

# 2020 RAPPORT ANNUEL

SCPI LABELISÉE ISR



SCPI ÉPARGNE PIERRE

**ATLAND VOISIN**



## SCPI ÉPARGNE PIERRE OBTIENT LE LABEL ISR

« Nous apprenons qu'ÉPARGNE PIERRE a obtenu le label ISR à l'heure de finaliser ce document. Ce label d'Etat vient reconnaître le travail effectué depuis 18 mois pour inscrire votre SCPI dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable. Je tiens à féliciter toutes les équipes qui se sont mobilisées pour rendre ça possible. À titre d'illustration, ce travail préparatoire a nécessité de recueillir plus de 16 000 données auprès de nos plusieurs centaines de locataires et prestataires. L'obtention de ce label n'est toutefois que la première étape d'un travail de fond à long terme qui vise tout à la fois la valorisation du patrimoine et l'atteinte des objectifs extra-financiers (environnement, social, et gouvernance). Nous aurons à cœur de vous informer sur cette nouvelle dimension de notre action tout au long de l'année 2021 ; et vos interlocuteurs se tiennent à votre disposition pour vous renseigner. »

Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND VOISIN

**EXPRESSION LIBRE**

En chiffres clés et en lettres	4
Le mot du Président	6
Stratégie et résultats de votre SCPI	10
Dans le fonds	14
ATLAND VOISIN, votre SCPI, et vous	16
Les Français, l'épargne et les SCPI	18
Les marchés de l'investissement immobilier	20
Nos acquisitions 2020, extraits choisis	22

**RAPPORT DE GESTION**

Chiffres significatifs	28
Évolution du capital et marché des parts	29
Investissements	30
Financement des investissements	32
Arbitrages	33
Composition du patrimoine	33
Gestion locative et immobilière	34
Résultats / Revenus distribués	35
Valeurs de la Société	36
Fiscalité	37
Perspectives	38
État du patrimoine	41
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	42
Engagements hors bilan	43
Compte de résultat de l'exercice	44
Inventaire détaillé des placements immobiliers	46
Annexe aux comptes annuels	56

<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	68
---	----

<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	70
---	----

<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	72
---	----

<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	73
---------------------------	----

<b>GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN</b>	77
-----------------------------------	----

# EN CHIFFRES

À FIN 2019

À FIN 2020

**1 002 M€**  
Capitalisation



**1 361 M€**  
Capitalisation

**173**  
Actifs



**220**  
Actifs

**414**  
Locataires



**552**  
Locataires

**12,59 €\***  
Résultat net



**11,00 €\***  
Résultat net

**12,00 €\***  
Dividendes



**10,98 €\***  
Dividendes

**5,85%**  
de TDVM

**25 jours**  
de distribution

**15 jours**  
de distribution

**5,36 %**  
de TDVM

**205 €\***  
prix de part

**219,04 €\***  
valeur  
de reconstitution

**220,38 €\***  
valeur  
de reconstitution

**205 €\***  
prix de part

\* Par part

# EN LETTRES

AVEC UNE COLLECTE BRUTE DE PRÈS DE 363 M€ ET DES RETRAITS À HAUTEUR DE 4 M€, LA COLLECTE NETTE D'ÉPARGNE PIERRE S'EST ÉTABLIE À 359 M€, PORTANT SA CAPITALISATION À 1 361 M€ À FIN 2020. CETTE COLLECTE L'A PLACÉE À LA 4ÈME PLACE DES SCPI LES PLUS DEMANDÉES DU MARCHÉ\*.

*\* Source IEIF*

ÉPARGNE PIERRE A ACQUIS PRÈS DE 50 NOUVEAUX ACTIFS SUR L'EXERCICE, SOIT UN RYTHME DE 4 PAR MOIS. NOS ÉQUIPES ONT SU CONCRÉTISER DES OPÉRATIONS EN LIGNE AVEC NOS OBJECTIFS DE RENDEMENT TOUT AU LONG DE L'ANNÉE, Y COMPRIS PENDANT LE PREMIER ÉPISODE DE CONFINEMENT. CES ACQUISITIONS PORTENT LE TOTAL DES LOCATAIRES D'ÉPARGNE PIERRE À 552 LOCATAIRES À FIN 2020. CE QUI EN FAIT UNE DES SCPI LES PLUS MUTUALISÉES DU MARCHÉ. 85% SONT DES GRANDE ENTREPRISES PRIVÉES OU PUBLIQUES, ENGAGÉES VIA DES BAUX D'UNE DURÉE FERME MOYENNE DE 5 ANS.

ÉPARGNE PIERRE A DISTRIBUÉ UN DIVIDENDE DE 10,98€ PAR PART, POUR UN RÉSULTAT NET DE 11,00€. CE DIVIDENDE LUI A PERMIS D'AFFICHER UN RENDEMENT ANNUEL MOYEN DE 5,36% (À COMPARER À 4,18% POUR LA MOYENNE DU MARCHÉ\*) SANS AVOIR EU À PONCTIONNER SUR LE REPORT À NOUVEAU ; CE DERNIER REPRÉSENTE L'ÉQUIVALENT DE 15 JOURS DE DISTRIBUTION.

*\* Source IEIF*

ÉPARGNE PIERRE A MAINTENU SON PRIX DE PART INCHANGÉ À 205 € PAR PART. LA VALEUR DE RECONSTITUTION A QUANT À ELLE ÉVOLUÉ FAVORABLEMENT, POUR S'ÉTABLIR EN LÉGÈRE HAUSSE À 220,38 € PAR PART. CETTE DÉCOTE DU PRIX DE LA PART DE 6,98% EST FAVORABLE À LA PROTECTION DU CAPITAL INVESTI À COURT TERME ET À SA VALORISATION À LONG TERME.

RETOUR SUR 2020

## PROMESSE TENUE, CONTRE VENTS ET MARÉES



**NOTRE ANALYSE PUBLIÉE DANS LE RAPPORT ANNUEL 2019 SOULIGNAIT DÉJÀ LES DOUTES QUI PESAIENT SUR L'ÉCONOMIE MONDIALE, SANS IMAGINER LA VIOLENCE DU CHOC GÉNÉRÉ PAR LA PANDÉMIE QUI S'EST ÉTENDU À TOUS LES PAYS DE LA PLANÈTE. UN AN PLUS TARD, JE VAIS M'EFFORCER DE DRESSER UNE SYNTHÈSE DE CETTE ANNÉE INÉDITE. TANT DANS SES IMPACTS NÉGATIFS QUE DANS CE QU'ELLE A RÉVÉLÉ DE NOTRE CAPACITÉ D'ADAPTATION. POUR ENSUITE ESQUISSEZ DES PERSPECTIVES À COURT, MOYEN, ET LONG TERME. SACHANT ÉVIDEMMENT QUE CELLES-CI DÉPENDENT DE LA RÉOLUTION DE LA CRISE SANITAIRE, PUIS DE LA GESTION DE SES RÉPERCUSSIONS.**

UN CHOC MONDIAL SANS PRÉCÉDENT QUI A CHANGÉ LA DONNE ÉCONOMIQUE

La propagation du virus Covid-19 au cours du 1er trimestre a entraîné une mise à l'arrêt de l'économie plus ou moins sévère selon les pays. Globalement le confinement généralisé en réponse à la pandémie a causé un infarctus mondial de l'offre avec l'effondrement de l'activité économique. Ce fut vrai en France et en Europe notamment.

Cette secousse généralisée a été suivie de répliques plus localisées, qui sont venues aggraver la situation. Dans ce contexte, certains secteurs sortent perdants : Transports aériens, Tourisme, Hébergement, Restauration et les commerces dits « non essentiels ». D'autres résistent et progressent tels les services informatiques, électroniques, et toutes activités liées à la santé et les télécommunications.

Ainsi, la croissance mondiale a baissé de 3,9% en 2020. Au sein de la zone euro, le choc sur le PIB en 2020 est plus significatif avec une baisse de 6,8% et 8,1% en France. Face à ce choc, le Keynesianisme est clairement revenu sur le devant de la scène des politiques publiques comme réponse à cette crise. Ne serait-ce que sur ce plan, ce choc a semble-t-il changé la donne.

À l'échelle nationale, deux grandes catégories de mesures ont été prises pour soutenir l'économie française parallèlement aux mesures sanitaires pour enrayer l'épidémie : d'une part celles visant à maintenir le pouvoir d'achat des ménages malgré les arrêts d'activité, d'autre part celles s'adressant aux entreprises et visant à préserver l'outil de production.

Pour les entreprises, les dispositifs d'urgence se sont déclinés en mesures de chômage partiel et en mesures de trésorerie afin d'éviter autant que possible les faillites et les pertes de savoir-faire. Selon l'OFCE, près de 150 milliards de dettes bancaires et fiscales ont été accumulés par les entreprises depuis le début du premier confinement, via les prêts garantis par l'État (PGE) ou les reports de cotisations et d'échéances fiscales. A ces différentes mesures, il faut ajouter le plan de relance européen de 750 milliards d'euros mais dont les effets ne seront pas immédiats. Ces dispositifs ont permis d'éviter le pire à court terme pour les entreprises.

Du côté des ménages, les pertes de revenu au cours du 1er semestre 2020 ont été endiguées grâce aux dispositifs d'urgence (activité partielle, fonds de solidarité pour les indépendants, aide exceptionnelle aux familles les plus modestes), qui ont participé à l'absorption du choc.

Ce bouclier de protection apporté par les aides publiques a été efficace et a permis globalement de faire face à l'arrêt de la vie économique à court terme, en la mettant à l'abri d'une crise de liquidité.

Une année plus que singulière que tout le monde souhaite dépasser au plus vite en espérant que l'arrivée du vaccin accélérera le retour à une vie (économique) normale sans être aveugle sur les impacts et les défis à venir que nous aborderons dans le chapitre Perspectives.

## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE CHAHUTÉ MAIS RÉSISTANT

La crise sanitaire a indéniablement eu un impact sur le secteur immobilier, qui est le maillon final de la chaîne économique. Le marché de l'investissement comme celui des transactions locatives ont dû faire face aux craintes et interrogations des différents acteurs caractérisés par un attentisme.

### Contraction du volume d'investissement et prime à la sécurité

Le volume d'investissement en 2020 aura diminué de 35% par rapport à une année record en 2019. Dans le contexte d'incertitudes qui se prolonge, les investisseurs sont désormais encore plus sélectifs : si la localisation reste l'un des premiers critères de décision, la qualité et la situation locative des actifs deviennent primordiaux.

L'attractivité renforcée pour les actifs les mieux situés et bénéficiant de locataires solvables se traduit par une stagnation des prix voire plus généralement une hausse après l'apparition de la pandémie (pour les segments Bureaux, Activités, Entrepôts et Résidences gérées). La correction des prix à la baisse, sans être générale, a pu être constatée sur le segment des commerces et plus encore sur l'hôtellerie.

L'abondance de liquidités et une prime de risque toujours très favorables à l'immobilier expliquent la résilience des valeurs immobilières en 2020.

### Baisse du volume des transactions locatives

Le volume des transactions locatives en 2020 a diminué de l'ordre de 45% pour les bureaux en Île de France (-36% dans les métropoles régionales).

La gestion immédiate de la crise sanitaire et les prévisions économiques ont conduit les entreprises à repousser leurs projets immobiliers. En effet, le contexte économique a invité les entreprises à la prudence en matière de stratégies immobilières.

Il faut retenir que la situation des marchés immobiliers début 2020 était favorable avec une demande soutenue, une offre maîtrisée et un taux de vacance très faible.

La correction est intervenue dans un marché sain ou il n'existait pas de déséquilibre entre offre et demande.

La diminution de la demande corrélée à la hausse de l'offre de locaux disponibles à la location entraîne mécaniquement une augmentation du taux de vacance sur tous les marchés. Ainsi en Ile de France et dans les principales métropoles, il a globalement augmenté d'un point entre début et fin 2020.

En conséquence, les loyers sont demeurés relativement stables quels que soient les secteurs géographiques.

## UN CONTEXTE DE CRISE ET UN TAUX D'ÉPARGNE (FORCÉE) RECORD

La combinaison des politiques budgétaires et monétaires pour relancer l'économie à l'échelle mondiale devrait maintenir des taux d'intérêt faibles pour les années à venir dans toutes les économies dites développées. Mais gardons-nous de toutes certitudes après l'année que nous avons connue, et admettons simplement qu'il s'agit d'un paramètre important, tout comme un éventuel retour de l'inflation, que nous surveillons de près.

En France, le contexte anxigène et le confinement ont généré une hausse notable du taux d'épargne qui est passé de 15% à environ 22,5% en 2020 selon les calculs de l'OFCE. Sur les neuf premiers mois de l'année l'épargne des Français a augmenté de plus de 70 milliards, et pourrait atteindre plus de 110 milliards d'euros pour 2020. Une grande partie de cette épargne dort sur les comptes courants. L'arbitrage de cette épargne entre consommation et placements sera le thème majeur de l'année 2021.

Si la panique sur les marchés actions a été endiguée (et rapidement gommée) grâce au rempart constitué par le mécanisme de soutien monétaire et budgétaire, la volatilité de ces placements demeure élevée.

Les placements sans risque, livrets réglementés et fonds euros, verront leur rémunération se maintenir à un niveau faible compris entre 0,50% et 1,5% par an et ce au-delà de 2020.

L'épargne immobilière devrait donc demeurer un placement attractif avec un niveau de rémunération annuel attractif au regard de son profil de risque ; à condition toutefois pour les épargnants de concevoir ce placement sur une durée longue et pour les gérants de répondre aux questions légitimes des épargnants sur l'évolution des marchés et des prix.

## LE MARCHÉ DES SCPI EN 2020

2019 avait été une année exceptionnelle pour les SCPI : record de la collecte nette, record du niveau de capitalisation, record en matière d'investissement et amélioration du taux de distribution. 2020 s'inscrivait dans le même mouvement avec, à fin mars, la collecte trimestrielle la plus élevée de l'histoire des SCPI.

À l'apparition de la crise sanitaire et du premier confinement, la collecte des SCPI a fortement reculé. En raison notamment d'un accès limité à leurs conseillers bancaires et au crédit, mais surtout des perspectives économiques brutalement dégradées, les Français ont modifié leur comportement d'épargne. Arrêtons-nous un instant ici sur un constat : la collecte a beaucoup plus fortement chuté sur les SCPI gérées par des banques. A contrario celle des SCPI gérées par des sociétés indépendantes de banques, et distribuées par des Conseillers en Gestion de Patrimoine, ont su maintenir un réel niveau d'activité voire saisir des opportu

nités pour accompagner leurs clients. Les épargnants ont suivi une stratégie double : ils ont privilégié les placements à court terme rapidement disponibles et sans risque mais ont aussi réalisé des opérations en bourse sur des actifs risqués.

Très appréciées par les épargnants français pour leur couple rentabilité-risque, les SCPI ont toujours jusqu'à montré leur capacité à surmonter les périodes délicates. L'année 2020 en est encore une illustration.

En effet la performance des SCPI en 2020 a montré leur capacité de résilience, avec une rémunération annuelle de 4,18% en moyenne contre 4,40% en 2019.

Résilience également du côté de la collecte qui aura été de 6 milliards d'euros. Le recul de 30% par rapport à 2019 est réel, mais illustre plus la prudence des épargnants face à un choc d'une ampleur inégalée qu'une quelconque désaffection. En effet rappelons que 2019 avait battu tous les records ; in fine, 2020 se rapproche de son précédent record en 2017. Autre indicateur important pour juger de la confiance des épargnants : les retraits sont restés tout à fait dans la moyenne habituelle. Dit autrement, aucun vent de panique n'a soufflé chez les porteurs de part.

#### QUEL BILAN POUR ÉPARGNE PIERRE EN 2020

ATLAND VOISIN s'est voulu pragmatique et a étudié avec chacun des locataires la situation et les éventuelles mesures d'accompagnement à mettre en place face aux conséquences de la crise de la Covid-19, notamment sur les commerces frappés de fermeture.

#### 3,56% des loyers annulés au titre de l'exercice 2020 et 0,47% reportés

Sur l'exercice 2020 dans son ensemble, tous les locataires bureaux et enseignes alimentaires ont payé leurs loyers. Pour les commerces non alimentaires frappés par la fermeture sur une période de deux mois, les annulations de loyers représentent 3,56% du loyer 2020. Les reports de loyer représentant quant à eux 0,47% du loyer annuel. Dans la majorité des cas les annulations de loyer se sont accompagnées de contreparties visant à préserver l'intérêt des associés d'ÉPARGNE PIERRE à long terme, consistant à prolonger la durée ferme du bail, ou à prévoir des indemnités en cas de résiliation à la prochaine échéance.

#### Un taux de recouvrement en baisse au 2ème trimestre mais qui est revenu à la normale

Après application des annulations et reports de loyers, le taux de recouvrement du 2ème trimestre était de 85% à fin juillet au moment de procéder à la distribution de revenus. Cette situation nous avait amené à décider, par précaution, de réduire l'acompte trimestriel. Pour les trimestres suivants, le taux de recouvrement était revenu à une situation normale.

#### Plus de 98% des loyers 2020 pérennisés, des défaillances ou congés locatifs à la marge

La crise économique liée à la Covid-19 fait craindre des défaillances d'entreprise. Certaines enseignes (Celio, Camaïeu, Vivarte, Naf Naf, etc.) ont été touchées et se trouvent soit en liquidation soit en procédure de sauvegarde.

Les liquidations affectant les locataires d'ÉPARGNE PIERRE ont représenté 0,34% du loyer annuel. Sur ce volume de liquidations, plus de 75% ont été d'ores et déjà repris par de nouvelles enseignes, ou sont en cours de reprise.

Certaines entreprises ont été placées en procédure de sauvegarde et poursuivent leurs activités. Il s'agit pour ÉPARGNE PIERRE des enseignes Celio et Devianne. Ces enseignes ont représenté 0,73% du loyer annuel 2020. Ces entreprises, dans le cadre de la procédure de sauvegarde, payent normalement leurs loyers. Enfin, la qualité des emplacements, le niveau de loyer et les raisons pour lesquelles ces entreprises se sont mises sous procédure de sauvegarde nous laissent optimistes sur la pérennité de ces enseignes sur ces sites.

Dans le contexte actuel, les augures annonçaient une forte hausse des résiliations de baux et de réduction de surfaces par les entreprises. À l'heure d'écrire cette note ce mouvement n'est pas constaté. Nous avons identifié quatre résiliations qui peuvent être liées à la Covid-19 dont Air France (1 000 m<sup>2</sup>) à la recherche d'économies, et Continental (1 500 m<sup>2</sup>) exposé au secteur automobile. Le loyer des résiliations représente environ 0,69% du loyer annuel. Cependant l'impact de celles-ci fut quasiment nul en 2020 puisque les dates de départ effectives étaient comprises entre Octobre 2020 et Janvier 2021.

#### Un taux de distribution nettement supérieur à la moyenne du marché

La stratégie de gestion de proximité mise en place par ATLAND VOISIN depuis plus de 50 ans a démontré, pendant cette période, son bien-fondé. La relation directe avec le locataire et les discussions permanentes ont permis le résultat énoncé ci-dessous.

Le taux de Distribution sur Valeur de Marché 2020 s'est établi à 5,36% sans ponction sur le report à nouveau et sans distribution de plus-values de cessions. Un taux qui cette année encore se situe significativement au-dessus de la moyenne des SCPI du marché (4,18%).

Permettez-moi de partager un point de vue : la performance financière des SCPI mérite d'être analysée de plus en plus finement, y compris au niveau du Taux de Distribution sur Valeur de marché (TDVM). Celui-ci est-il net ou brut des prélèvements fiscaux à l'étranger ? Par souci de comparabilité, il conviendrait de se concentrer sur le rendement indépendamment de ce traitement fiscal. Ou de distinguer les rendements en fonction de la taille et de l'ancienneté de la SCPI. Au-delà de la lecture du seul rendement, il me semble judicieux de regarder l'évolution du dividende et du prix de part qui servent à son calcul. Et d'analyser le dividende pour

identifier la part qui découle d'une éventuelle distribution de réserves. Dans le cas d'ÉPARGNE PIERRE je précise que le rendement est, cette année encore, basé sur un dividende exclusivement tiré des revenus locatifs.

### Des valeurs d'expertise stables et un prix de part protecteur du capital investi

La valeur de reconstitution au 31/12/2020, basée sur la valeur d'expertise du patrimoine, ressort à 220,38 €. Le prix de souscription pour tout nouvel associé est de 205 € par part soit un prix inférieur de 6,98% à la valeur de reconstitution ce qui le protège contre une éventuelle baisse des valeurs d'expertise.

### ÉPARGNE PIERRE conserve la confiance des épargnants et se place 4ème sur le marché\*

Les craintes nées de la crise de la Covid-19 au sujet de la collecte des SCPI et de la liquidité ont été levées, notamment pour ÉPARGNE PIERRE. Ainsi pour l'année 2020, avec 360 millions d'euros collectés, elle se classe au quatrième rang de la collecte sur près de 100 SCPI en immobilier d'entreprise.

ÉPARGNE PIERRE a su convaincre les épargnants malgré leur questionnement naturel sur le placement de leur épargne. Cela tient selon moi à :

- La capitalisation de plus d'1,3 Mds d'euros,
- La diversification du patrimoine et la mutualisation,
- La qualité locative avec 85% de locataires grands utilisateurs, c'est-à-dire des grandes entreprises privées ou publiques,
- La transparence des informations,
- Les perspectives de dividende largement supérieures à la moyenne du marché

Sur l'exercice 2020 nous n'avons constaté aucun signe fort de revente des parts. Les retraits de parts sont restés à des niveaux comparables à ceux constatés habituellement, y compris pendant la première période de confinement.

### Un plan d'investissement 2020 mené à bien, et un endettement maîtrisé

Le volume des acquisitions immobilières en 2020 a représenté plus de 470 M€. Le taux de rendement moyen acte en mains des immeubles a avoisiné les 6,20%. Nous avons prioritairement visé les actifs immobiliers loués à des locataires qui se sont engagés sur des périodes fermes de location assurant la pérennité des revenus. Bien évidemment, les autres critères d'investissement, qualité de l'emplacement et de l'immeuble, respect de l'environnement, ont été maintenus. Pour illustrer ce propos citons :

- Saint-Jean-de-Luz et Chalon-sur-Saône loué à Monoprix avec des durées fermes de location comprises entre 8 et 11 ans à compter de 2020
- Dans la métropole du Grand Lille, un immeuble loué à la société Worldline (N°1 en Europe des ser-

vices de paiement électronique) avec une durée ferme de location de 11 ans à compter de 2020

- À Nanterre dans les Hauts de seine, immeuble loué au Groupe Vinci avec une durée ferme de location de 10 ans à compter de 2020
- À Toulouse, un immeuble loué à Pierre Fabre (acteur mondial de la recherche contre le cancer et de produits dermatologiques) avec une durée ferme de location de 9 ans à compter de 2020.
- Dans le Grand Lyon, un immeuble loué à la société Grand Frais (spécialiste de la vente de produits frais) avec une durée ferme de location de 12 ans à compter de 2020.

Ce plan d'investissement a amené ÉPARGNE PIERRE à un taux d'endettement prudent de l'ordre de 9% de la capitalisation fin 2020.

Depuis début 2021 nous nous sommes placés en position d'observateur afin de prendre en compte les évolutions du marché de l'immobilier de bureaux et de commerces et éventuellement saisir les opportunités si certains vendeurs se trouvaient dans l'obligation de vendre à des conditions plus favorables. Toutefois, si certaines opportunités ont pu être réalisées, nous constatons un renchérissement des conditions d'acquisition pour les immeubles répondant aux critères de qualité et de sécurité des revenus sur les premiers mois de l'année 2021. Cette situation est notamment due à la plus grande sélectivité des investisseurs et à une plus grande aversion au risque mais également à l'abondance de liquidités, au niveau attractif des taux d'intérêt et de la prime de risque immobilière.

Dans ce contexte de marché, et en phase avec la stratégie résolument diversifiée d'ÉPARGNE PIERRE, nous n'excluons pas des investissements sur d'autres classes d'actifs\*\* que le bureau ou le commerce, tels que les résidences gérées par exemple.

\* Source : IEIF

\*\* sous réserve d'approbation en AG de l'élargissement de la politique d'investissement inscrite dans la note d'informations de la SCPI

Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND VOISIN

44



## COMMENT RENDRE COMPTE D'UNE ANNÉE 2020 INÉDITE ? ÉSSAI EN 3 PARTIES

**Tout d'abord, ce qui demeure** : Épargne Pierre affirme sa marque de fabrique « 100% made in France » basée sur le dynamisme des métropoles et leurs régions et sur la mutualisation des actifs de 5 à 50 M€. En 2020 encore, 65% des investissements se sont déployés en régions. Ce positionnement la distingue nettement des autres SCPI du marché qui investissent à 40% en Europe et à 10% à Paris et 27% en Île de France

**Ensuite, ce qui change** : Épargne Pierre est passée du statut de « jeune » SCPI en forte croissance à celui de SCPI établie ayant fait ses preuves. L'année 2020 fit office de rite de passage, un rite qui n'a fait qu'accélérer une mue déjà amorcée. Avec une collecte nette de 359 M€ en 2020, elle occupe la 4ème place sur le marché des SCPI sur ce plan\*. Par sa capitalisation de 1,36 Mds €, elle se place 17ème sur 101 SCPI de rendement.

**Enfin, ce que l'on prévoit** : Épargne Pierre tient sa promesse depuis son lancement et continuera à la tenir, celle d'apporter une performance significativement supérieure à la moyenne des SCPI. Avec un rendement de 5,36%, sans ponction sur les réserves, elle surperforme nettement le marché qui se situe à 4,18% en général et

à 4,82% pour les SCPI de sa catégorie (Diversifiée). En 2021, nous visons un rendement non garanti de 5,00 à 5,36% hors impact d'un nouveau confinement ou d'un évènement exogène.

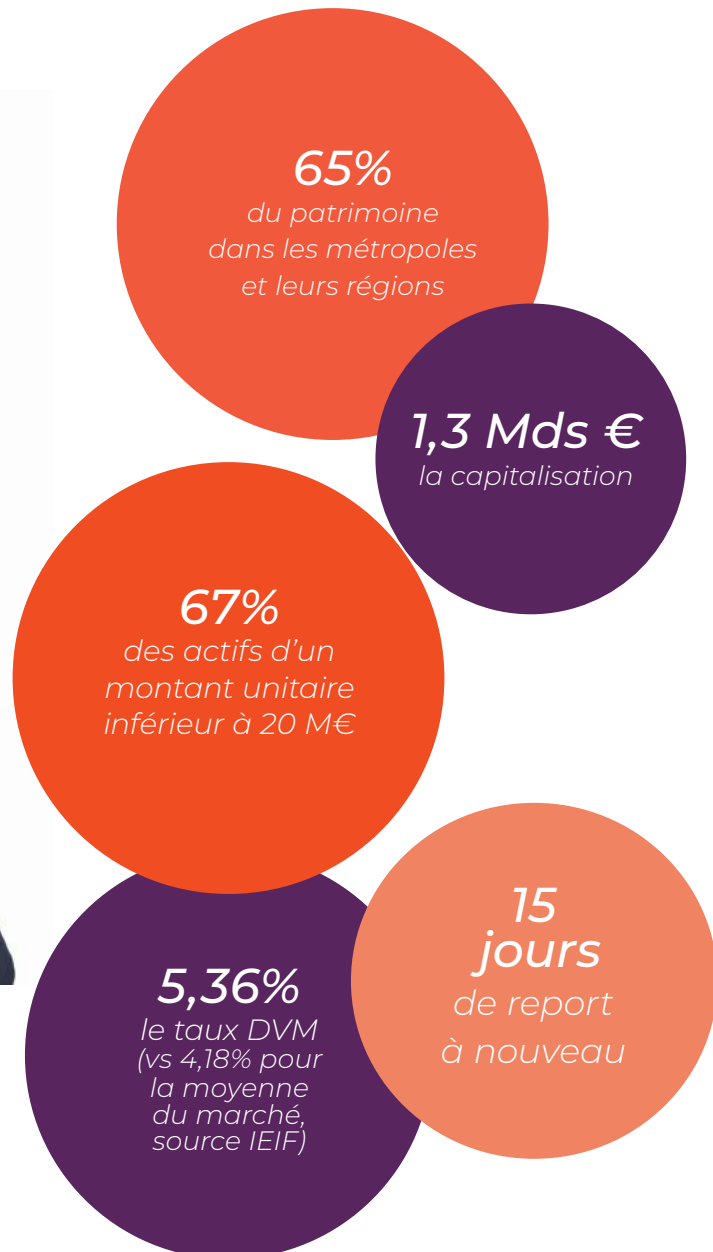
Au-delà de 2021, Épargne Pierre a donc les atouts pour continuer à faire mieux que le marché tout en préservant le capital des souscripteurs. La valeur de reconstitution, en légère hausse par rapport à 2019, permet marge de protection qui devrait à long terme se muer en potentiel de valorisation des parts. Cette décote du prix de la part de 6,98% est donc favorable à la protection du capital investi.

Épargne Pierre confirme donc sa place parmi les SCPI incontournables dans toute allocation d'épargne immobilière. Son couple rendement-risque et sa stratégie en font tout à la fois une source de performance à court et moyen terme, de revenus réguliers et de valorisation du patrimoine à long terme, tout en apportant une réelle diversification.

\* Source : IEIF

Romain CALBERT  
Directeur des Partenariats

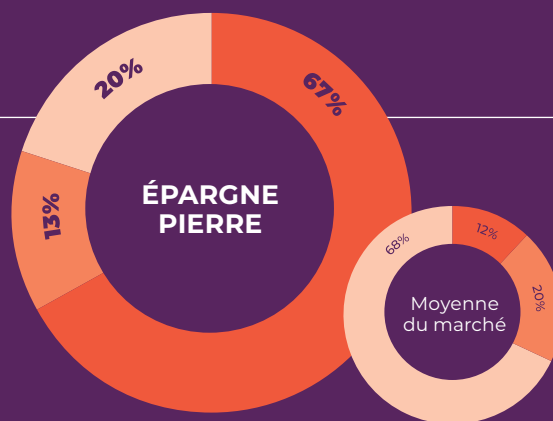
Rappel des avertissements sur les risques : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital.



## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**ÉPARGNE PIERRE** a poursuivi sa stratégie basée sur la recherche d'une très forte mutualisation, axée autour d'acquisitions d'un montant unitaire inférieur à 50 M€. Il s'agit d'une caractéristique très distinctive puisque le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France est fait à 68% de transactions supérieures à 50 M€. Une stratégie amplifiée par une orientation vers les actifs loués à plusieurs occupants.

Source : BNPRRE



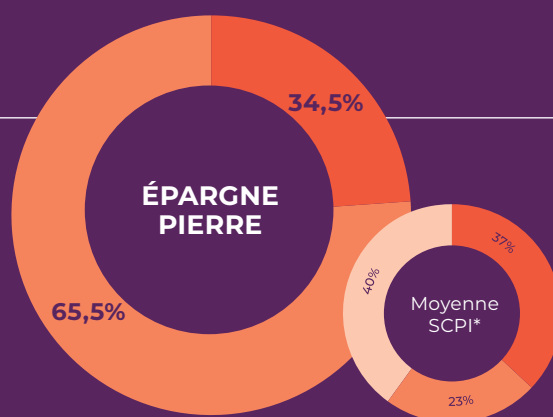
Montant unitaire des actifs en %

● < 20 M€ ● Entre 20 et 50 M€ ● > 50 M€

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

**ÉPARGNE PIERRE** se distingue par sa stratégie sur le plan géographique qui mise sur la métropolisation : 65% des investissements réalisés se situent dans les métropoles et leurs régions, alors que les SCPI dans leur ensemble ne ciblent ces marchés qu'à hauteur de 25% de leurs investissements.

\*Source : IEIF, analyse de l'année 2020 des SCPI



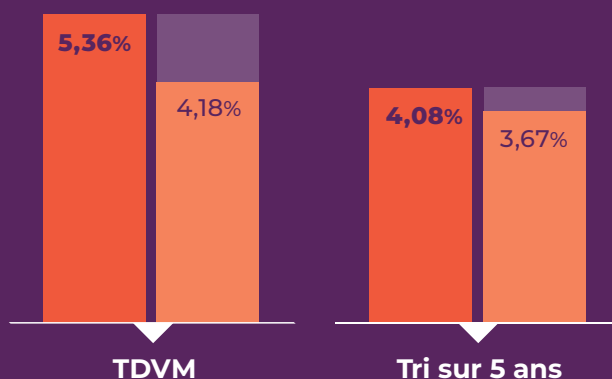
Montant unitaire des actifs en %

● Paris et Île-de-France ● Métropoles et leurs régions ● Étranger

## TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) ET TAUX DE RENDEMENT INTERNE SUR 5 ANS (TRI)

Avec un taux de valeur sur le marché (TDVM) de 5,36% en 2020, le rendement d'**ÉPARGNE PIERRE** s'établit encore très significativement au-dessus de la moyenne du marché qui est de 4,18%. Une situation qui vaut également en rendement global (TRI) sur 5 ans.

\*Source : IEIF, analyse de l'année 2020 des SCPI



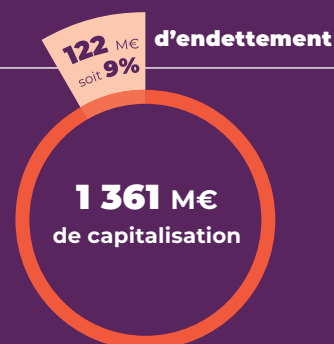
Taux en % en 2020

● ÉPARGNE PIERRE ● Moyenne du marché\*

Rappel des avertissements sur les risques : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital.

## CAPITALISATION ET ENDETTEMENT 2020

Avec une capacité d'emprunt de 20% de sa capitalisation et un taux d'endettement réel de 9% (soit 122 M€) à fin 2020, **ÉPARGNE PIERRE** affiche une structure financière solide tout en lui conférant les moyens financiers facilitant la réalisation d'opérations d'acquisition.



## RÉSULTAT NET, DIVIDENDES ET RÉSERVES CUMULÉES

**ÉPARGNE PIERRE** a distribué un dividende de 10,98€ par part, pour un résultat net de 11,00 €. Ce dividende lui a permis d'afficher un rendement annuel moyen de 5,36% (à comparer à 4,18% pour la moyenne du marché\*) sans avoir eu à ponctionner sur le report à nouveau ; ce dernier représente l'équivalent de 15 jours de distribution

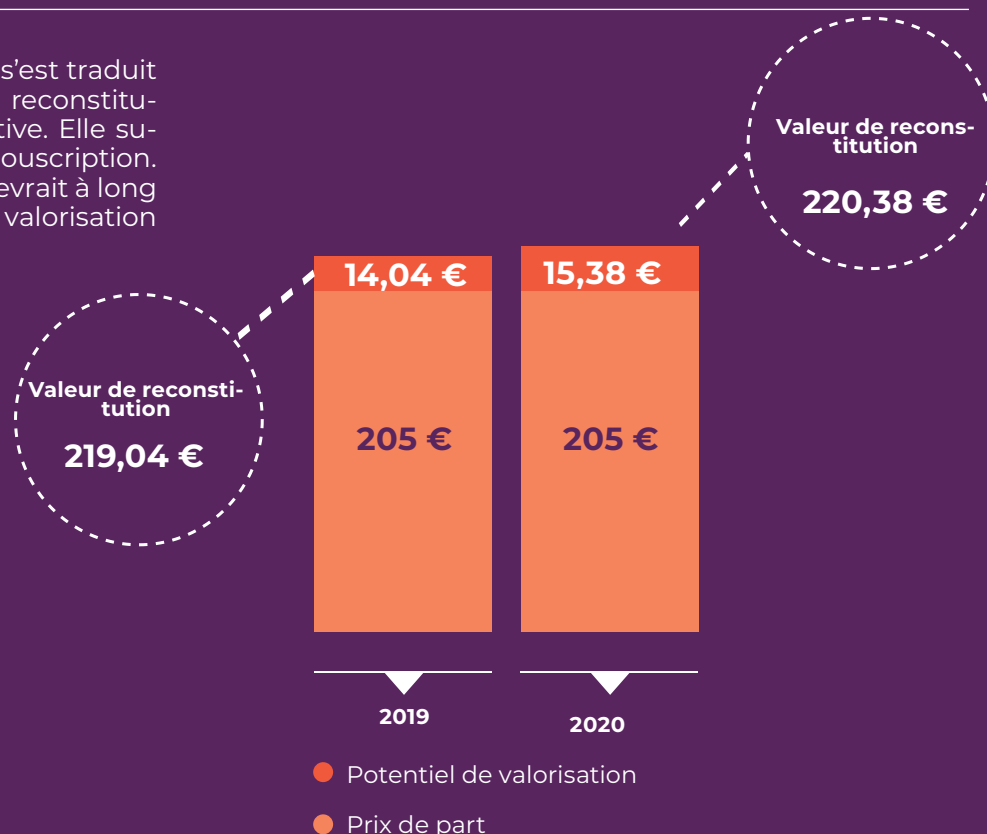
Résultat Net	11,00 €
Dividendes	10,98 €



\*Source : IEIF, analyse de l'année 2020 des SCPI

## VALEUR DE RECONSTITUTION, PRIX DE PART ET VALORISATION

La qualité des investissements s'est traduit par la hausse de la valeur de reconstitution pour la 6<sup>e</sup> année consécutive. Elle supérieure de 6,98% au prix de souscription. Une marge de protection qui devrait à long terme se muer en potentiel de valorisation des parts.



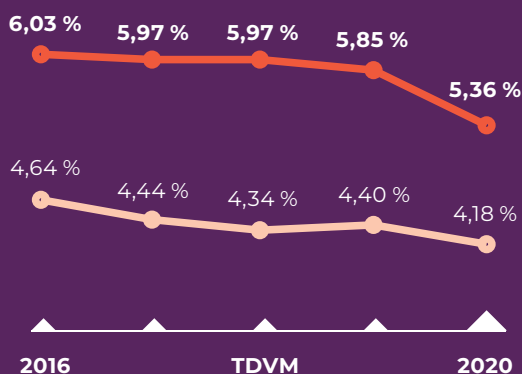
Rappel des avertissements sur les risques : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital.

## MARCHÉ DES SCPI EN TEMPS DE COVID

### RENDEMENT

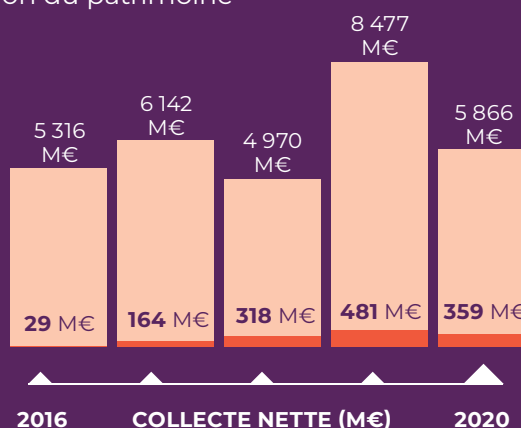
Malgré la Covid-19, **ÉPARGNE PIERRE** a une fois encore délivré un rendement significativement supérieur à la moyenne du marché.

\*Source : IEIF



### COLLECTE

La collecte des SCPI et d'**ÉPARGNE PIERRE** a été ralentie par la Covid-19, mais elle reste soutenue par des facteurs structurellement favorables : couple rendement-risque attrayant, besoin de revenus complémentaires (préparation retraite), diversification du patrimoine



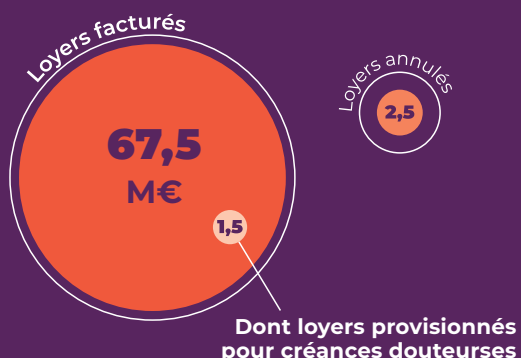
● ÉPARGNE PIERRE ● Marché des SCPI immobilier d'entreprise

## ÉPARGNE PIERRE EN TEMPS DE COVID

### LOYERS

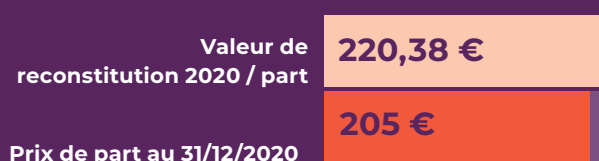
Les loyers des bureaux et des locaux d'activités ont été payés normalement. Les annulations de loyers, quand il y en a eu, se concentrent quasi-exclusivement sur les commerces.

3,7% des loyers ont été concédés à des locataires pour préserver les intérêts des associés à long terme.



### VALEURS

Les expertises 2020 font ressortir des valeurs vénales en légère hausse. Les prix de part restent significativement inférieurs aux valeurs de reconstitution.



▲  
Décote du prix de la part de 6,98%

$$\text{CALCUL DÉCOTE DU PRIX DE LA PART : } \frac{\text{Prix de la part} - \text{valeur de reconstitution}}{\text{Valeur de reconstitution}}$$

Rappel des avertissements sur les risques : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital.

Taux d'occupation  
financier

95,56%

220  
actifs(et 8 acquis en l'état  
futur d'achèvement)

552

locataires



## 2020 EN DEUX MOTS D'ORDRE : CONTACT AVEC LES LOCATAIRES, VALORISATION DES IMMEUBLES

Avec un patrimoine composé de 220 immeubles loués à plus de 550 entreprises à fin 2020, situés partout en France, ÉPARGNE PIERRE est l'une des SCPI les plus mutualisées du marché. Cette mutualisation est une de ses principales forces pour traverser la période à venir. Mais la mutualisation ne saurait suffire. Elle doit s'accompagner d'une double exigence : la relation avec les locataires d'un côté, et la valorisation des actifs détenus de l'autre.

La relation avec les locataires a été au cœur de l'année 2020 et le restera dans les années à venir. Avec plus de 550 locataires dont 85% sont des grandes entreprises privées ou publiques, ÉPARGNE PIERRE combine à la fois mutualisation et solvabilité. A cela s'ajoutent les engagements locatifs. Ainsi, à fin 2020, les locataires étaient en moyenne engagés de façon ferme pour cinq ans. Ces deux aspects sont essentiels pour la visibilité sur les revenus futurs.

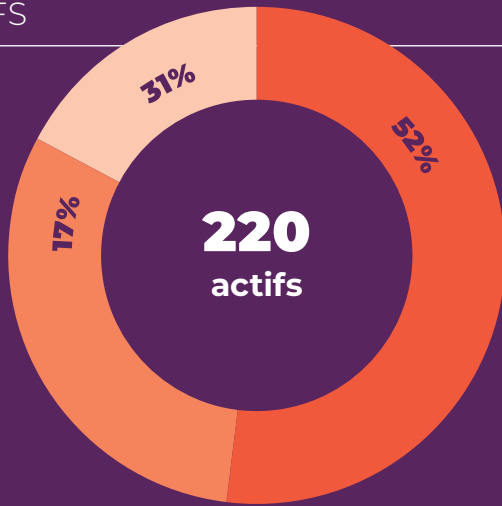
Sans oublier l'adaptation du patrimoine aux attentes des locataires, qui constitue une autre dimension à moyen ou long terme. À ce titre, relevons que 52% des actifs

détenus par EPARGNE PIERRE ont moins de 10 ans et et que 31% des actifs âgés de plus de 10 ans ont été rénovés. On voit donc que son patrimoine est bien placé pour répondre à ces attentes.

Ce qui nous amène au second axe clé de notre travail : la valorisation du patrimoine à long terme. La connaissance fine de chaque actif est un levier puissant pour matérialiser le potentiel de création de valeur. Par l'exploitation de réserves foncières constructibles ou la réalisation de travaux d'extension par exemple. Mais aussi par l'amélioration continue des immeubles sur le plan de la gestion et l'optimisation des charges et des services à même d'attirer les locataires.

Jonathan AZOULAY  
Directeur Général Adjoint – Asset Management

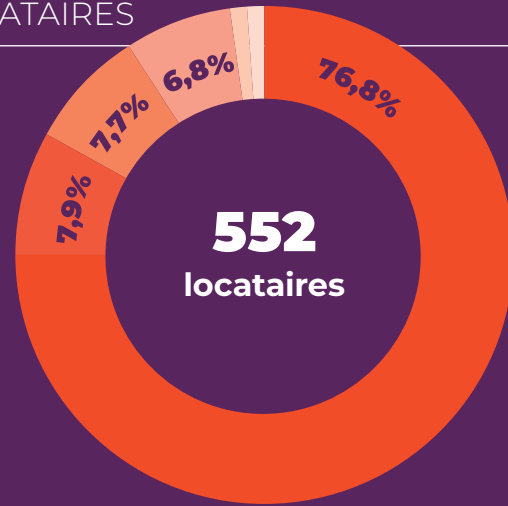
### ACTIFS



Part des actifs par ancienneté (en % des valeurs vénales à fin 2020, VEFA incluses)

- Neufs ou sous garantie décennale
- De plus de 10 ans non rénovés
- De plus de 10 ans rénové

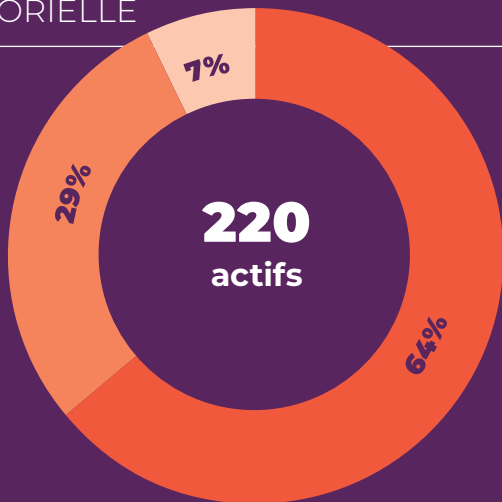
### LOCATAIRES



Répartition des baux selon la typologie du locataire (sur la base des revenus locatifs)

- Grande entreprise
- Organisme public
- PME
- TPE
- Autre
- Association

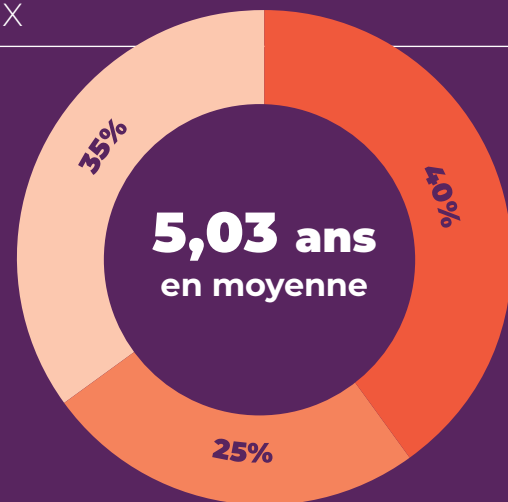
### RÉPARTITION SECTORIELLE



Part des actifs par secteur (en % des valeurs vénales à fin 2020, VEFA incluses)

- Bureaux
- Commerces
- Activités/Logistiques/Autres

### BAUX



Répartition des baux selon la durée ferme résiduelle (sur la base des revenus locatifs)

- 0-3 ans
- 3-6 ans
- > 6 ans



**30 272**  
associés dont  
**23 473**  
pour ÉPARGNE  
PIERRE

ATLAND VOISIN élue  
2<sup>ème</sup> Société de Gestion  
de SCPI préférée  
par les CGP

## L'ÉPARGNE EST UNE AFFAIRE DE CONFIANCE, 2020 NOUS L'A RAPPELÉ UNE FOIS DE PLUS

2020 fut une année sans pareille. Pour poursuivre notre activité tout en maintenant la qualité de service, il nous a fallu faire preuve d'une grande capacité d'adaptation. Dans ce contexte éprouvant pour tout le monde, nous avons aussi redoublé d'efforts pour apporter des informations régulières, claires, sincères.

Ces efforts ont semble-t-il été appréciés par nos partenaires, à en juger par le trophée d'argent de la société de gestion de SCPI préférée\* des Conseillers en Gestion de Patrimoine. Cette récompense, qui nous a été décernée pour la deuxième année consécutive, après avoir occupé la 3<sup>ème</sup> place les deux années précédentes, est un motif de satisfaction pour toute notre équipe !

Nos clients ont également eu l'occasion d'exprimer leur avis. Pour la première fois nous avons mené une enquête auprès d'un échantillon de 4 500 d'entre eux. À en juger par leurs réponses, la confiance reste intacte voire renforcée à l'issue de cette année périlleuse. Cette confiance constitue un immense motif de fierté, qui récompense l'engagement et la compétence de notre équipe là aussi !

Bien sûr, ces évaluations sont autant d'encouragements à maintenir voire à amplifier nos efforts. Dans cet esprit, permettez-moi d'en partager une synthèse. Nos points

forts résident dans l'accueil de nos équipes et la qualité des informations fournies. Nos axes d'amélioration concernent les services digitaux, dont la création d'un outil pour faciliter l'acte de souscription.

Autrement dit : mettre le digital au service de la qualité relationnelle (nécessairement humaine) et du suivi et de la compréhension de votre investissement. C'est précisément dans ce sens que nous avons œuvré en 2020 et continuerons à le faire en 2021.

Afin de joindre l'acte à la parole, la publication du présent rapport annuel s'accompagne du lancement d'un nouveau service de vote en ligne pour les Assemblées Générales, avec l'appui de notre nouveau partenaire EasyQuorum. Leur solution technologique apportera une expérience simplifiée, et l'accès restera très simple. Il vous suffira de vous connecter à votre espace client en ligne et de cliquer sur le bouton « vote en ligne ».

En parallèle nous travaillons au lancement d'un outil réservé aux conseillers pour accompagner leurs clients tout au long de la souscription en ligne. Nous allons également dévoiler un nouveau site public, qui deviendra un véritable centre de ressources pour vous informer sur tous les aspects de vos SCPI. Enfin nous enrichirons et faciliterons l'utilisation de votre espace en ligne.

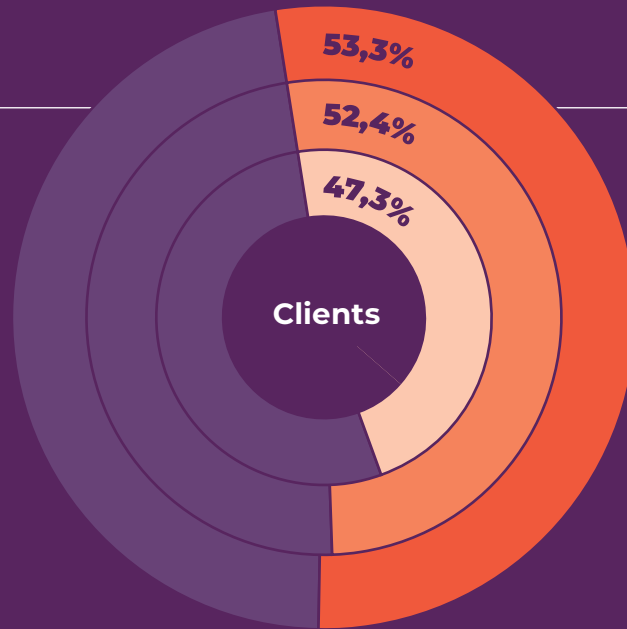
Sans oublier évidemment l'accueil de nos équipes pour vous accompagner en cas de besoin !

\* Dans le cadre du Palmarès des Fournisseurs établi par le magazine Gestion de Fortune.

**Rachèle KRUMM**  
Directeur Relations Clients

## LA DÉMATÉRIALISATION

- Dématérialisation des convocations aux AG
- Dématérialisation des bulletins périodiques
- Dématérialisation de la fiscalité



## DISTINCTIONS



**ÉPARGNE PIERRE** primée TOP d'argent dans la catégorie « SCPI de Moins de 10 ans » par le média Tout-SurMesFinances



**ÉPARGNE PIERRE** élue Meilleure SCPI à capital variable : diversifiée, aux Victoires de la Pierre Papier



ATLAND VOISIN élue 2ème Société de Gestion de SCPI par les CGP à l'occasion du Palmarès des Fournisseurs 2021, pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive

## À VENIR EN 2021



Nouvelle plateforme de vote en ligne aux Assemblées Générales



Nouveau parcours digitalisé de souscription pour toutes les opérations en intégrant le prélèvement



Nouveau site internet



Amélioration de l'espace client en ligne



## 2020 A RENFORCÉ LE BESOIN D'UNE INFORMATION CLAIRE ET RÉGULIÈRE, CONDITION DE LA CONFIANCE

Bonjour,

Ce rapport annuel vous apporte-t-il l'information que vous recherchez ? Je l'espère, car c'est dans ce sens que nous avons travaillé activement avec mon équipe, dont Irma Mispa Koum que j'associe ici et remercie. N'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires, nous les étudierons tous !

À travers ce document et notre action au quotidien, nous cherchons à vous apporter la meilleure information possible ; et 2020 n'a fait qu'en renforcer l'import

Plus de 10  
communiqués  
spéciaux dont 1 tous  
les 15 jours pendant le  
premier confinement

Refonte  
de nos bulletins  
périodiques

Lancement et  
participation à des  
webconférences

Une étude  
et une série d'articles  
sur le télétravail  
et les commerces

tance et l'exigence. Car c'est la condition pour entretenir la confiance : vous informer clairement, et sincèrement. Et se tenir à votre écoute.

2020 fut à nulle autre pareille, aussi permettez-moi de poursuivre ce texte de façon quelque peu inhabituelle, personnelle même. En effet je voudrais commencer par citer un couple de clients dont le message m'a marqué. Evidemment je ne saurais divulguer leur identité mais peut-être se reconnaîtront-ils (et, je l'espère, ne m'en voudront pas de le partager).

Le 03 décembre dernier, nous venions d'envoyer la huitième campagne d'information intitulée « État des lieux et perspectives des SCPI gérées par ATLAND VOISIN ». Quelques jours plus tard, nous recevions le mot ici reproduit :

De : pascal  
Envoyé : samedi 5 décembre 2020 14:33  
À : Rachel Krumm  
Objet : Atland Voisin : Etat des lieux et perspectives de nos SCPI

Bonjour,

Félicitations à vous et surtout toute l'équipe que vous fournissez dans cette période anxiogène et troublée, car vous faites un travail d'excellente qualité Humaine d'accompagnement avec les clients et financière avec vos associés sans oublier cette qualité d'informations en toute transparence.

Associé de plusieurs SCPI, je tenais à souligner la qualité de votre travail en amont qui va en découler une information clair et précise, véritablement tout à votre Honneur, en 1 mot BRAVO.

Vous souhaitant bon courage à toute l'équipe, sachez que c'est vous qui êtes dans le vrai, avec cette communication et facilitateur d'accès à l'information

Très sincèrement et très cordialement

Mr et Mme Pascal (ravi de faire parti en tant qu'associé, de votre belle entreprise et ceux qui l'a composent)

Tout était dit, tout le travail fourni en 2020 était résumé. C'est pour cela que nous avons travaillé sans compter avec tous mes collègues, toutes équipes confondues ! Et nous continuerons à travailler dans ce sens en 2021 et au-delà. L'argent, avant d'être un sujet technique, est la matérialisation d'une confiance réciproque.

Et cette confiance est aussi la clé pour amener de nouveaux clients, de nouveaux associés, de nouveaux CGP vers les SCPI et vers ATLAND VOISIN. Cela m'amène à l'autre aspect essentiel de la mission du marketing, aux côtés des équipes commerciales et relations clients : promouvoir et convaincre.

Ce sujet est particulièrement important car l'argent concerne tout-un-chacun, et sa présence en quantité suffisante ou insuffisante a un impact direct sur nos existences.

La question de l'éducation financière m'apparaît alors comme un enjeu auquel nous ferons en sorte de contribuer positivement à notre échelle. Bien sûr, cela rejoint notre intérêt en tant que Société de gestion, mais cela rejoint aussi celui des épargnants, des Français en général. Par où commencer ? Repartons de là où nous nous étions quittés dans le rapport annuel 2019.

Depuis quatre ans l'Autorité des Marchés Financiers publie le « baromètre de l'épargne et de l'investissement ». Librement disponible sur leur site, cette étude est riche d'enseignements. L'an dernier je partageais ma lecture et concluais ainsi : « [...] non, les Français ne sont pas fâchés avec les placements mais dans un monde nouveau où les besoins de préparation de la retraite s'accroissent, les besoins d'accompagnement, d'information et de services vont croissant. »

Un an plus tard le constat me semble toujours aussi fondé : contrairement à ce que l'on dit trop rapidement, les Français ne sont pas fâchés avec les placements. Ils ont très bien intégré le triptyque rendement, risque, liquidité. Ils ont conscience des enjeux de financement de leur retraite. Mais il leur reste difficile de passer à l'action à cause, me semble-t-il, de l'impression de ne pas avoir tous les repères pour prendre en main leur patrimoine.

C'est le constat qui a amené la Banque de France à lancer l'initiative EducFi et le site d'information Mes questions d'argent. En sa qualité d'opérateur national de stratégie nationale d'éducation financière du public, la Banque de France agit pour renforcer l'éducation financière des citoyens. Et elle publie chaque année une étude qui porte sur le niveau de connaissances des Français en la matière, et sur ce qui freine le passage à l'action.

Qu'apprend-on ?

Qu'avant de parler de produits d'épargne, de rendement, de risque, de liquidité, de versements programmés, il convient de revenir à des notions essentielles. L'impact de l'inflation par exemple est mal appréhendé par près de la moitié des personnes interrogées. Les repères économiques de base sont également sujets d'erreur ; ainsi

du taux du livret A qui n'est correctement cité que par 30% des répondants (pour rappel : en 2020 il est passé de 0,75% à 0,50%). Ou encore les intérêts composés, qui ne sont correctement calculés que par 46% des répondants.

Cette dernière notion est pourtant clé pour comprendre l'impact à long terme de décisions d'épargne. La mise en place d'une stratégie patrimoniale se joue à l'horizon d'une vie, et la prise en compte du caractère amplificateur des taux d'intérêt est majeure pour saisir le besoin de préparer son avenir financier le plus tôt possible. La crise sanitaire, si vous me permettez le parallèle, a cruellement démontré la difficulté que nous avons à penser de façon exponentielle. Ce biais cognitif et naturel joue également en matière financière.

Nous allons donc, à notre niveau, agir pour apporter des informations mais aussi des connaissances aux épargnants. Car nous sommes convaincus que les SCPI ont leur place dans le patrimoine de tout-un-chacun, à différents âges de la vie et en fonction des objectifs qui vont avec. Mais encore faut-il en avoir conscience.

Pour conclure je revêtirai ma casquette, plus classique, de Directeur marketing en partageant notre objectif pour 2021 (et au-delà). Il tient en deux axes :

- Continuer à vous apporter la meilleure information possible, sur vos SCPI mais aussi sur les possibilités que cela offre sur le plan patrimonial (à crédit, en démembrement, de façon programmée). Pour cela nous allons notamment refondre notre site internet, produire des contenus sur différents supports (bulletins périodiques, rapports annuels, fiches acquisitions, articles, vidéos didactiques) et les diffuser sur différents canaux (site Internet, courriers électroniques, webconférence, pages LinkedIn et Youtube)
- Renforcer les services mis à votre disposition pour suivre votre patrimoine et agir. Cela passera par l'amélioration de votre espace client en ligne et par la mise en place d'un outil d'aide à la souscription en ligne aux côtés de votre conseiller

Thomas LAFORÊT  
Directeur Marketing



28  
Signatures

52  
Actifs  
(dont 6 acquis  
en l'état futur  
d'achèvent)

Plus de  
100  
nouveaux  
locataires

67%  
dans les  
métropoles  
régionales

422,5 M€  
Montant  
des acquisitions  
(hors acquis en l'état  
futur d'achèvent)

## 2020 DÉMONTRE NOTRE CONVICTION : EN IMMOBILIER, CHAQUE MARCHÉ, CHAQUE VILLE, A SES SPÉCIFICITÉS

EN 2020 ENCORE, MALGRÉ LES NOMBREUX DÉFIS, NOUS AVONS RÉUSSI À DÉPLOYER LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT QUI CARACTÉRISE ÉPARGNE PIERRE : 28 SIGNATURES PORTANT SUR 52 ACTIFS (DONT 6 EN VEFA) ET PLUS DE 100 LOCATAIRES, AVEC UNE DIVERSIFICATION ENTRE BUREAUX, COMMERCE ET ACTIVITÉS, DONT 67% DANS LES MÉTROPOLIS ET LEURS RÉGIONS, POUR UN MONTANT DE 422,5 M€ (HORS VEFA).

Au-delà de ce bilan chiffré, ce rapport annuel nous donne l'occasion de dresser un état des lieux des marchés dans les métropoles régionales. Je me concentrerai sur le marché des bureaux, en partant d'un double constat :

- Le marché locatif des principales métropoles régionales s'est globalement moins dégradé que celui d'Île de France en 2020 (les prises à bail ont reculé de 36% vs 45% pour l'Île de France), à l'exception notable des agglomérations toulousaines et lilloises.
- Le marché de l'investissement reste très actif sur les produits les plus recherchés (dits « core »), avec des

prix qui poursuivent leur hausse, malgré les perspectives incertaines sur l'évolution des valeurs locatives.

Paradoxe ? Nous allons voir que non en regardant au-delà de 2020 et en cherchant à appréhender les tendances à l'œuvre ; pour ainsi juger du potentiel de résilience des marchés où EPARGNE PIERRE investit. Pour ce faire revenons aux fondamentaux de l'économie immobilière : l'offre et la demande de bureaux ville par ville.

Portons notre regard à court-terme : après une année 2020 marquée par une forte baisse, on peut s'attendre à une poursuite de l'atonie de la demande locative (probablement suivie d'un rebond technique), les entreprises décidant de reporter leurs projets de déménagement afin de mieux appréhender les perspectives de reprises économiques, et de recalibrer leurs besoins de surfaces à l'aune des nouveaux usages et modes de travail ; parallèlement l'offre pourrait augmenter sous l'effet de libération de locaux – notamment via des libérations partielles liées à la réduction des besoins des entreprises – ou de livraison d'immeubles neufs. Mais l'impact dépendra de la situation qui prévalait avant la crise. Or que constate-t-on ? Que les taux d'occupation début 2020 dans les métropoles régionales étaient élevés, d'environ 95%. Un an plus tard, ils avoisinaient les 94%. Et l'arrivée de bureaux neufs reste comparable aux années précédentes, ce qui réduit le risque d'une suroffre immédiate

LES MARCHÉS RÉGIONAUX ABORDENT CETTE PÉRIODE AVEC UN TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉ, CE QUI AIDERA À AMORTIR LA BAISSÉ DE LA DEMANDE LOCATIVE

Regardons ensuite à moyen terme : les loyers pratiqués dans les métropoles régionales sont raisonnables et stables, allant de 150 à 250 € par mètre carré par an environ (350 € à Lyon) pour les immeubles les mieux placés. Ces montants sont bien inférieurs à ceux pratiqués à Paris, où ils peuvent atteindre plus de 900€ par mètre carré par an. Le « coût immobilier » est donc bien moindre dans ces villes, ce qui réduit l'incitation des dirigeants d'entreprise à prioriser leurs efforts sur sa réduction.

LES NIVEAUX DE LOYERS DE BUREAUX DANS LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES SONT FAVORABLES À LA FIDÉLISATION DES LOCATAIRES, CAR ILS PÈSENT BEAUCOUP MOINS SUR LEURS COMPTES DE RÉSULTAT

Examinons enfin ce qui se profile à long terme : le phénomène de métropolisation, à l'œuvre en France depuis 20 ans, devrait se poursuivre. Alimentant une croissance démographique et économique supérieure à la moyenne nationale dans ces villes. Peut-être y aura-t-il des mutations ou des inflexions mais celles-ci devraient se faire sur un temps suffisamment long pour être prise en compte par les investisseurs. Ce phénomène devrait donc rester favorable à l'immobilier d'entreprise

LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES RESTENT DES MARCHÉS STRUCTURELLEMENT PORTEURS POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE, PARTICULIÈREMENT DANS LE CADRE DE LA POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DES LIGNES TGV

Mais qu'en est-il de l'impact sur les prix d'acquisition ? Les valeurs des immeubles risquent-elles de baisser ?

Pour appréhender cette dimension, l'analyse des tendances locatives doit être complétée par une comparaison avec d'autres « supports d'investissement » à même d'attirer les investisseurs institutionnels. On regardera alors la prime de risque. C'est-à-dire l'écart entre le taux d'intérêt payé par l'Etat français pour emprunter sur 10 ans (on parle d'Obligations Assimilables au Trésor, ou OAT) d'un côté et le taux des rendements immobiliers pour les actifs les plus recherchés.

Début 2021, l'État français empruntait avec un taux d'intérêt négatif à -0,2%. Dit autrement les créanciers acceptent de lui prêter de l'argent à perte. Comparativement les actifs immobiliers les plus chers rapportent 2,5% au moins. La prime de risque atteignait donc 270 points de base. En conséquence, ce différentiel devrait continuer à attirer des investisseurs institutionnels à la recherche d'actifs rentables et ayant un profil de risque maîtrisé. La demande à l'achat devrait donc, en toute vraisemblance, rester importante, ce qui devrait soutenir d'autant les prix des immeubles.

LES PERSPECTIVES DE VALORISATION RESTENT DONC FONDÉES POUR TOUT INVESTISSEUR POSITIONNÉ À LONG TERME SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX DANS LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

Appliquons désormais une démarche analytique semblable pour le marché des commerces. Pour la résumer, j'insisterai sur un point clé : Il n'y a pas un marché, mais des marchés de commerce, dépendant de nombreux facteurs :

- La typologie : boutique de pied d'immeuble en centre-ville, zone commerciale de périphérie ou « retail parc », centre commercial, galerie commerciale de super/hypermarché...
- Le profil de bassin de consommation : échelle locale, nationale (tourisme national), ou internationale (flux de tourisme international)
- Le secteur d'activité des exploitants et vulnérabilité au développement du e-commerce: prêt à porter, alimentaire, bio, sport et loisirs, équipement de la maison...

À court terme, les commerces détenus dans des zones commerciales ou en pied d'immeuble ont fait preuve d'une meilleure adaptabilité dans un contexte épidémique et d'une forte capacité de reprise à chaque levée des restrictions. Par contraste les grands centres commerciaux ont particulièrement souffert de l'année 2020 par les mesures restrictives et par l'assèchement du tourisme international, segment de marché dont nous restons volontairement absents.

À moyen terme, les commerces de périphérie à ciel ouvert ou en pied d'immeuble continueront à répondre aux besoins des consommateurs dans les métropoles régionales ou dans les villes de taille moyenne ; le retour de la consommation sera avant tout alimenté par l'échelon local puis national. Le tourisme international quant à lui ne devrait revenir à des niveaux comparables que dans un second temps, ce qui privera certains actifs très typés de leurs flux de clientèle (dont les grands centres commerciaux, grands magasins, ou rues touristiques à Paris ou sur la Côte d'Azur).

**À long terme, les commerces de périphérie à ciel ouvert ou en pied d'immeuble devraient continuer à attirer les consommateurs et les enseignes. Grâce à leur hyper-accessibilité à pied ou en voiture pour les consommateurs, et grâce à leurs loyers et charges faibles pour les commerçants.** Ils seront également d'intérêt pour les investisseurs par leur potentiel de valorisation du foncier, dans un contexte de raréfaction lié aux efforts anti-artificialisation des sols.

Lawrence DELAHAYE  
Directeur Général Adjoint - Investissements



## 3 AVENUE HUBERT CURIEN, 31100 TOULOUSE

LE CENTRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT DU GROUPE PIERRE FABRE, EST SITUÉ DANS LE QUARTIER DE L'ONCOPOLE À TOULOUSE. CET ACTIF EST LOUÉ À L'ENTREPRISE POUR UNE DURÉE FERME DE 12 ANS ET EST CONSTITUÉ DE BUREAUX, DE LABORATOIRES ET DE SURFACES DE RESTAURATION AVEC 596 PLACES DE STATIONNEMENT. L'IMMEUBLE EMBLÉMATIQUE DU GROUPE CONSTRUIT EN 2009 ET SIGNÉ PAR L'ARCHITECTE JEAN TAILLIBERT.

**Prix d'acquisition (actes en mains) :** 64 M€ pour la quote part d'Épargne Pierre (90% dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI)

**Rendement acte en mains :** 6,50%

**À propos du locataire :** Pierre Fabre est un groupe pharmaceutique français à dimension internationale qui réunit 6 300 collaborateurs en France et 11 000 collaborateurs dans le monde. Le groupe distribue ses produits dans 132 pays grâce à trois centres de distribution internationaux. Parmi les marques du groupe nous retrouvons : Avène, Klorane, Ducray, Elancyl.

**À propos de la transaction :** Cette opération illustre parfaitement notre stratégie qui se fonde sur le dynamisme des métropoles, la qualité des actifs, la solidité des locataires et la relation de proximité établie avec eux. Enfin l'exemplarité de Pierre Fabre en matière de RSE devrait faire de cet actif un mètre-étalon dans la démarche ISR que nous enclenchons pour Épargne Pierre.





## 375 RUE JULIETTE RÉCAMIER, 69970 CHAPONNAY

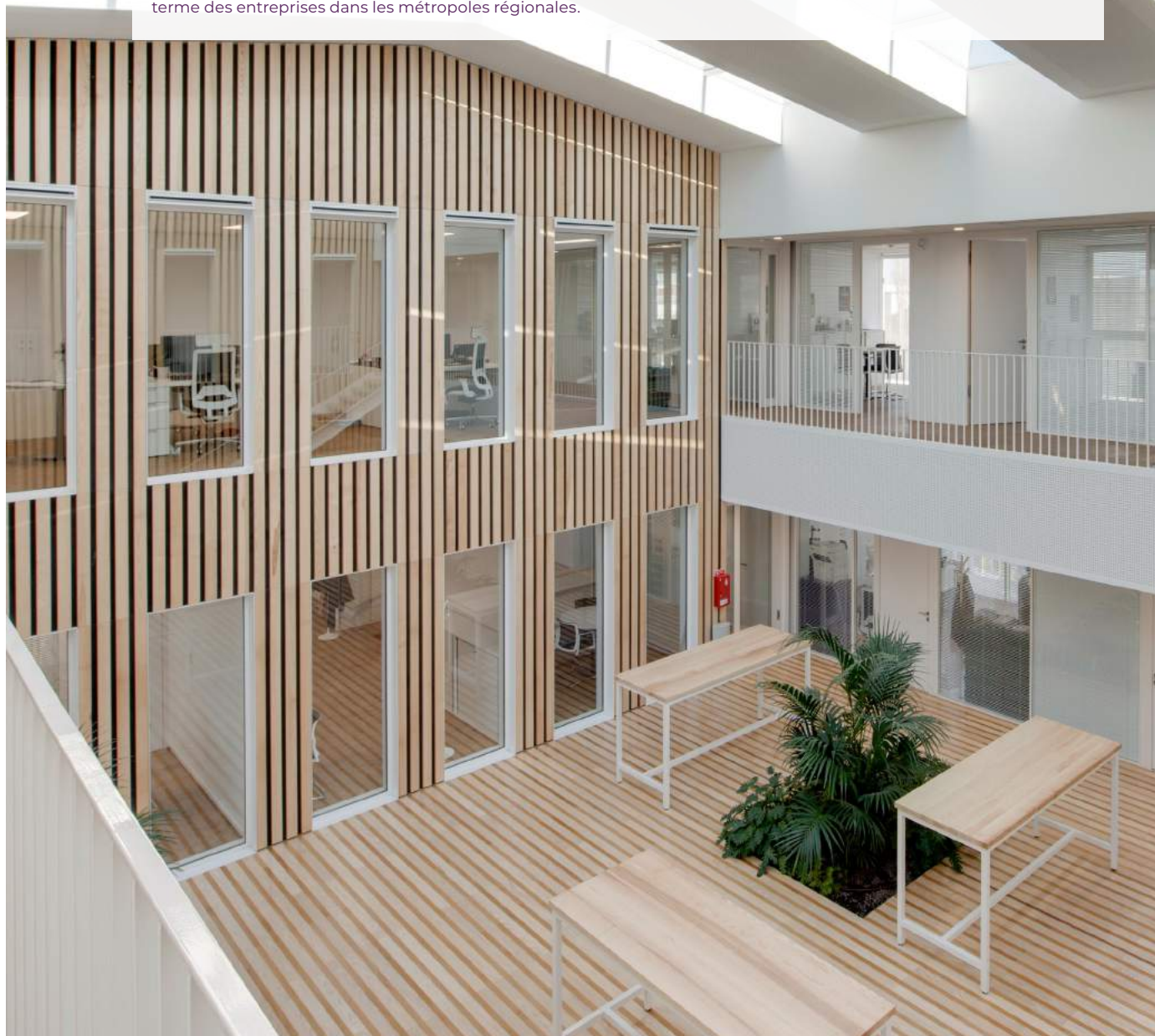
LE SIÈGE SOCIAL DE PROSOL (GRAND FRAIS) SE SITUE À CHAPONNAY AU SUD-EST DE LYON. L'ACTIF NEUF EST LOUÉ POUR UNE DURÉE FERME DE 12 ANS ET EST COMPOSÉ DE BUREAUX, D'UN RESTAURANT D'ENTREPRISE, D'UNE SALLE DE SPORT ET DE NOMBREUSES SALLES DE RÉUNION AVEC 207 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT.

**Prix d'acquisition (actes en mains) :** 13,4M€ pour la quote part d'Épargne Pierre (80% dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI)

**Rendement acte en mains :** 5,93%

**À propos du locataire :** Prosol exploite les rayons Fruits & Légumes, Poissonnerie et Fromagerie / Crèmerie des enseignes Grand Frais. Prosol et ses filiales génèrent plus de 60% du chiffre d'affaires annuel, et représentent 75% de la croissance de Grand Frais sur la période 2010-2016. Le chiffre d'affaires 2019 est de 813 millions d'euros pour un résultat net de 54 millions d'euros.

**À propos de la transaction :** Cette opération permet d'acquérir un immeuble neuf livré au 3ème trimestre 2019, loué à un locataire de premier plan. Nous poursuivons ainsi notre stratégie qui consiste à être le partenaire immobilier à long terme des entreprises dans les métropoles régionales.





**SAINT-JEAN DE LUZ  
ET CHALON SUR SAONE**



**LE PORTEFEUILLE EST CONSTITUÉ DE DEUX MAGASINS MONOPRIX SITUÉS DANS DES EMPLACEMENTS HISTORIQUES (DEPUIS LES ANNÉES 50/60) ET DE PREMIERS PLANS DANS CHACUNE DES VILLES. LES DEUX MAGASINS ONT DES ENGAGEMENTS FERMES DE LOCATION DE 8 ET 11 ANS.**

**Prix d'acquisition (actes en mains) : 7,5M€**

**Rendement acte en mains : 6,28%**

**À propos du locataire :** Monoprix, leader appartenant au secteur du commerce et de la distribution, fondée en 1932. L'enseigne est présente dans 85 % des agglomérations de plus de 50 000 habitants.



**50 RUE DE L'ORGEVAL  
77120 COULOMMIERS**



**LE RETAIL PARK NEUF EST LOUÉ À 10 ENSEIGNES DONT 6 SONT ENGAGÉS POUR UNE DURÉE FERME DE 6 ANS. L'ACQUISITION PORTE SUR 3 BÂTIMENTS QUI DÉVELOPPENT UNE SURFACE DE 9 475 M<sup>2</sup> ET SONT ASSORTIS DE 343 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT.**

**Prix d'acquisition (acte en mains) : 14,3M€**

**Rendement acte en mains : 6,83%**

**À propos du locataire :** Stockomani, Intersport, Chaussée, Armand Thierry, General d'Optique, Maxi zoo, JYSK, Black store, MCZ, Vib's

L'ENSEMBLE MULTILOCATAIRES A PLUSIEURS TYPES DE SURFACES (BUREAU, ACTIVITÉ, SHOWROOM, ET SERVICES). L'ACTIF EST D'UNE SURFACE LOCATIVE DE 23 002 M<sup>2</sup> AVEC PLUS DE 750 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT.

**Prix d'acquisition (acte en mains) :** 29,5 M€ pour la quote part d'Épargne Pierre (75% dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI)

**Rendement acte en mains :** 6,23%

**À propos du locataire :** L'actif est loué à 33 locataires dont les 5 plus importants sont Schneider, Axima, Spie, Equiom & Fumico, dont 3 sont engagés pour des baux fermes de 9 ans. Il y a aussi des locataires de qualité tels que Tesla, Manpower et Mitsubishi

 RUE DU PIC AU VENT  
ALLÉE DE L'INNOVATION  
59810 LESQUIN



 RUE DE LA POINTE/ RUE MARCEL  
DASSAULT 59139 NOYELLES LÈS SECLIN



LE CAMPUS EST LOUÉ À WORLDLINE POUR UNE DURÉE DE 11 ANS FERME. IL DÉVELOPPE PRÈS DE 31 000 M<sup>2</sup> RÉPARTIS SUR 6 BÂTIMENTS, DONT DES BUREAUX, UN DATA CENTER, UN RESTAURANT D'ENTREPRISE ASSORTIS DE 1148 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT.

**Prix d'acquisition (acte en mains) :** 59 M€

**Rendement acte en mains :** 6,48%

**À propos du locataire :** Worldline est un acteur mondial des services de paiement électronique, n°1 en Europe, et avec l'ambition de créer le quatrième acteur mondial suite à l'offre de rachat de son concurrent Français Ingenico.

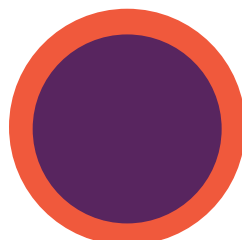
## L'ÉQUIPE RELATIONS CLIENTS



**RACHÈLE KRUMM**  
Directeur  
Relations Clients



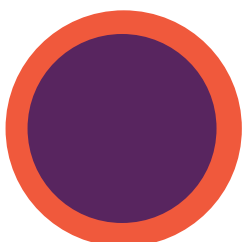
**FLORENCE PAILLE**  
Gestionnaire  
Relations Clients



**LAURENCE ANTZ**  
Gestionnaire  
Relations Clients



**ISABELLE NICOLAS**  
Assistante Relations  
Clients



**LUCIE GUFFROY**  
Assistante Relations  
Clients



**MARIE PERDRIX**  
Assistante  
Back-office



**SYLVIE COLEY**  
Assistante  
Back-office



**VALÉRIE BACHALAS**  
Assistante  
Back-office



**TIFFANY GARNIER**  
Assistante  
Back-office



**ELODIE ZINETTI**  
Assistante  
Back-office



**SANDRINE  
PUYRAIMOND**  
Assistante  
Back-office



**CHRISTELLE MATHET**  
Assistante  
Back-office



**KATIA CANDAPANNE**  
Assistante  
Relations Clients

## RETRAIT

---

Dans une SCPI à capital variable, un associé peut céder ses parts en demandant leur retrait auprès de la Société de Gestion. Ce retrait se fait à une « valeur de retrait » fixée dans les statuts, et dans la limite des clauses de variabilité du capital. Sauf à disposer d'un fond de remboursement, le retrait n'est pas garanti : il s'opère au fur et à mesure des nouvelles souscriptions enregistrées (qui viennent donc en contrepartie).

En cas de blocage des retraits, la Société de Gestion peut proposer aux associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire d'instaurer un marché secondaire.

## VALEUR VÉNALE (OU D'EXPERTISE)

---

La valeur vénale correspond à la valeur des immeubles estimée par un expert externe en évaluation.

## VALEUR DE RÉALISATION

---

Elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes.

## VALEUR DE RECONSTITUTION

---

Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisitions et commission de la Société de Gestion).

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

## RENTABILITÉ &amp; PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2020	205,00 €
Prix de retrait au 31/12/2020	184,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(DVM)(1)</sup>	5,36 %
Taux de variation du prix moyen acquéreur <sup>(PMA)(2)</sup>	0%

## BILAN AU 31/12/2020

Capital social (valeur nominale)	1 062 529 760 €
Total des capitaux propres	1 136 560 276 €
Immobilisations locatives	1 247 379 456 €

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	54 258 479 €	11,00 €
Dividende distribué	54 173 850 €	10,98 €

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	1 301 944 868 €	196,05 €
Valeur comptable	1 136 560 276 €	171,15 €
Valeur de réalisation	1 192 875 309 €	179,63 €
Valeur de reconstitution	1 463 515 414 €	220,38 €

1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire/Prix de part moyen acquéreur

2) 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.

# ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

## MARCHÉ PRIMAIRE

1 752 456 parts ont été souscrites au cours de l'année 2020, représentant une collecte nette de 359 253 480 € contre 481 161 445 € en 2019, soit une baisse de l'ordre de 25 % directement liée à la pandémie de la Covid-19.

Le capital nominal est ainsi porté à 1 062 529 760 € représentant 6 640 811 parts au nominal d'une valeur de 160 € détenues par 23 473 associés.

## RETRAITS

114 retraits ont été enregistrés sur l'exercice 2020 représentant 24 810 parts pour un montant de 4 577 445 €.

## 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 GÉRENCE À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12
2016	30 018 880	28 837 145	187 618	680	2 883 715	205
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
<b>2020</b>	<b>1 062 529 760</b>	<b>359 253 480</b>	<b>6 640 811</b>	<b>23 473</b>	<b>36 433 953</b>	<b>205</b>

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (en euros)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Dividende versé au titre de l'année	10,98	12,00	12,24	12,24	12,36
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)	205	205	205	205	205
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)					
Prix acquéreur moyen (PMA)	205	205	205	205	205
Variation du prix acquéreur moyen	0	0	0	0	0
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	5,36%	5,85%	5,97%	5,97%	6,03%
- sur prix acquéreur moyen	5,36%	5,85%	5,97%	5,97%	6,16%

(\*) Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : permet de mesurer la performance annuelle. Il correspond au rapport entre le dividende brut avant

## INVESTISSEMENTS

DATE ACQUISITION	VILLE (DÉPARTEMENT)	ADRESSE	SURFACE (m²)	TYPLOGIE IMMEUBLE	PRIX D'ACQUISITION AEM	LOCATAIRES AU 31/12/2020 (principaux)
janv.-20	SECLIN* (59)	ZI de Lille-Seclin 2 rue Marcel Dassault (SECLIN) - 23 rue de la Pinte (NOYELLES-LES-SECLIN)	30 978	Bureaux	58,7 M€	WORLDLINE
févr.-20	MONTPELLIER (34)	474 Allée Henri II de Montmorency 455 Boulevard d'Antigone	4 523	Bureaux	8,5 M€	multilocataires (ARKADIN / DIRPJJ / RADIO FRANCE / AFPA,...)
févr.-20	AIX-EN-PROVENCE (13)	2 place Victor Schoelcher	1 788	Bureaux	2,3 M€	MINISTERE DE L'EDUCATION NATIONALE
févr.-20	MONTPELLIER (34)	500 avenue des Etats du Languedoc 41 bis et 43 rue du Pont Juvénal	2 856	Bureaux	5,3 M€	CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
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	5,8 M€	MONOPRIX
mars-20	SAINT-JEAN-DE-LUZ (64)	102 rue Gambetta 61 boulevard Victor Hugo 2 rue de l'Agent Fauthous	2 730	Boutiques	2,9 M€	MONOPRIX
mars-20	HERBLAY (95)	ZAC de la Patte d'Oie 174 Boulevard du Havre	572	Retail Park	3,7 M€	CELIO / JENNYFER / PROMOD
avr.-20	LESQUIN (59)	« Parc Vendôme » Rue du Pic au Vent Allée de l'Innovation	17 603	Activité	29,5 M€	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	14,3 M€	multilocataires (INTERSPORT / JYSK / MAXIZOO / STOKOMANI,...)
mai-20	NANTERRE (92)	83-85 rue Henri Barbusse	10 055	Bureaux	79,8 M€	Vinci
mai-20	NOISY-LE-GRAND (93)	6 avenue Montaigne	13 071	Bureaux	31,1 M€	RATP / GRAS SAVOYE
juin-20	PEROLS (34)	Parc de l'Aéroport ZAC Grande Acte 1 300 impasse John Locke	1 888	Bureaux	4,8 M€	POLE EMPLOI
juin-20	CESSON-SEVIGNE (35)	85 rue de Rennes	450	Bureaux	1,0 M€	OKNOPLAST
juil.-20	MULHOUSE (68)	20 rue de Chemnitz	1 983	Bureaux	3,1 M€	multilocataires (ADECCO / SECURITAS / NUMERICABLE / ACCENTURE, ...)
sept.-20	RENNES (35)	7 avenue Charles Tillon	1 472	Bureaux	3,5 M€	multilocataires (ORANGE / DELOITTE / SOCIETE GENERALE, ...)
sept.-20	GRANVILLE (50)	Chemin de Mitou Lieu-dit Le Clos Congrès	365	Retail Park	1,2 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	BAILLY-ROMAINVILLIERS (77)	5 boulevard des Artisans	353	Retail Park	1,3 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	CERNAY (68)	2 Rue de Normandie ZAC de la Croisière	353	Retail Park	1,2 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	CHOISEY (39)	Chemin des Bauvrettes Lieu-dit Les Prairierottes	477	Retail Park	2,0 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	DOMMARTIN-LES-TOUL (54)	Rue de la Haye Plaisante ZAC Jeanne d'Arc	352	Retail Park	1,3 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	EPINAY SUR SEINE (93)	22-26 avenue Joffre	459	Retail Park	1,0 M€	BUFFALO GRILL

\* Acquisition réalisée par la SCI SECLIN DASSAULT

DATE ACQUISITION	VILLE (DÉPARTEMENT)	ADRESSE	SURFACE (m²)	TYPLOGIE IMMEUBLE	PRIX D'ACQUISITION AEM	LOCATAIRES AU 31/12/2020 (principaux)
sept.-20	SAINT-EGREVE (38)	3 Rue des Platanes ZAC VENCE ECO-PARC	422	Retail Park	1,7 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	LA FLECHE (72)	3 Allée des Futreaux Lieu-dit La Monnerie	341	Retail Park	1,5 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	LOUDEAC (62)	17 Rue Honoré Michard	314	Retail Park	1,1 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	NOYON (60)	Av. des Frères Lumières Lieu-dit La Haie Juda	323	Retail Park	1,1 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	RIVESALTES (66)	Rue Marc Allégret ZAC Cap Roussilon Littoral	426	Retail Park	1,1 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	BARENTIN (76)	343 rue Alexandre Dumas Fils	377	Retail Park	1,3 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	SAINT QUENTIN (21)	Avenue Archimède ZAC du Bois de la Chocque	496	Retail Park	1,9 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	TARNOS (40)	56 boulevard Jacques Duclos	454	Retail Park	1,2 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	PORTES-LES-VALENCE (26)	Rue du Maréchal De Lattre De Tassigny	343	Retail Park	1,2 M€	BUFFALO GRILL
sept.-20	CHAPONNAY (69)	375 rue Juliette Récamier	5 038	Bureaux	13,5 M€	PROSOL (Grand Frais)
sept.-20	TOULOUSE (31)	3 avenue Hubert Curien	38 568	Bureaux	64,4 M€	PIERRE FABRE
oct.-20	CAEN (14)	1 rue du Recteur Dauré	7 843	Bureaux	11,8 M€	DREAL / ASN (Autorité de Sûreté Nucléaire)
nov.-20	NANCY (54)	44 boulevard de la Mothe ZAC Austrasie	3 990	Bureaux	12,7 M€	COLAS NORD EST
nov.-20	RENNES (35)	99 Mail François Mitterrand	349	Boutiques	1,2 M€	MAIL 99
nov.-20	CAUDAN (56)	1100 rue Pierre Landais Z.A. de Locmaria	1 309	Bureaux	2,2 M€	GRDF
déc.-20	NARBONNE (11)	25 rue Alfred Chauchard	3 763	Retail Park	6,9 M€	multilocataires (BABOU / KINGSPORT / Afflelou, ...)
déc.-20	MONTPELLIER (35)	270-300 Rue Nina Simone	2 849	Bureaux	8,4 M€	multilocataires (EDF / WAAPI / BRASSART)
déc.-20	FONTAINE-LES-DIJON (21)	3 rue Georges Bourgoïn	3 810	Retail Park	6,1 M€	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	SAINT-JEAN-DE-SOUDAIN (38)	510 route de la Bourbe	2 590	Retail Park	4,1 M€	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	LE PONT DE BEAUVOISIN (73)	RN 6 / ZI La Baronnie	1 994	Retail Park	3,2 M€	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	SAINT JEAN DE MAURIENNE (73)	Lieudit Combe Paillarde ZI du Parquet	2 008	Retail Park	3,2 M€	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	MARGENCEL (74)	17 route du Champ Courbe	1 107	Retail Park	2,8 M€	SAMSE
déc.-20	LE PONT DE BEAUVOISIN (73)	5521F / ZI La Baronnie	991	Retail Park	2,3 M€	SAMSE
déc.-20	DIJON (21)	22 Rue de Mayence	2 732	Retail Park	2,8 M€	DORAS
déc.-20	BEAUNE (21)	476 Rue André-Marie Ampère ZAC La Porte de Beaune	1 908	Retail Park	2,6 M€	DORAS

## ACQUISITIONS VEFA\* 2020 (NON LIVRÉES AU 31 DÉC 2020)

DATE ACQUISITION	VILLE (DÉPARTEMENT)	ADRESSE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	TYPOLOGIE IMMEUBLE	PRIX D'ACQUISITION ACTE EN MAIN	LIVRAISON PRÉVISIONNELLE
nov.-20	MARCO-EN-BAROEUL (59)	Bâtiments L et M Business Park Rue du Molinel	2 720 m <sup>2</sup>	Bureaux	7,3 M€	mai 2022
nov.-20	VITROLLES (13)	10 impasse Pythagore ZAC Couperigne	1 515 m <sup>2</sup>	Bureaux	4,4 M€	avril 2021
nov.-20	VITROLLES (13)	10 impasse Pythagore ZAC Couperigne	1 022 m <sup>2</sup>	Bureaux	2,9 M€	juillet 2021
déc.-20	IVRY-SUR-SEINE (94)	Immeuble YURI 49-53, boulevard du Colonel Fabien ZAC Ivry Confluences	3 562 m <sup>2</sup>	Bureaux	16,5 M€	juin 2022
déc.-20	MONTPELLIER (34)	270-300 Rue Nina Simone	1 014 m <sup>2</sup>	Bureaux	3,0 M€	mars 2022
déc.-20	CHAMPS-SUR-MARNE (77)	Immeuble SERENIS Bd Archimède Bd Copernic ZAC de la Haute Maison	3 906 m <sup>2</sup>	Bureaux	15,3 M€	novembre 2022

\* Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

## SYNTHÈSE DES INVESTISSEMENTS 2020

	LIVRÉS	VEFA	GLOBAL
Nombre Immeubles	46	6	52
Prix d'acquisition AEM	422,5 M€	49,5 M€	472,0 M€

# FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

## COMPOSITION DE LA DETTE BANCAIRE

Au 31 décembre 2020, la dette bancaire s'élève à 121 710 219 € et se décompose de la façon suivante :

LIBELLÉ	TYPE	ÉCHÉANCE	TYPE DE TAUX	CAPITAL RESTANT DÙ 31/12/2020
Prêt Pessac	AMORTISSABLE	30/06/2029	VARIABLE	2 172 000
Prêt Nantes	AMORTISSABLE	30/10/2028	FIXE	1 185 000
Prêt St Priest	IN FINE	30/06/2023	FIXE	6 109 500
Prêt Cormontreuil	IN FINE	30/09/2025	FIXE	26 000 000
Prêt Nanterre Respiro	AMORTISSABLE	30/04/2035	FIXE	19 417 500
Prêt Noisy-Le-Grand	AMORTISSABLE	05/06/2035	FIXE	19 012 902
Prêt Noisy-Le-Grand	IN FINE	05/06/2035	FIXE	8 400 000
Prêt Toulouse Pierre Fabre	AMORTISSABLE	01/10/2035	FIXE	39 413 317
<b>Total</b>				<b>121 710 219</b>

# ARBITRAGES

Abbeville : vente d'un immeuble à usage commercial (vacant) pour un montant de 300 000 € net vendeur.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### COMPOSITION DU PATRIMOINE (en % des valeurs vénales au 31/12/20)

ZONE GÉOGRAPHIQUE	BUREAUX	LOCAUX COMMERCIAUX	LOCAUX INDUSTRIELS LOCAUX D'ACTIVITÉS	TOTAL
Paris	0,00%	0,21%	0,00%	0,21%
Région Parisienne	23,54%	2,56%	0,84%	26,94%
Province	40,69%	25,89%	6,27%	72,85%
<b>Total</b>	<b>64,23%</b>	<b>28,66%</b>	<b>7,11%</b>	<b>100,00%</b>

### COMPOSITION DU PATRIMOINE\* (en m<sup>2</sup>)

ZONE GÉOGRAPHIQUE	BUREAUX	LOCAUX COMMERCIAUX	LOCAUX INDUSTRIELS LOCAUX D'ACTIVITÉS	TOTAL
Paris	0 M <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>
Région Parisienne	99 752 M <sup>2</sup>	17 845 m <sup>2</sup>	10 577 m <sup>2</sup>	128 173 m <sup>2</sup>
Province	271 033 m <sup>2</sup>	203 008 m <sup>2</sup>	76 059 m <sup>2</sup>	550 100 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>370 785 m<sup>2</sup></b>	<b>221 046 m<sup>2</sup></b>	<b>86 636 m<sup>2</sup></b>	<b>678 466 m<sup>2</sup></b>

\* Hors VEFA non livrées au 31 décembre 2020 : 8 immeubles pour 21 660 m<sup>2</sup>

# GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation<sup>1</sup> financier pour l'exercice 2020 s'établit en moyenne à 95,56 %.

1 - Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés+indemnités compensatrices de loyer facturées) / Loyers facturables si tout le patrimoine de la SCPI était loué.

### CONTENTIEUX

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

Au 31/12/2020, une provision de 2 016 304 € et une reprise de 799 289 € ont été constatées au titre des clients douteux .

## 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 5 et 10 ans.

En 2020, le montant de ces travaux s'élève à 2 783 640 €. Il s'agit principalement du travaux CVC des locaux situés à TOULOUSE Avenue Général de Croutte pour 445 875 €.

### 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 31/12/2019 :	896 645 €
Dotations exercice 2020 :	+989 979 €
Reprises exercice 2020 :	- 7 205 €
Reprises sur locaux vendus :	- 4000 €
Provision pour gros entretiens au 31/12/2020 :	1 875 419

### TRAVAUX D'ENTRETIEN & DE RÉPARATIONS

En 2020, le montant de ces travaux s'élève à 117 011 €.

## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2020 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 2 396 483€. Certaines de ces mesures ont fait l'objet de contreparties, soit financières, soit en terme d'allongement de la durée des baux.

L'exercice 2020 a également été marqué par la prise de participation dans la SCI SECLIN DASSAULT en date du 24 janvier 2020 pour un coût complet d'acquisition de 57 122 504 €.

# RÉSULTAT/ REVENUS DISTRIBUÉS

Le résultat de l'exercice 2020 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 54 258 479 €, soit 11.00 € par part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 10,98 €.

Le taux de distribution sur la valeur marché 2020 (DVM) s'établit à 5,36 %.

## ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (en euros)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	13,01	95,25	15,02	98,56	14,55	98,64	16,30	99,39	19,98	97,70
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,07	0,51	0,19	1,25	0,20	1,36	0,10	0,61	0,43	2,10
Produits financiers des par- ticipations contrôlées	0,54	3,95	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits divers	0,04	0,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,20
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>13,66</b>	<b>100,00</b>	<b>15,24</b>	<b>100,00</b>	<b>14,75</b>	<b>100,00</b>	<b>16,40</b>	<b>100,00</b>	<b>20,45</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,36	9,96	1,51	9,91	1,45	9,83	1,59	9,70	1,93	9,44
Autres frais de gestion	0,38	2,78	0,43	2,82	0,48	3,25	0,40	2,44	0,69	3,37
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,03	0,22	0,02	0,13	0,00	0,00	0,02	0,12	-	-
Charges locatives non récupérées	0,11	0,81	0,04	0,26	0,04	0,27	0,05	0,30	0,03	0,15
Charges financières	0,27	1,98	0,27	1,77	0,23	1,56	0,45	2,74	2,61	12,76
Sous total charges externes	2,14	15,75	2,27	14,89	2,20	14,91	2,51	15,30	5,26	25,72
Amortissements nets - patrimoine	0,05	0,22	0,02	0,13	0,04	0,27	0,15	0,91	0,99	4,84
- autres	0,02	0,29	0,05	0,33	0,02	0,14	-	-	-	-
Provisions nettes <sup>(2)</sup> - pour travaux	0,20	1,46	0,22	1,44	0,12	0,81	0,25	1,52	0,57	2,79
- autres	0,25	1,83	0,09	0,59	0,06	0,41	0,01	0,06	-	-
Sous total charges internes	0,52	3,80	0,38	2,49	0,24	1,63	0,41	2,49	1,56	7,63
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,66</b>	<b>19,55</b>	<b>2,65</b>	<b>17,38</b>	<b>2,44</b>	<b>16,54</b>	<b>2,93</b>	<b>17,79</b>	<b>6,82</b>	<b>33,35</b>
<b>RESULTAT BRUT <sup>(3)</sup></b>	<b>11,00</b>	<b>80,45</b>	<b>12,59</b>	<b>82,63</b>	<b>12,31</b>	<b>83,46</b>	<b>13,47</b>	<b>82,21</b>	<b>13,63</b>	<b>66,65</b>
Variation report à nouveau et autres réserves	0,02	0,15	0,59	3,87	0,07	0,47	1,23	7,56	1,27	6,21
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	10,98	80,30	12,00	78,74	12,24	82,98	12,24	74,63	12,36	60,44
Revenus distribués après prélèvement non libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

<sup>(3)</sup> Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif

## TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS (en euros)

	TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2019	DURANT L'ANNÉE 2020	TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2020
Fonds collectés	1 002 150 552	359 762 085	1 361 912 637
+ cession d'immeubles	74 139	300 000	374 139
+ divers	130	0	130
+ emprunts	35 759 000	85 951 219	121 710 219
- commission de souscription	-120 535 493	-43 720 744	-164 256 237
- achat d'immeubles	-824 655 469	-423 737 175	-1 248 392 644
- frais d'acquisition	-38 598 776	-23 796 668	-62 395 444
- divers (aménagement)	-554 263	-307 642	-861 905
- divers (fonds de remboursement)	0		0
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	-13 038		-13 038
<b>= somme restant à investir*</b>	<b>53 626 782</b>	<b>-45 548 924</b>	<b>8 077 858</b>

\* 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 <sup>(1)</sup>	VALEUR DE RECONSTITUTION <sup>(2)</sup>
1 136 560 276 €	1 192 875 309 €	1 463 515 414 €
171,15 €/PART	179,63 €/PART	220,38 €/PART

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

<sup>(2)</sup>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).

# FISCALITÉ

## LES ASSOCIÉS RÉSIDENTS DE FRANCE :

L'essentiel des revenus d'ÉPARGNE 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 ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <https://atland-voisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site [atland-voisin.com](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 Etat 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.

## PRELEVEMENT A 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'acomptes calculés par l'administration fiscale et prélevés 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.

## ÉCONOMIE : VERS UN REBOND ?

La trajectoire du PIB pour l'année 2021 dépend à la fois des dynamiques sectorielles sous la contrainte des mesures sanitaires mais aussi des effets de rattrapage, de l'impact du Plan de relance sur l'économie et du comportement des agents économiques dans le contexte d'incertitude. Le 3ème « confinement » que nous vivons au moment d'écrire ces lignes (mars 2021) retarde malheureusement la reprise économique attendue

La reprise de l'activité devrait être progressive et, malgré le soutien apporté par le plan de relance à l'activité, l'économie française ne devrait pas retrouver pas son niveau d'activité pré-crise avant 2022.

En 2021, l'économie française créerait des emplois (510 000 emplois au total, dont 450 000 emplois salariés) portant le taux de chômage à 9,6% de la population active fin 2021, soit 1,5 point de plus que son niveau observé fin 2019.

Sous l'impulsion du Plan de relance, la croissance du PIB attendue en France pour 2021 devrait être de 5 à 6 %.

Avec deux ans consécutifs d'action publique massive, les comptes publics se dégraderont fortement. Pour 2020 le déficit atteindrait -9,2 % de PIB (après -3,0 % en 2019). En 2021 le déficit public s'établirait à -9,1 % du PIB.

Relevons que ces projections se basent sur la résolution de la pandémie par les effets positifs de la vaccination. Il convient donc de rester prudent et de rappeler que les perspectives indiquées ici sont communiqués en dehors d'évènements extérieurs à notre contrôle.

## IMMOBILIER : LES BUREAUX ET LES COMMERCES ONT DE L'AVENIR

### DE L'AVENIR DES COMMERCES

Les incertitudes liées à la sortie de cette crise sanitaire demeurent et pèsent sur la visibilité de l'activité économique à venir. Il est évident que la prolongation de cette situation fragilise de nombreuses enseignes commerciales et que de nouvelles défaillances pourraient toucher en 2021 certaines enseignes. Si nous estimons que la situation devrait s'améliorer en 2021, il s'agira d'une année de transition en France.

Au-delà de 2021 et des défaillances d'entreprise, la crise exacerbe certaines craintes sur l'avenir du commerce. Certes plusieurs enseignes, notamment dans l'habillement, ont été mises à mal par le confinement, les poussant en procédure de sauvegarde voire en liquidation. Pour autant cette crise a aussi révélé la résilience d'autres enseignes. Le commerce n'est pas un actif homogène et dans cette crise les commerces de périphérie (« retail park ») constituent est le segment qui a le mieux résisté (grâce à des loyers modérés, des charges très faibles, et moins de concentration que dans les centres commerciaux). Comme nous l'avons vu lors de la sortie du premier confinement, la

## PERSPECTIVES

consommation a vite repris. Face aux besoins des consommateurs locaux, ces zones commerciales devraient continuer à y répondre. Tout en voyant la mue accélérée des enseignes à la faveur de l'intégration (enfin !) du numérique dans leurs stratégies. La limitation de nouveaux projets commerciaux (loi anti-artificialisation des sols) est également un élément favorable à moyen terme pour les détenteurs de commerces.

La mutation de commerce était engagée avant la crise du Covid et cette dernière sanctionne les moins adaptés, qui disparaissent. Les plus adaptés sont entrés dans une phase de rationalisation de laquelle ils sortiront renforcés leur permettant les investissements nécessaires afin de reprendre plus rapidement et de se développer. Si des zones de risque demeurent sur certains segments, nous sommes persuadés que certains segments du marché de commerce pourront présenter des opportunités favorables aux investisseurs. La vigilance est de mise mais il faudra pouvoir saisir les opportunités et ne pas céder au dogmatisme ambiant.

### DE L'AVENIR DES BUREAUX

La crise suscite également de nombreuses analyses sur l'avenir des bureaux, face à un essor prétendument inexorable et sans partage du télétravail. Dans le contexte actuel, et en écho à certaines annonces retentissantes, les augures annonçaient une forte hausse des résiliations de baux et de réduction de surfaces par les entreprises. À ce jour, ce mouvement n'est pas constaté sur le patrimoine que nous gérons. Toutefois, il ne s'agit pas de nier ces tendances qui vont avoir des conséquences et vont nous obliger à nous adapter, comme nous l'avons fait lors de chaque crise immobilière. Nous devons nous adapter par une offre encore plus flexible (création de tiers lieu dans nos immeubles, forme des baux, etc.) ainsi qu'une offre servicielle au sein de nos immeubles plus importante. Le télétravail sera une réalité mais ne remettra pas en cause les besoins de l'entreprise de l'unité physique que représente le Bureau, lieu d'échange, de transmission des compétences, de formation, de productivité, d'intégration sociale et de mixité.

Au-delà de ce débat « arguments contre arguments » ou « vision contre vision » où il apparaît très difficile de tirer une conclusion, il nous semble important d'étudier ce phénomène sur la base d'éléments tangibles : l'argent et le temps. Les marchés des bureaux ne sont pas les mêmes à Paris et Île de France que dans les métropoles régionales. Les loyers montent jusqu'à 900 € par mètre carré et par an (hors charges !) pour les meilleurs emplacements, et les salariés sont nombreux à devoir arbitrer entre de longs temps de transport et surface habitable. A titre de comparaison les loyers de bureaux dans les métropoles régionales s'échelonnent de 120 à 250 euros par mètre carré (350 € pour Lyon au maximum) et les salariés souffrent peu ou pas de temps de transports qui pèsent sur leur qualité de vie. Pourquoi rappeler ces différences ? Car on comprend immédiatement que le potentiel pour le télétravail n'est pas du tout le même. Ce mode de travail permettra de réelles économies à Paris et Île de France, en argent pour les entreprises et en

temps pour les salariés. Le potentiel est bien moindre dans les métropoles car les coûts immobiliers pèsent bien moins sur les résultats des locataires et sur l'équilibre de vie des salariés. Le facteur économique pour les entreprises nous semble particulièrement important à prendre en compte : sur des marchés locaux où les économies potentielles sont moindres, les chefs d'entreprise concentreront leurs efforts sur d'autres chantiers. Là aussi, il convient de ne pas céder au dogmatisme ambiant.

Que ce soit pour les commerces ou les bureaux, nous ne nions pas pour autant l'impact de la crise ou des évolutions à l'œuvre. Mais il nous semble important de faire preuve de nuance et de finesse dans l'analyse et la prospective. Commerces et bureaux continueront à répondre à des besoins et nous saurons faire évoluer l'immobilier qui héberge ces activités.

Nous restons donc confiants quant à l'avenir de l'immobilier d'entreprise à long terme et quant à l'intérêt des SCPI pour les épargnants. Le savoir-faire d'un investisseur professionnel est précisément de savoir accompagner et exploiter les grandes tendances à l'œuvre. La période qui s'ouvre sera peut-être plus tournée vers la résilience, tout en gardant la valorisation du patrimoine de ligne de mire à long terme.

## DE L'AVENIR DES SCPI

Les SCPI ont plus de 50 ans d'existence et ont dû faire face à de nombreuses crises économiques depuis leur création à la fin des années 1960. Elles ont prouvé leur capacité de résistance et d'adaptation tout au long de ce demi-siècle d'existence au bénéfice de leurs associés.

Ainsi, le Taux de rendement interne des SCPI sur 10 ans glissants depuis 40 ans est de 5,95% à comparer à une inflation de 1,19% sur la même période. Ce résultat illustre l'intérêt du placement en parts de SCPI sur le long terme et dans l'optique de la constitution de complément de revenus en vue de sa retraite future, sujet qui demeurera clé à l'avenir.

L'expérience et la compétence des sociétés de gestion seront des éléments primordiaux à considérer par les épargnants soucieux de se renforcer ou de venir vers ce type de placement.

Le rendement annuel devrait demeurer largement supérieur aux autres formes de placement à long terme, et ce pour les années à venir.

La question légitime sur les conséquences éventuelles de cette crise sur les prix de l'immobilier trouve sa réponse d'une part dans la qualité du patrimoine des SCPI et d'autre part dans l'écart entre prix de souscription et valeur de reconstitution.

Un prix de souscription inférieur à la valeur de reconstitution est un élément favorable et protecteur pour tout épargnant souhaitant souscrire des parts de SCPI.

Les SCPI, fortes de leur expérience, ont encore un bel avenir au bénéfice des épargnants recherchant un placement de long terme générant des revenus complémentaires réguliers.

## PERSPECTIVES 2021 POUR ÉPARGNE PIERRE

### SUR LES VALEURS DE PARTS

La baisse des valeurs de l'immobilier peut intervenir par un déséquilibre entre l'offre et la demande ou par une hausse des taux d'intérêt réduisant la prime de risque immobilier.

La période que nous vivons a effectivement entraîné le report de toute décision d'investissement par les entreprises et notamment la consommation de bureaux, locaux d'activités et de commerces. Symétriquement, les nouveaux projets de construction ont été stoppés ou retardés.

Avant l'apparition de cette crise, la demande était importante et l'offre était réduite ce qui entraînait une pression à la hausse sur les prix.

Pour ces raisons et malgré la baisse d'activité constatée, nous ne voyons pas de déséquilibre significatif à court terme entre l'offre et la demande qui pourrait être synonyme de baisse de valeurs. Ainsi, les expertises 2020 du patrimoine Epargne Pierre sont stables.

Pour 2021, si une correction des valeurs avait lieu, elle serait limitée à certains segments et notamment aux locaux pouvant être vacants mais qui vont demeurer faible sur ÉPARGNE PIERRE, elle n'aurait aucune conséquence sur le prix de la part qui est actuellement inférieur de 6,98 % à la valeur de reconstitution.

### SUR LES REVENUS LOCATIFS

Si on écarte les impacts directs de la pandémie sur l'activité réelle qui sont d'origine externe et non maîtrisables, les revenus locatifs 2021 découleront principalement du taux d'occupation financier du patrimoine immobilier. Ce taux d'occupation financier est lui-même fonction de :

- La durée des baux, pour sécuriser les revenus locatifs à long terme. Ainsi les locataires d'ÉPARGNE PIERRE ont une durée ferme moyenne de location de 5 ans à compter de 2020. De plus les 20 plus gros locataires ont une durée de location ferme moyenne de 7 ans générant une sécurité des revenus jusqu'en 2027.

- La solidité des locataires, pour se prémunir autant que possible des risques de défaillance. Pour ÉPARGNE PIERRE 85% des locataires sont des grandes entreprises (selon définition de l'INSEE) ou des entités publiques ce qui conforte leur solvabilité. De plus, les locataires occupant des bureaux sont dans leur très grande majorité sur des secteurs épargnés par la crise (Alimentaire, Informatique, Santé, Télécommunications...)

La diversification du patrimoine, qui permet la mutualisation des risques locatifs, contribuera ainsi à la stabilité des revenus. Cette diversification est d'autant plus forte que la SCPI est grande et le nombre d'actifs et de locataires importants, comme c'est le cas pour ÉPARGNE PIERRE.

## PERSPECTIVES

Pour ces raisons, nous envisageons pour 2021 un dividende sur valeur de part qui serait largement supérieur aux autres SCPI avec un taux supérieur à 5% malgré ce troisième confinement en 2021.

de Surveillance dans son ensemble pour la qualité des débats et de ses avis dans l'intérêt de tous les associés.

### DES INVESTISSEMENTS SÉLECTIFS ET DIVERSIFIÉS

Depuis 2021, nous nous plaçons en position d'observateur afin de prendre en compte les évolutions du marché de l'immobilier d'entreprise et éventuellement saisir les opportunités si certains vendeurs se trouvaient dans l'obligation de vendre à des conditions plus favorables. ÉPARGNE PIERRE qui se veut résolument diversifiée n'exclut pas également des investissements sur d'autres classes d'actifs que le bureau ou le commerce, tels que les résidences gérées par exemple. \*

*\*sous réserve d'approbation en AG de l'élargissement de la politique d'investissement inscrite dans la note d'informations de la SCPI*

### UNE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE : ÉPARGNE PIERRE VERS LA LABÉLISATION INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR)

La conscience de notre responsabilité vis-à-vis de la planète et des enjeux sociétaux ont conduit ATLAND Voisin à inscrire ÉPARGNE PIERRE dans une démarche ISR. Cet engagement se justifie d'autant plus que le label ISR Immobilier est devenue une marque d'état sous la supervision du Trésor Public et de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce nouveau label doit permettre aux épargnants d'identifier facilement les fonds pratiquant l'investissement responsable et de leur donner ainsi un gage de confiance et de crédibilité. ATLAND Voisin est en ordre de bataille depuis plusieurs mois pour inscrire ÉPARGNE PIERRE dans cette démarche qui doit permettre une plus grande résilience du patrimoine.

En pratique nous avons établi une grille d'analyse avec la définition des critères sur les trois piliers qui composent l'ISR, à savoir : l'environnemental, le sociétal et la gouvernance. Après cette phase, nous avons travaillé à la collecte des informations sur chacun des immeubles aboutissant à une notation individuelle. Notre ambition est d'obtenir la certification ISR début 2021.

En conclusion, je souhaite remercier très vivement et sincèrement les équipes d'ATLAND Voisin qui par leur détermination et leur investissement sans faille tout au long de cette année singulière et animés par leur volonté de concilier les intérêts de nos clients, épargnants et locataires ont permis à ÉPARGNE PIERRE d'afficher des résultats 2020 positifs la classant parmi les SCPI les plus performantes du marché. Ambition que nous avons à cœur de maintenir pour cette année 2021 et au-delà.

Enfin je tiens, au nom d'ATLAND Voisin, à remercier le Conseil

# ÉTAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE 2020 (en euros)		EXERCICE 2019 (en euros)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Constructions sur sol d'autrui	+ 2 632 859		+ 2 631 000	
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	- 236 287		- 127 231	
Terrains et constructions locatives	+ 1 167 224 627	+ 1 242 844 868	+ 801 624 028	+ 859 892 222
Agencements et aménagements	+ 895 734		+ 588 092	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 319 534		- 191 765	
Immobilisations en cours	+ 20 835 420		+ 21 014 926	
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 1 099 552	+ 1 099 552	+ 1 121 945	+ 1 121 945
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 1 875 419		- 896 645	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées	+ 57 122 504	59 750 069		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL Placements immobiliers</b>	<b>1 247 379 456</b>	<b>1 303 694 489</b>	<b>825 764 350</b>	<b>861 014 167</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL Immobilisations financières</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 3 648 243	+ 3 648 243	+ 1 540 292	+ 1 540 292
Autres créances	+ 17 320 360	+ 17 320 360	+ 9 940 942	+ 9 940 942
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 518 166	- 1 518 166	- 301 152	- 301 152
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ				
Valeurs mobilières de placement			+ 204 032	+ 204 032
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 43 764 748	+ 43 764 748	+ 88 279 342	+ 88 279 342
<b>TOTAL Autres actifs d'exploitation</b>	<b>63 215 185</b>	<b>63 215 185</b>	<b>99 663 457</b>	<b>99 663 457</b>

	EXERCICE 2020 (en euros)		EXERCICE 2019 (en euros)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS</b>				
Dettes financières	- 133 771 168	- 133 771 168	- 44 625 397	- 44 625 397
Dettes d'exploitation	- 11 050 824	- 11 050 824	- 11 168 419	- 11 168 419
Dettes diverses	- 23 467 493	- 23 467 493	- 16 323 466	- 16 323 466
<b>TOTAL Autres passifs d'exploitation</b>	<b>- 168 289 485</b>	<b>- 168 289 485</b>	<b>- 72 117 283</b>	<b>- 72 117 283</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	+ 449	+ 449		
Produits constatés d'avance	- 5 869 506	- 5 869 506	- 8 200 743	- 8 200 743
Autres comptes de régularisation	+ 124 176	+ 124 176	+ 31 304	+ 31 304
<b>TOTAL Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>- 5 744 880</b>	<b>- 5 744 880</b>	<b>- 8 169 440</b>	<b>- 8 169 440</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 136 560 276</b>		<b>845 141 084</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>1 192 875 309</b>		<b>880 390 901</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE  
(en euros)

	EXERCICE AU 31/12/2019	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	EXERCICE AU 31/12/2020
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	782 136 800		280 392 960	1 062 529 760
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	220 013 752		79 369 125	299 382 877
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-159 147 306		-67 517 411	-226 664 718
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	130		-910 112	-909 982
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	579 402	1 558 307		2 137 709
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	33 061 571	-33 061 571	54 258 479	54 258 479
<b>ACOMPTES SUR DISTRIBUTION</b>	-31 503 264	31 503 264	-54 173 850	-54 173 850
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>845 141 084</b>	<b>0</b>	<b>291 419 192</b>	<b>1 136 560 276</b>

# ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>DETTES GARANTIES</b>		
EMPRUNTS À TAUX FIXE		
Privilèges de prêteur de denier	100 120 719	33 384 500
Hypothèques	19 417 500	0
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE		
Privilèges de prêteur de denier	2 172 000	2 374 500
Hypothèques	0	0
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	2 172 000	2 374 500
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)</b>		
Offres signées	11 210 000	193 085 954
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	28 830 280	40 680 280
Paiement de prix à terme (VEFA)	45 159 046	19 759 639
<b>ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)</b>		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
<b>GARANTIES DONNÉES</b>	0	0
<b>GARANTIES REÇUES</b>	0	0
<b>AVAL, CAUTION</b>	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 2 172 000 € au 31 décembre 2020. Les conditions d'endettement maximales liées à aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2020.

L'évaluation en Mark-to-Market de ces instruments au 31 décembre 2020 ressort à - 31 105 €.

Les conditions d'endettement maximales liées à aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2020.

## 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 type 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.

# COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

 (en euros)

	EXERCICE AU 31/12/2020	EXERCICE AU 31/12/2019
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	63 758 811	39 237 225
Charges facturées	12 446 802	5 068 090
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	422 753	196 917
Reprises de provisions pour créances douteuses	799 289	89 579
Reprises de provisions pour gros entretien	7 205	43 534
Transferts de charges immobilières	24 660 157	18 905 714
Produits financiers liés à l'activité immobilière	2 668 021	0
<b>TOTAL Produits immobiliers</b>	<b>104 763 038</b>	<b>63 541 059</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	12 446 801	5 068 090
Travaux de gros entretiens	7 205	43 534
Charges d'entretien du patrimoine locatif	117 011	133
Dotations aux provisions pour créances douteuses	2 016 304	316 190
Dotations aux provisions pour gros entretien	989 979	628 927
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	322 502	187 422
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	25 408 956	19 586 088
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	2 437 759	949 707
<b>TOTAL Charges immobilières</b>	<b>43 746 517</b>	<b>26 780 092</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>61 016 521</b>	<b>36 760 967</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	36 433 953	48 274 179
<b>TOTAL Produits d'exploitation</b>	<b>36 433 953</b>	<b>48 274 179</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	6 704 291	3 974 230
Charges d'exploitation de la société	37 010 255	48 581 405
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL Charges d'exploitation</b>	<b>43 714 546</b>	<b>52 555 635</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>-7 280 592</b>	<b>- 4 281 456</b>

	<b>EXERCICE AU 31/12/2020</b>	<b>EXERCICE AU 31/12/2019</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	71 298	104 343
Autres produits financiers	252 328	400 734
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL Produits financiers</b>	<b>323 626</b>	<b>505 076</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FINANCIERS</b>	<b>323 626</b>	<b>505 076</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	200 211	78 034
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL Produits exceptionnels</b>	<b>200 211</b>	<b>78 034</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	1 286	1 050
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
<b>TOTAL Charges exceptionnelles</b>	<b>1 286</b>	<b>1 050</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>198 925</b>	<b>76 984</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>54 258 479</b>	<b>33 061 571</b>

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)

DATE ACQUISITION	VILLE (DÉPARTEMENT)	ADRESSE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	TYPLOGIE IMMEUBLE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES AU 31/12/2020 (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 Fourney	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

\*Actif acquis en indivision

DATE ACQUISITION	VILLE (DÉPARTEMENT)	ADRESSE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	TYPOLOGIE IMMEUBLE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES AU 31/12/2020 (principaux)
mars-17	JOUY-AUX-ARCHES (57)	Parc Saint Jean 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	BLESME (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 Val 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
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	SAINTE-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

\*Actif acquis en indivision

DATE ACQUISITION	VILLE (DÉPARTEMENT)	ADRESSE	SURFACE (m²)	TYPOLOGIE IMMEUBLE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES AU 31/12/2020 (principaux)
avr.-18	SOLESMES (72)	ZAC des Vignes Rue de la Fouquéri	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 / EIF-FACE,...)
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 Grassinais	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 Credit-Safe / 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 ...)
sept.-18	CORMONTREUIL (51)	C.cial CORA 16 rue des Carreaux	1 342	Retail Park	3 202 290 €	Chaussea
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 €	Poltronesofa
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

\*Actif acquis en indivision

DATE ACQUISITION	VILLE (DÉPARTEMENT)	ADRESSE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	TYPLOGIE IMMEUBLE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES AU 31/12/2020 (principaux)
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 / Pii 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
		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	CHARELVILLE-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

DATE ACQUISITION	VILLE (DÉPARTEMENT)	ADRESSE	SURFACE (m²)	TYPOLOGIE IMMEUBLE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES AU 31/12/2020 (principaux)
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'Esperance / 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	SAINTE-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
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	SAINTE-PRIEST (69)	333 Cours du 3e 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)	ZAC Madeleine Boulevard Pompidou Allée Ferdinand	915	Activité	1 130 000 €	1 locataire + Vacant
déc.-18	NANTES (44)	2 rue de l'Allier	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 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,...)

\*Actif acquis en indivision

DATE ACQUISITION	VILLE (DÉPARTEMENT)	ADRESSE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	TPOLOGIE IMMEUBLE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES AU 31/12/2020 (principaux)
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'Angevinière 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 €	Chaussée, 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 Transvenir Rue Entre deux Bois	16 859	Activité	8 827 645 €	multilocataires (Hiolle, ...)
juil.-19	NARBONNE (31)	9000 Chemin des Tuileries	1 017	Retail Par	1 405 821 €	Aldi
juil.-19	SCHULTIGHEIM (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,...)
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,...)

\*Actif acquis en indivision

DATE ACQUISITION	VILLE (DÉPARTEMENT)	ADRESSE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	TYPOLOGIE IMMEUBLE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES AU 31/12/2020 (principaux)
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	SAINTE 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 (Brezillon,...)
déc.-19	VOISINS LE BRETONNEUX (78)*	Parc d'Affaires Val St Quentin 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	SAINTE-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 (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 / AFPA,...)
févr.-20	AIX-EN-PROVENCE (13)	2 place Victor Schoelcher	1 788	Bureaux	1 783 210 €	MINISTERE DE L'EDUCATION NATIONALE
févr.-20	MONTPELLIER (34)	500 avenue des Etats du Languedoc / 41 bis et 43 rue du Pont Juvénal	2 856	Bureaux	4 409 610 €	CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
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

\*Actif acquis en indivision

DATE ACQUISITION	VILLE (DÉPARTEMENT)	ADRESSE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	TYPLOGIE IMMEUBLE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES AU 31/12/2020 (principaux)
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-SEVIGNE (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 / SOCIETE GENERALE, ...)
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 FLECHE (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

\*Actif acquis en indivision

DATE ACQUISITION	VILLE (DÉPARTEMENT)	ADRESSE	SURFACE (m²)	TYPOLOGIE IMMEUBLE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES AU 31/12/2020 (principaux)
sept.-20	PORTES-LES-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
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

\*Actif acquis en indivision

## VEFA\* NON LIVRÉES AU 31/12/2020

VILLE	SURFACE (m <sup>2</sup> )	TYPLOGIE IMMEUBLE	MONTANT DÉCAISSÉ	LIVRAISON PRÉVISIONNELLE
METZ (57)	1 925 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 737 768 €	avril 2021
MULHOUSE (68)	5 996 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 617 500 €	octobre 2021
MARCQ-EN-BAROEUL (59)	2 720 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 450 000 €	mai 2022
VITROLLES (13)	1 515 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 013 390 €	avril 2021
VITROLLES (13)	1 022 m <sup>2</sup>	Bureaux	1 957 520 €	juillet 2021
IVRY-SUR-SEINE (94)	3 562 m <sup>2</sup>	Bureaux	4 174 000 €	juin 2022
MONTPELLIER (34)	1 014 m <sup>2</sup>	Bureaux	147 742 €	mars 2022
CHAMPS-SUR-MARNE (77)	3 906 m <sup>2</sup>	Bureaux	3 737 500 €	novembre 2022

\* Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

## SYNTHÈSE DU PATRIMOINE

	NOMBRE IMMEUBLES	VALEUR COMPTABLE
<b>LIVRÉS</b>	220	1 227,0M€
	NOMBRE IMMEUBLES	MONTANT DÉCAISSÉ AU 31/12/2020
<b>VEFA</b>	8	20,8 M€
	NOMBRE IMMEUBLES	VALEUR COMPTABLE (IMM. LIVRÉS) + MONTANT DÉCAISSÉ (VEFA)
<b>GLOBAL</b>	<b>228</b>	<b>1 247,9 M€</b>

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS  
(en euros)

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	804 752 606 €	843 903 658 €	484 282 677	511 401 422
Commerces	355 654 116 €	366 931 210 €	283 205 190	287 577 500
Activités / entrepôts	87 486 283 €	91 110 000 €	58 370 179	60 913 300
<b>TOTAL</b>	<b>1 247 892 906 €</b>	<b>1 301 944 868 €</b>	<b>825 858 046</b>	<b>859 892 222</b>

Incluant les échéances payées sur 8 immeubles en VEFA non livrés au 31/12/2020

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2020 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 2 396 483 €. Certaines de ces mesures ont fait l'objet de contreparties, soit financières, soit en terme d'allongement de la durée des baux. L'exercice 2020 a également été marqué par la prise de participation dans la SCI SECLIN DASSAULT en date du 24 janvier 2020 pour un coût complet d'acquisition de 57 122 504 €.

## 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 bilancielles » 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.

## 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.

## VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION DÉTENUS

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 2019	ACQUISITIONS	CESSIONS	TRANSFERTS	EXERCICE 2020
Terrains nus	0				0
Terrains et construction	801 624 028	326 418 037	1 214 112	40 396 674	1 167 224 628
Construction sur sol d'autrui	2 631 000	1 859			2 632 859
Accomptes sur acquisitions	1 121 945	1 099 552		-1 121 945	1 099 552
Immobilisation VEFA <sup>(1)</sup>	21 014 926	39 095 223		-39 274 729	20 835 420
Agencements bruts	588 092	307 642			895 734
Immobilisations financières contrôlées	0	57 122 504			57 122 504
<b>TOTAL</b>	<b>826 979 991</b>	<b>424 044 817</b>	<b>1 214 112</b>	<b>0</b>	<b>1 249 810 697</b>

(1) Vente en état futur d'achèvement

## ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (en euros)

VENTILATION PAR AMORTISSEMENTS	EXERCICE 2019	DOTATIONS	REPRISES	EXERCICE 2020
Dépréciations exceptionnelles	0			0
Agencements et aménagements	191 764	127 770		319 534
Bail à construction	127 231	109 055		236 286
<b>TOTAL</b>	<b>318 995</b>	<b>236 825</b>	<b>0</b>	<b>555 820</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS (en euros)

	MONTANT PROVISION 01/01/2020	DOTATIONS		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2020
		ACHAT IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2020	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2020	
<b>DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...</b>						
N+1	259 200	36 763	982 476	4 000	196 200	1 078 239
N+2	207 044	50 400	250 080		186 244	321 280
N+3	187 800	36 600	171 900		151 800	244 500
N+4	145 800	14 400	30 400		45 200	145 400
N+5	96 800	15 200	55 000		81 000	86 000
<b>TOTAL</b>	<b>896 644</b>	<b>153 363</b>	<b>1 489 856</b>	<b>4 000</b>	<b>660 444</b>	<b>1 875 419</b>

Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles		1 643 219		660 444	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles		982 774			
Total dotation/reprise au compte de résultat		989 979		11 205	
Total dotation/reprise nette		982 774			

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (en euros)

Les titres de participations détenus<sup>1</sup> se décomposent comme suit au 31 décembre 2020 :

Société détenue	Date d'acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2020	Capitaux Propres	Quote-part détenue
SCI SECLIN DASSAULT	24/01/2020	57 122 504 €	59 750 069 €	18 106 €	2 017 978 €	25 855 005 €	100%

<sup>1</sup> Contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03

Filiale	Décomposition	Valeur comptable	Valeur estimée au 31/12/2020
SCI SECLIN DASSAULT	VNC des Immeubles	26 349 689	
	Ecart d'acquisition affecté	30 850 311	
	<b>Total immeubles :</b>	<b>57 200 000</b>	<b>59 100 000</b>
	Dettes	0	0
	Autres actifs et passifs	-1 385 750	650 069
	Ecart d'acquisition non affecté	1 308 254	0
<b>TOTAL</b>		<b>57 122 504</b>	<b>59 750 069</b>

Les immobilisations de la SCI SECLIN DASSAULT 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.

## ACTIFS D'EXPLOITATION ÉTAT DES CRÉANCES (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Créances locataires	66 263	648 014
Créances douteuses	3 581 980	892 278
<b>TOTAL</b>	<b>3 648 243</b>	<b>1 540 292</b>
Dépréciation des créances locataires	1 518 166	301 152

EVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS	EXERCICE 2019	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	EXERCICE 2020
Dépréciation des créances locatives	301 150	2 016 304	799 289	1 518 166

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN / AUTRES CRÉANCES	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Etat et autres collectivités	9 813 957	7 845 062
Syndics	6 889 503	1 772 986
Autres débiteurs	401 928	279 836
Avoirs à recevoir	111 738	0
Avances Fournisseurs	71 080	21 984
Produits à recevoir	32 154	21 074
<b>TOTAL</b>	<b>17 320 360</b>	<b>9 940 942</b>

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Valeurs mobilières de placement	0	204 032
Autres disponibilités	43 764 748	88 279 309

## DETTES FINANCIÈRES (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Emprunts	121 710 219	35 759 000
Emprunts intérêts courus	99 496	19 827
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	121 809 715	35 778 827
Total des dépôts de garantie reçus	11 961 453	8 846 571
<b>TOTAL</b>	<b>133 771 168</b>	<b>44 625 398</b>

## ÉTAT DES EMPRUNTS (en euros)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1-5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	4 824 793	20 326 049	53 877 877	79 028 719
Emprunt «in fine»	0	32 109 500	8 400 000	40 509 500
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	216 000	972 000	984 000	2 172 000
Emprunt «in fine»				
<b>TOTAL</b>	<b>5 040 793</b>	<b>53 407 549</b>	<b>63 261 877</b>	<b>121 710 219</b>

## DETTES D'EXPLOITATION (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Honoraires dus à la société de gestion	973 648	7 078 485
Fournisseurs et comptes rattachés	5 718 260	1 288 530
Locataires créditeurs	4 358 916	2 801 404
<b>TOTAL</b>	<b>11 050 824</b>	<b>11 168 419</b>

## DETTES DIVERSES

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Etat et autres collectivités	16 416	1 622
Associés dividendes bloqués	3 496	
Dividendes du 4ème trimestre	17 939 776	12 298 742
Associés souscriptions en attente	2 938 133	3 116 776
Dettes diverses	896 715	203 443
Divers charges à payer	1 672 958	702 850
<b>TOTAL</b>	<b>23 467 494</b>	<b>16 323 466</b>

## COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Charges constatées d'avance	+ 449	+ 0
Produits constatés d'avance	- 5 869 506	- 8 200 743
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	+ 124 176	+ 31 304
<b>TOTAL</b>	<b>- 5 744 880</b>	<b>- 8 169 440</b>

# VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

## CAPITAL SOCIAL

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	284 362 560 €
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	3 969 600 €
Soit, capital au 31/12/2020	1 062 529 760 €

## PRIME D'ÉMISSION

Sur les souscriptions en 2020	79 976 970 €
Sur les retraits en 2020	607 845 €
Prélèvement sur la prime d'émission	67 517 411 €
Dont Commissions de souscriptions	43 720 743 €
Dont Frais d'acquisitions	23 796 668 €

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat de l'exercice 2020	54 258 479 €
Distribution 2020	54 173 850 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 14 juin 2021

# COMPTE DE RESULTAT

## PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIERE (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Loyers facturés	63 758 811	39 237 225
Charges et taxes refacturés aux locataires	12 446 805	5 068 090
Produits annexes	422 754	196 916
Reprise de provisions pour créances douteuses	799 289	89 579
Reprise de provisions pour gros entretien	7 205	43 534
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	24 660 157	18 905 714
Produits financiers liés à l'activité immobilières*	2 668 021	
<b>TOTAL</b>	<b>104 763 042</b>	<b>63 541 058</b>

\* Dividendes recus des participations contrôlées

## CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	12 446 801	5 068 090
Gros entretien	7 205	43 534
Charges d'entretien du patrimoine locatif	117 011	133
Dotations aux provisions pour créances douteuses	2 016 304	316 190
Dotations aux provisions pour gros entretien	989 979	628 927
Dotations aux amortissements des agencements	127 770	43 809
Dotations aux amortissements Baux constructions	109 055	109 055
Autres amortissements	85 677	34 557
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	25 408 951	19 586 088
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	2 437 759	949 707
<b>TOTAL</b>	<b>43 746 512</b>	<b>26 780 090</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS<sup>(1)</sup></b>		
Charges locatives récupérables	5 019 207	884 794
Impôts et taxes récupérables	7 427 594	4 183 295
<b>TOTAL</b>	<b>12 446 801</b>	<b>5 068 090</b>

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES<sup>(2)</sup></b>		
Charges locatives non récupérables	123 367	0
Impôts et taxes non récupérables	1 500 435	746 235
Frais sur acquisitions	23 566 109	18 663 091
Pertes sur créances irrécouvrables	16 916	0
Autres charges	202 124	176 762
<b>TOTAL</b>	<b>25 408 951</b>	<b>19 586 088</b>

### CHARGES FINANCIÈRES LIÉES À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Charges Financières liées à l'activité immobilière		
Intérêt d'emprunt	1 343 711	707 085
Frais d'emprunt	1 094 048	242 622
<b>TOTAL</b>	<b>2 437 759</b>	<b>949 707</b>

### CHARGES D'EXPLOITATION (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Commission de la Société de gestion	6 704 291	3 974 230
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	37 010 254	48 581 405
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL</b>	<b>43 714 545</b>	<b>52 555 635</b>

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ <sup>(1)</sup>	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Commissions de souscriptions (voir note ci-dessous)	36 433 953	48 274 179
Honoraires des commissaires aux comptes	17 065	11 250
Honoraires de relocations	151 926	32 964
Honoraires de dépositaire	123 773	92 184
Honoraires d'expertises immobilières	62 478	71 011
Honoraires divers	137 992	61 542
Frais d'actes et contentieux	32 473	23 166
Autre frais	50 594	15 108
<b>TOTAL</b>	<b>37 010 254</b>	<b>48 581 405</b>

## PRODUITS FINANCIERS (en euros)

AUTRES PRODUITS FINANCIERS	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Intérêts sur placement de la trésorerie	71 503	104 648
Rémunération de VEFA	252 122	400 428
<b>TOTAL</b>	<b>323 625</b>	<b>505 076</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS (en euros)

AUTRES PRODUITS FINANCIERS	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	200 211	78 034
<b>TOTAL</b>	<b>200 211</b>	<b>78 034</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES (en euros)

AUTRES PRODUITS FINANCIERS	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Charges exceptionnelles	1 286	1 050
<b>TOTAL</b>	<b>1 286</b>	<b>1 050</b>

## INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

### TRANSACTIONS EFFECTUÉES ENTRE LA SCPI EPARGNE PIERRE ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION ATLAND VOISIN :

**Honoraires de gestion : 6 704 291 €**

**Honoraires de souscription : 36 433 953 €**

Les biens acquis en indivision représentent un total de 268 153 786 €, de la valeur des immobilisations locatives en valeur comptable, soit un total de 36.60 %. Ils sont constitués de :

#### Actifs en indivision entre la SCPI EPARGNE PIERRE et la SCPI IMMOPLACEMENT :

- 375 RUE RECAMIER CHAPONNAY
- 25 RUE CHAUCHARD NARBONNE
- BAT B DOMAINE DE COUPERIGNE VITROLLES (VEFA)

#### Actifs en indivision entre la SCPI EPARGNE PIERRE et la MY SHARE SCPI :

- 174 BLD DU HAVRE HERBLAY
- ALLEE DE L INNOVATION LESQUIN
- 83 RUE HENRI BARBUSSE NANTERRE
- 300 IMP J LOCKE PEROLS
- 20 RUE DE CHEMNITZ MULHOUSE
- CHEMIN DU MITOU GRANVILLE
- 22-26 AV JOFFRE EPINAY S/SEINE
- 3 ALLEE DES FUTREAUX LA FLECHE
- 17 RUE MICHARD LOUDEAC
- AV DES FRERES LUMIERES NOYON

- RUE MARC ALLEGRET RIVESALTES
- AV ARCHIMEDE SAINT QUENTIN
- AV MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY PORTES LES VALENCE
- 5 BLD DES ARTISANS BAILLY ROMAINVILLIERS
- 2 RUE DE NORMANDIE CERNAY
- LIEUDIT LES PAIRIEROTTES CHOISEY
- LA HAIE PLAISANTE DOMMARTIN LES TOUL
- 3 RUE DES PLATANES ST EGREVE
- 343 RUE ALEXANDRE DUMAS ET FILS BARENTIN
- 56 BLD DUCLOS TARNOS
- PYTHAGORE 7 RUE TILLON RENNES
- ARCHIMEDE 7 RUE TILLON RENNES
- 3 RUE CURIEN TOULOUSE
- NANCY 44 BLD DE LA MOTHE
- ARION 1 AV NINA SIMONE MONTPELLIER
- ARION 2 AV NINA SIMONE MONTPELLIER (VEFA)
- 476 RUE AMPERE BEAUNE
- 22 RUE DE MAYENCE DIJON
- 117 ROUTE DE CHAMP COURBE MARGENCEL
- 5521F ZI LA BARONNIE LE PONT DE BEAUVOISIN
- 3 RUE BOURGOIN FONTAINE LES DIJON
- CHEMIN COMBE PAILLARDE ST JEAN DE MAURIENNE
- 510 ROUTE DE LA BOURBRE ST JEAN DE SOUDAIN
- 5200F ZI LA BARONNIE LE PONT DE BEAUVOISIN

## EVENEMENTS POST-CLÔTURE

---

Le 20 avril 2021, Epargne Pierre a acquis une participation dans le capital de la SCI HOPLA à concurrence de 45% du capital aux côtés de MyShareSCPI et de la SCI à Capital Variable CAPIMMO.

La SCI HOPLA détient un portefeuille de centres d'hôtellerie de plein air 4 et 5 étoiles.

Chers associés,

**Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice 2020 de la SCPI EPARGNE PIERRE.**

**Nous nous sommes réunis à trois reprises au cours de l'exercice 2020 (17 mars, 1er juillet et 17 novembre). 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 9 mars 2021, 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 2020**

## 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte nette de la SCPI EPARGNE PIERRE s'est établie à 364 millions d'euros pour l'année 2020 (rappel : 482,7 millions d'euros en 2019). Le recul de la collecte s'explique par les éléments d'incertitude découlant de la crise sanitaire à partir du 2e trimestre 2020.

Au 31.12.2020, notre SCPI a atteint une capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) qui s'élève désormais à 1.361 milliard d'euros, représentant un total de 6 640 811 parts détenues par un peu plus de 23 000 associés. Nous vous rappelons également que le capital social de notre SCPI se situe à 1 062 530 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 2020, la Société de Gestion a procédé à l'acquisition de 52 actifs (46 immeubles livrés + 6 VEFA) pour le compte de notre SCPI et ce, pour un montant total de 469 millions d'euros (actes en mains) et affichant un rendement brut moyen de 6,12 % pour une surface globale de 206 368 m<sup>2</sup>.

S'agissant des arbitrages éventuels d'immeubles effectués sur notre SCPI, nous constatons la cession d'un local commercial sur Abbeville (80), opération réalisée en fin d'année 2020 pour un montant de 300 000 € net vendeur. Par ailleurs, votre Conseil de Surveillance a noté avec satisfaction la bonne adéquation réalisée par la Société de Gestion entre le niveau de collecte et les investissements réalisés.

Au niveau de la gestion locative, le taux d'occupation financier (TOF) se situe à 95,56 % 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 20,31 % et 27,13 % (en % des valeurs vénales). La répartition sectorielle fait apparaître une dominante en immeubles de bureaux (environ 64 %) et un ratio de 29 % en ce qui concerne les immeubles dédiés au commerce et 7 % pour les locaux d'activité et de logistique. (éléments calculés en % des valeurs vénales).

## 3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur du patrimoine de notre SCPI EPARGNE PIERRE ressort à 1 302 millions d'euros au 31 décembre 2020 en valeur hors droits. Lors de notre réunion du 9 mars 2021, la Société de Gestion nous a informés de la structure de financement de notre SCPI avec un encours d'endettement bancaire global de 121,7 millions d'euros au 31/12/2020 auquel il convient d'ajouter les engagements sur les actifs acquis en VEFA à hauteur de 48 M€ à cette même date. Cet encours global se situe bien en deçà du plafond autorisé par notre Assemblée Générale et fixé à 20 % de la capitalisation.

La trésorerie s'élève à 43 765 k€ fin 2020 contre 88 279 k€ au 31 décembre 2019.

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 2020 stables par rapport à 2019, à périmètre constant.

## 4. COMPTE SOCIAUX

Les principales données économiques et financières de l'exercice 2020 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 sur les points qui nous paraissent importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat net comptable bénéficiaire de 54 258 479 € correspondant à un résultat par part de 11,00 €. Le dividende distribué s'est élevé à 10,98 € sur l'exercice 2020, soit un DVM (distribution sur valeur marché) de 5,36 %, plaçant ainsi EPARGNE PIERRE dans le peloton de tête des SCPI en terme de rendement.

Le report à nouveau (RAN), après affectation du résultat par l'assemblée générale, s'élève à 0,32 € par part au 31.12.2020, ce qui correspond à environ 15 jours de distribution, et ce critère nous paraît en cohérence avec la politique de distribution pratiquée par la Société de Gestion.

## 5. PERSPECTIVES 2021

Nous vous rappelons également que tout au long de l'année 2020, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement tenu informé par la Société de Gestion de tout le dispositif et des mesures d'accompagnement qu'elle a souhaité mettre en place auprès de certains locataires (« secteur » du commerce et de la restauration notamment), locataires confrontés à des fermetures temporaires de leur activité en raison de la crise

sanitaire, crise sanitaire qui perdure toujours aujourd'hui sur notre territoire à l'heure où nous rédigeons ce rapport.

Aussi, pour l'exercice 2021, votre Conseil de Surveillance renouvelle son entière confiance à la Société de Gestion afin qu'elle adapte et ajuste sa politique de gestion immobilière aux circonstances sanitaires et économiques actuelles.

## **6. PROJET DE RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE**

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 9 mars 2021 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.

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

Pour le Conseil de Surveillance  
de la SCPI EPARGNE PIERRE  
**MICHEL CATTIN, *Président***

**À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier EPARGNE 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 2020, 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<sup>er</sup> janvier 2020 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 im-

portantes 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.

**EVALUATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation 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.

**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 10 mai 2021  
Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LEGAL  
YVES LLOBELL

**À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier EPARGNE 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'attachait 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 VOISIN**

*Mission générale de gestion de la SCPI EPARGNE 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**

Une commission de gestion versée par votre société à la Société de Gestion est fixée à 10 % hors taxes (majorée de la TVA au taux en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code Monétaire et Financier. La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ces recettes.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2020 s'élève à 6 704 291 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

36 433 953 euros hors taxes au cours de l'exercice 2020.

**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, la Société de Gestion 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 10 mai 2021  
Le commissaire aux comptes  
AGM AUDIT LEGAL  
**YVES LLOBELL**

# RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉOLUTION

### Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020

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 rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance dans toutes leurs parties ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### 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 2020.

## TROISIÈME RÉOLUTION

### 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 RÉOLUTION

### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020 qui s'élève :

à	54 258 479 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	2 137 709 €
soit un total de	56 396 188 €
sera affecté de la façon suivante :	
distribution aux associés	54 173 850 €
report à nouveau	2 222 338 €
soit un total de	56 396 188 €

## CINQUIÈME RÉOLUTION

### Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance

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 et du Conseil de Surveillance (i) constate qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2020 et (ii) décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2021.

## SIXIÈME RÉOLUTION

### Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2020

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 2020
- 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 31.12.2020 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 1 136 560 276 €, soit 171,15 € par part
- valeur de réalisation : 1 192 875 309 €, soit 179,63 € par part
- valeur de reconstitution : 1 463 515 414 €, soit 220,38 € par part

## SEPTIÈME RÉOLUTION

### 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 2021.

## HUITIÈME RÉOLUTION

### 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 25 % 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 2021.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

### Constatation de la démission de M. Philippe BROICHOT de son mandat de commissaire aux comptes suppléant

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 et du Conseil de Surveillance, prend acte de la démission de Monsieur Philippe BROICHOT en sa qualité de commissaire aux comptes suppléant de la Société à effet du 31 mai 2017 et qu'il n'a pas été procédé à la nomination d'un nouveau commissaire aux comptes suppléant en remplacement.

## DIXIÈME RÉOLUTION

### 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.

# RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

## ONZIÈME RÉOLUTION

### Modification de la politique d'investissement de la Société et modifications corrélatives (i) du paragraphe 4 (Politique d'investissement de la Société) de l'introduction de la note d'information et (ii) de l'article 2 (Objet) des statuts de la Société et (iii) du sixième paragraphe (Objet social) de l'article 1 (La Société) du chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise des rapports spéciaux de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance :

- **décide** de modifier la politique d'investissement de la Société à l'effet (i) d'élargir les actifs éligibles et (ii) d'intégrer dans la stratégie de sélection et de gestion des actifs une approche d'investissement socialement responsable (ISR)
- **décide** en conséquence de ce qui précède de modifier le paragraphe 4 (Politique d'investissement de la Société de Gestion) de l'introduction de la note d'information comme suit :

« EPARGNE PIERRE est une SCPI à capital variable ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan géographique que locatif permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir, la distribution d'un revenu et la valorisation du prix de la part. Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

La stratégie d'investissement d'EPARGNE PIERRE porte sur des actifs d'immobilier d'entreprise (notamment bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts), ainsi que sur tous types d'actifs immobiliers professionnels dans le secteur de la santé (cliniques, centres de santé, résidences séniors, EHPAD, centres médicaux...), de tourisme (campings, hôtellerie, centres de loisirs...), de l'éducation (crèches, écoles de formation, écoles supérieures...), et dans des résidences gérées (résidences étudiantes, résidences de coliving). La SCPI pourra à titre exceptionnel investir dans l'immobilier résidentiel.

Elle détiendra ses actifs de manière directe et/ou indirecte.

La SCPI suit une stratégie d'investissement socialement responsable (ISR) et intègre ainsi des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

Aussi, les immeubles entrant dans sa stratégie d'investissements seront également sélectionnés en prenant en compte des critères extra financiers : ils devront démontrer une certaine performance au regard de leurs caractéristiques ESG ou un potentiel d'amélioration en vue d'une optimisation des ressources environnementales et du confort des locataires.

A cette fin, la SCPI s'engage dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal 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).

La politique ISR de EPARGNE PIERRE reposera sur les trois piliers E, S et G. Pour chacun d'eux, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères mesurables et précis :

#### 1. Pilier Environnemental

Objectif principal de réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment :

- Réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES, en décarbonant l'énergie et en assurant le suivi des fluides frigorigènes ;
- Renforcement du tri des déchets ;
- Promotion de la biodiversité locale

#### 2. Pilier Sociétal

Objectif principal de promotion de la qualité de vie des locataires sur leur lieu de travail, en favorisant :

- Accessibilité des immeubles par les transports en commun ;
- Qualité de l'air intérieur et qualité de l'eau ;
- Accès aux services.

#### 3. Pilier Gouvernance

Objectif principal d'influencer des parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses :

- Sensibilisation des locataires, Property Manager et fournisseurs ;
- Sensibilisation des occupants/utilisateurs des locaux de EPARGNE PIERRE dans des démarches vertueuses, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et de guides de gestes éco-responsables.

La SCPI s'engage à communiquer des informations claires, précises et adaptées des critères ESG pris en compte sur le site internet de la Société de Gestion.

Les acquisitions sont localisées en France métropolitaine, tant à PARIS et en région parisienne qu'en province, ainsi que dans l'union européenne, sur opportunité. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. Toutefois, la SCPI peut aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, couvrir en tout ou partie ces emprunts avec des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions fixées par le COMOFI et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Chaque année, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant maximum que la Société de Gestion est autorisée à em-

prunter pour le compte de la SCPI. Elle autorise également la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI, 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.

La politique d'investissement de la SCPI définie ci-dessus est susceptible d'être modifiée et pourra, le cas échéant, faire l'objet, sur proposition de la Société de Gestion, d'une décision des associés prise en assemblée générale extraordinaire. »

- **décide** en conséquence de ce qui précède de modifier l'article 2 (Objet) des statuts de la Société en y ajoutant un dernier paragraphe rédigé comme suit :

#### **Article 2 - OBJET**

[.../...]

Le paragraphe suivant est ajouté à la fin de l'article.

« La Société est gérée selon une approche d'investissement socialement responsable (ISR) en prenant en considération les enjeux sociaux, environnementaux et de gouvernance ainsi que de développement durable de son activité. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- **décide** en conséquence de ce qui précède de modifier le sixième paragraphe (Objet social) de l'article 1 (La Société) du chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information en y ajoutant une dernière phrase rédigée comme suit :

#### **1 – LA SOCIÉTÉ**

[.../...]

Objet Social

[.../...]

La phrase suivante est ajoutée à la fin du paragraphe.

« La SCPI est gérée selon une approche d'investissement socialement responsable (ISR) en prenant en considération les enjeux sociaux, environnementaux et de gouvernance ainsi que de développement durable de son activité. »

Le reste du paragraphe demeure inchangé.

## DOUXIÈME RÉSOLUTION

**Modification de la rémunération de la Société de Gestion et modifications corrélatives du (i) paragraphe 1 (Rémunération de la Société de Gestion) du Chapitre III (Frais) de la note d'information et de (ii) l'article 20 (Rémunération de la Société de Gestion) des statuts de la Société**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise des rapports spéciaux de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance :

- **décide** de modifier le paragraphe 1 (Rémunération de la Société de Gestion) du Chapitre III (Frais) de la note d'information comme suit :

## 1 - REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[.../...]

« - **Une commission de souscription : 10 % HT** (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) 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 liés à chaque investissement.

- **Une commission de gestion : 10 % HT 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 SCPI détient une participation (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique). Cette commission a pour objet de rémunérer la Société de Gestion pour son activité de gestion de la SCPI et couvre notamment les frais, supportés par la Société de Gestion, relatifs à la gestion locative du patrimoine, la distribution des revenus, et la gestion, comptabilité, tenue du fichier des associés, bureau et personnel. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- **décide** en conséquence de ce qui précède de modifier l'article 20 des statuts (Rémunération de la Société de Gestion) de la Société comme suit :

### Article 20 – REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[.../...]

« - Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) 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 liés à chaque investissement.

- Commission de gestion

Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT 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 (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

**Modification du nombre de membres du Conseil de Surveillance et modifications corrélatives (i) du paragraphe 3 (Conseil de Surveillance) du chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information et (ii) de l'article 22-2 (Nomination du Conseil de Surveillance) des statuts de la Société**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise des rapports spéciaux de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance :

- **décide** de modifier le paragraphe 3 (Conseil de Surveillance) du chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information comme suit :

### 3 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

[.../...]

« Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont nommés pour une durée de trois (3) exercices et sont rééligibles. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- **décide** de modifier le paragraphe 2 (Nomination) de l'article 22 (Conseil de Surveillance) des statuts de la Société comme suit :

### Article 22 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

[.../...]

#### « 2 - Nomination

Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont nommés pour une durée de trois (3) exercices et sont rééligibles. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 13 (Indivisibilité des parts) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise des rapports spéciaux de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier de l'article 13 (Indivisibilité des parts) des statuts de la Société en y ajoutant un dernier paragraphe rédigé comme suit :

### Article 13 – INDIVISIBILITE DES PARTS

[.../...]

« Le nu-propriétaire et l'usufruitier sont convoqués exclusivement aux Assemblées Générales les concernant. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## QUINZIÈME RÉOLUTION

### Pouvoirs pour les formalités

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, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet de procéder aux modifications de la note d'information consécutive aux décisions qui précèdent ;

- au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi ou les règlements.

# GOUVERNANCE

ATLAND VOISIN est une filiale de FONCIERE ATLAND (SIIC cotée Euronext Compartiment C). 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 OPCO 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,OPCI 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 CONFORMITE ET LE CONTROLE 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 PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS 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 REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES 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 LIQUIDITE 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.

A 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 5 millions d'euros. 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 REMUNERATION 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 2020, enregistré 13 965 846 € au titre des commissions nettes de souscription et 6 704 291 € 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 (bulletins 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 FONCIERE 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 l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

La société AGAMA Conseil effectue également des contrôles périodiques externes. La convention de prestation de services relative aux missions de contrôles périodiques assurées par AGAMA Conseil a pris fin au 31 décembre 2020. Une nouvelle convention pour une période de 3 ans a été signée avec la société SAGALINK Consulting avec une prise d'effet au 1er janvier 2021. 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 col-

laborateurs 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 FONCIERE ATLAND, actionnaire indirect de 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 versées par ATLAND VOISIN pour l'exercice 2020 a représenté 4 495 921 € pour un effectif moyen de 53 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2020.

La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 26,5% (7,2% en rémunération fixe et 19,3% 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 31/12/2020 : 1 062 529 730 €**  
**RC 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](mailto:contact@atland-voisin.com)**  
**Site internet : [www.atland-voisin.com](http://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](http://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 media l'ont distingué à plusieurs reprises. ATLAND VOISIN est filiale de Foncière ATLAND.

Foncière ATLAND est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) à la Bourse de Paris qui développe les métiers de l'investissement, la gestion de fonds immobiliers, la promotion immobilière, la rénovation et le financement participatif.

Le Groupe ATLAND est mécène du Musée du Louvre par l'intermédiaire de son Fonds de dotation, permettant la valorisation du patrimoine architectural et paysager du Louvre, avec comme projet prioritaire la rénovation du jardin des Tuileries.



**SCPI ÉPARGNE** PIERRE