataires et situés dans des métropoles régionales (Montpellier) ou des villes intermédiaires. La part des commerces dans les montants investis (près de 40%) illustre bien notre confiance dans ce segment de marché. En effet, comme exposé à plusieurs reprises, les boutiques de centre-ville et les retail park offrent encore des opportunités sur le marché. À ce titre, je relève que les *retail park* ont su convaincre les investisseurs professionnels qui ont augmenté leurs investissements dans ce segment de 91% en 2021. Quant au taux d'occupation financier, il atteint 95,30% (selon la définition Aspim en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022), un niveau qui contribue à atteindre l'objectif de rendement annoncé plus haut. Enfin, la collecte nette confirme sa bonne dynamique avec 116 M€ confiés par les épargnants sur la période, en hausse par rapport au 1^{er} trimestre 2021 (94 M€). Les retraits sont restés à leur niveau habituel. **Les investissements en cours de signature représentent 300 M€ à ce jour.**

Evidemment la période mouvementée que nous traversons nous amène à rester particulièrement vigilants. La taille de votre SCPI (qui approche des 2 milliards d'euros de capitalisation), la qualité de son patrimoine existant et la pertinence de sa stratégie d'investissement sont autant d'atouts pour la traverser. La démarche d'Investissement Socialement Responsable joue également un rôle structurant dans la bonne gestion à long terme, tout en apportant des résultats immédiats. J'en veux pour illustration l'importance apportée aux consommations d'énergie : ce travail nous avait mené à renégocier les tarifs de l'énergie pour les parties communes dont les contrats arrivaient à échéance en 2020 et 2021 . Ce sont autant de contrats négociés à des tarifs fixes pour 2 ans malgré la hausse constatée, ce qui a contribué à éviter une dépense supplémentaire de 1,7 M€ en 2022 sur la base des tarifs de l'énergie 2022 et assurer la stabilité des charges pour les locataires ou la SCPI. J'y vois un signe que **le contexte économique et réglementaire accélère la convergence entre critères financiers et extra-financiers, ce qui nous renforce dans notre action.**

Sincèrement,

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Président de ATLAND Voisin



À la une :

- FISCALITÉ** : les relevés de revenus à déclarer ont été envoyés ou mis à disposition sur votre espace client
- VIGILANCE** : face à la recrudescence des tentatives de fraude à la souscription visant les particuliers, consultez notre site

PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2020	31/12/2021
CAPITALISATION	1 361 M€	1 774 M€
ENDETTEMENT	122 M€	239 M€
Taux d'endettement	9%	13,5%
Ratios dettes et autres engagements	ND	16% (1)
NOMBRE D'ASSOCIÉS	23 473	30 073
TAUX DE DISTRIBUTION	5,36% (2)	5,36% (2)
TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 5 ANS	4,08%	4,20%
NOMBRE D'IMMEUBLES	220	258
NOMBRE DE BAUX	552	628
VALEUR VÉNALE*	196,05 €	204,26 €**
VALEUR DE RÉALISATION*	179,63 €	182,23 €**
VALEUR DE RECONSTITUTION*	220,38 €	224,04 €**
PRIX DE SOUSCRIPTION*	205 €	208 €
PRIX DE RETRAIT*	184,50 €	187,20 €

* par part

** Les valeurs au 31/12/2021 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Remarques importantes :

L'Aspim (l'association professionnelle des sociétés de gestion) a publié une note qui fait évoluer les calculs de certains indicateurs des SCPI. Ces nouvelles règles ont pour objectif de clarifier et d'harmoniser la communication des SCPI, et de simplifier la comparaison entre SCPI et avec les autres véhicules d'investissement immobilier. Certaines de ces évolutions entrent en application avec la publication du bulletin portant sur le 4^{ème} trimestre 2021 : le taux d'endettement, et le taux de distribution. En pratique

(1) du fait de l'application de la méthode édictée par l'Aspim, le taux d'endettement de votre SCPI ressort à 16%. Pour votre parfaite information si nous avons appliqué la même méthode qu'en 2021 le taux d'endettement serait de 13,50%

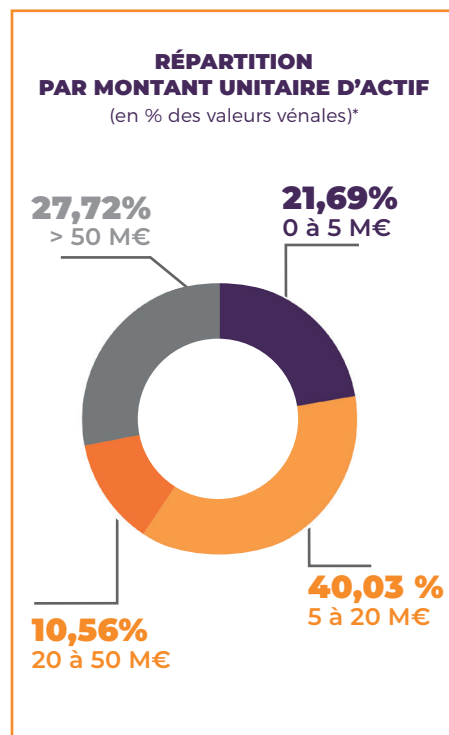
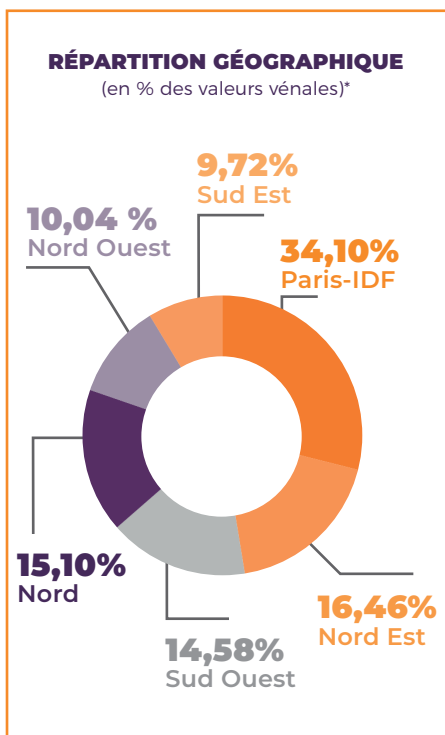
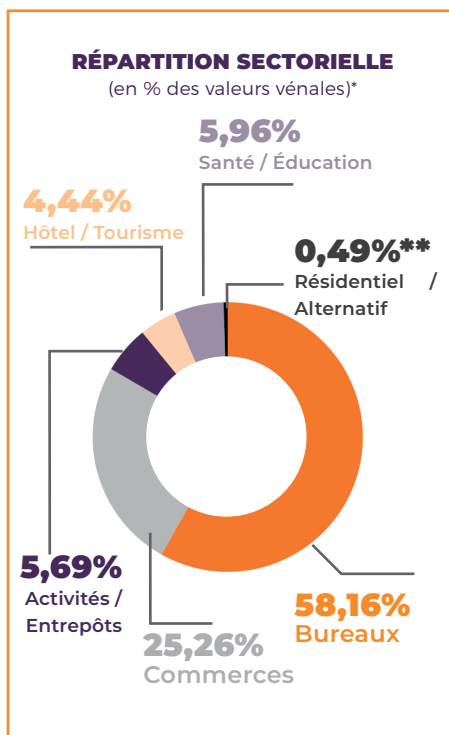
(2) pour 2020, il s'agit du «taux de distribution sur valeur de marché». Pour 2021, il s'agit du «taux de distribution». Ce dernier se calcule sur base sur prix de souscription en vigueur au 1^{er} janvier 2021 au lieu du prix moyen de la part au 31/12/2021.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter le document «guide Aspim - indicateurs de performances et modes de calcul SCPI 2021» sur le site Aspim.fr

DISTINCTIONS



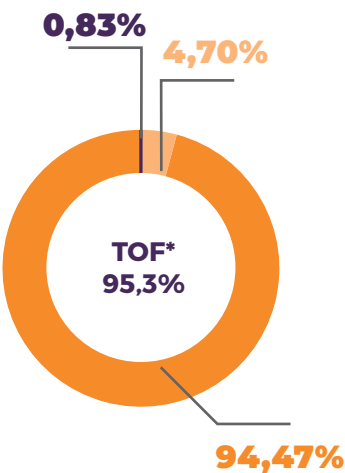
PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/03/2022



* hors VEFA non livrées (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)
 ** Résidentiel : 0,03% et Alternatif : 0,46%

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



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

MOUVEMENTS LOCATIFS

ENTRÉES (plus importantes en loyer)				
	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
METZ (57) ZAC DE L'AMPHITÉÂTRE, RUE DES MESSAGERIES	LA POSTE	01/01/2022	871 m ²	Bureaux
VILLEPINTE (93) 40 AV. DES NATIONS - ALLÉES DES IMPRESSIONNISTES	PRISMA FORMATIONS	15/01/2022	335 m ²	Santé et éducation
METZ (57) EUROPLAZA BÂT A - 1 RUE CLAUDE CHAPPE	ACREOS	01/03/2022	605 m ²	Bureaux
CHAMBERY (73) 256 ET 272 RUE FRANÇOIS GUISE	CIFEP	01/03/2022	392 m ²	Santé et éducation
TOTAL	4		2 203 m²	
LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES SUR CE TRIMESTRE				
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
VILLEPINTE (93) 9 RUE DES TROIS SOEURS	2	31/12/2021	3 193 m ²	Bureaux (AIR FRANCE - RDC/R+1/R+2)
NARBONNE (11) 9000 CHEMIN DES TUILLERIES	1	31/12/2021	1 017 m ²	Retail Park (ALDI)
AIX-EN-PROVENCE (13) 730 RUE RENÉ DESCARTE	1	31/12/2021	250 m ²	Bureaux (ORACLE)
LESQUIN (59) 440 RUE DE LA HAÏE PLOUVIER	1	Fin de la garantie le 31/12/2021	333 m ²	Activités (vacant à l'achat)
BOURGES (18) 24 AVENUE DES PRÉS LE ROI	1	31/01/2022	1 070 m ²	Retail Park (ALDI)
MONTPELLIER (34) ZAC DE MALBOSC-128 AVENUE DE FÈS	1	28/02/2022	700 m ²	Bureaux (MERCER)
TOTAL	7		6 563 m²	

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

Au 1^{er} trimestre, 24 798 167 € de loyers ont été encaissés

INDICATEURS FINANCIERS 2021



TAUX DE DISTRIBUTION⁽¹⁾
5,36%



VARIATION DU PRIX MOYEN⁽²⁾
+1,46%



TRI sur 5 ans⁽³⁾
4,20%



■ Résultat
■ Dividendes
■ Report à nouveau

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

DIVIDENDES 2022

Période	Payé le	Montant 2022	Rappel 2021
1 ^{er} trimestre	22/04/2022	2,64 €	2,64 €
2 ^{ème} trimestre	Juillet 2022		2,70 €
3 ^{ème} trimestre	Octobre 2022		2,70 €
4 ^{ème} trimestre	Janvier 2023		2,94 €
Total			10,98 €
Taux de distribution 2021	objectif 2022 (non garanti) : entre 5% et 5,25%		5,36%

⁽¹⁾ Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1^{er} janvier de l'année n (soit 205 € au 1^{er} janvier 2021). ⁽²⁾ Variation du Prix Moyen : correspond à la variation du prix de la part entre le 1^{er} janvier n et le 31 janvier n ⁽³⁾ 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						
Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part détenue	Classement ISR
PORTEFEUILLE 2 RESTAURANTS	BUFFALO GRILL	Commerces	892 m ²	4 115 000 €	100%	Best in progress
EPERNAY (51) RETAIL PARK LES FORGES	MULTILOCATAIRES (9 locataires)	Retail Park	6 112 m ²	5 705 965 €	50%	Best in progress
ALBI (81) 1 AVENUE DES MARRANES	BUFFALO GRILL	Commerces	483 m ²	1 485 000 €	100%	Best in progress
CLERMONT-FERRAND (63) 101 BOULEVARD GUSTAVE FLAUBERT	BUFFALO GRILL	Commerces	667 m ²	2 120 000 €	100%	Best in progress
MONTPELLIER (34)* RUE MARYAM MIRZAKHANI	Livraison prévue au T3 2023	Bureaux et Commerces	7 676 m ²	24 246 475 €	100%	Best in class
Total	10		15 830 m²	37 672 440 €		

CESSIONS

AUCUNE CESSION AU 1^{er} TRIMESTRE 2022

* Acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futr d'Achèvement)

Définition du classement ISR

Best in Progress : Les actifs dont l'évaluation des ESG n'a pas permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil. Ces derniers font donc l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre, a minima, la note seuil ESG du fonds.

Best in Class : Les actifs dont l'évaluation des critères ESG a permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil ESG du fonds (cette note seuil ayant été établie à la suite de l'étude d'un actif dit « type » qui est représentatif de l'univers investissable d'Epargne Pierre). Pour ces derniers, Epargne Pierre s'engage, a minima, à maintenir la note seuil durant la durée de détention.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE SORTIE

// PRÉSENTATION

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

La SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

// AUGMENTATION DE CAPITAL (conditions valables à compter du 01/11/2021)

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

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire de 1 000 000 000 € au capital social statutaire de 2 000 000 000 € (AG du 08/07/2020).

DATE D'OUVERTURE	26 août 2013
CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE MAXIMUM	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 2 000 000 000 €
PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART	Le prix de souscription est passé de 205 à 208 € au 1 ^{er} novembre 2021 se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none">· Valeur nominale 160,00 €· Prime d'émission 48,00 € (dont commission de souscription)
COMMISSION DE SOUSCRIPTION	24,96 € TTC (soit 12 % TTC)
MINIMUM DE SOUSCRIPTION	10 parts lors de la 1 ^{ère} souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes
JOUISSANCE DES PARTS	Au 1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds Exemples : <ul style="list-style-type: none">· Parts souscrites et réglées en novembre 2021 : jouissance à compter du 1^{er} mai 2022.· Parts souscrites à crédit en novembre 2021 et fonds issus du crédit versés en décembre 2021 : jouissance à compter du 1^{er} juin 2022
PRIX DE RETRAIT	187,20€ 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 fixée par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait ou des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription. Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes :

- Si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription au 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	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/03/2021	7 100 922	1 136 147 520 €	1 455 689 010 €	94 322 755 €	0	1 775 812 €	9 625
Au 30/06/2021	7 549 647	1 207 943 520 €	1 547 677 635 €	91 988 625 €	0	2 081 713 €	11 283
Au 30/09/2021	7 935 780	1 269 724 800 €	1 626 834 900 €	79 157 265 €	0	1 857 915 €	10 070
Au 31/12/2021	8 531 915	1 365 106 400 €	1 774 638 320 €	122 943 356 €	0	1 670 569 €	8 965
Au 31/03/2022	9 088 328	1 454 132 480 €	1 890 372 224 €	115 733 904 €	0	2 335 507 €	12 476

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/03/2022 : 0

FISCALITÉ (personnes physiques résidant en France)

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

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

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

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

INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE («ISR»)

ATLAND Voisin pour le compte de la SCPI ÉPARGNE PIERRE souhaite prendre en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. À cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact social de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, Property Manager et prestataires de maintenance). Cette démarche a pris forme notamment par l'obtention label ISR en mai 2021 au bénéfice de la SCPI. La documentation relative à cette démarche est disponible sur notre site internet rubrique documentation, ou sur demande.

ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

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

// **DOSSIER CLIENT : EN CAS DE CHANGEMENT** de votre situation professionnelle, fiscale, patrimoniale ou matrimoniale, nous vous invitons à nous le signaler. De plus en cas de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire, votre demande doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet « Mon Compte ».

// **VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2022** En 2022 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	www.atland-voisin.com
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
RCS	DIJON 310 057 625
AGRÈMENT AMF	N° GP-1400026

ATLAND VOISIN

CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2022

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,18 Milliards d'€ (2 181 543 804 €)

1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 346 millions €.