



S.C.P.I ÉPARGNE PIERRE

**ATLAND VOISIN**

---

## AVERTISSEMENTS

L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels revenus versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.
- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI ÉPARGNE PIERRE peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec ses capacités de remboursement. L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés fixe ce montant 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.
- Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.



“

En 2021, nous resterons tournés vers les mêmes buts : préserver les intérêts de nos clients à long terme, et améliorer encore la qualité des services apportés aux épargnants et aux professionnels du patrimoine

”

Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND VOISIN

2020 FUT UN RÉVÉLATEUR DE NOS CONVICTIONS IMMOBILIÈRES. DANS CE CONTEXTE INÉDIT, NOUS AVONS RÉUSSI À PRÉSERVER LES INTÉRÊTS À LONG TERME DE NOS CLIENTS ÉPARGNANTS ET ENTREPRISES LOCATAIRES.

CETTE ANNÉE A ÉGALEMENT DÉMONTRÉ LES QUALITÉS D'ÉPARGNE PIERRE :

- Une diversification géographique entre les métropoles et leurs régions (73%) et l'Île de France (27%) et, sectorielle entre les bureaux (64%), les commerces (29%), et les locaux d'activités (7%).
- Une forte mutualisation des risques avec 220 actifs, d'une taille unitaire allant principalement de 1 à 50 M€, avec un taux d'occupation financier de près de 95%.
- Un taux de distribution sur valeur de marché\* nettement supérieur à la moyenne des SCPI\*\* et une valeur du patrimoine\*\*\* qui devrait rester très significativement supérieure au prix de souscription
- Une grande variété de locataires (plus de 550) dont 85% sont des grands utilisateurs privés ou publics, avec une durée ferme résiduelle des baux de 5 ans en moyenne.

Ces indicateurs nous confortent dans notre stratégie de développement, que nous allons poursuivre tout en renforçant la diversification du patrimoine.

Bien sûr, après l'année écoulée et dans la situation que nous connaissons, nous restons vigilants et humbles. Mais nous abordons également cette année avec détermination. 2020 nous a amenés à nous adapter. Les efforts fournis ont semblé-t-il permis de consolider la confiance qu'associés d'ÉPARGNE PIERRE et professionnels nous ont confiée, et c'est un véritable motif de satisfaction. La 2<sup>ème</sup> place, pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive, au palmarès des fournisseurs publié par le magazine Gestion de Fortune en est une illustration.

En 2021, nous resterons donc tournés vers les mêmes buts : préserver les intérêts de nos clients à long terme, et améliorer encore la qualité des services apportés aux épargnants et aux professionnels du patrimoine.

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*\* 5,36% pour ÉPARGNE PIERRE et 4,18% pour le marché des SCPI (source ASPIM - IEIF)

\*\*\* mesurée par la valeur de reconstitution ; la valeur à fin 2020 sera communiquée en avril 2021 et soumise à l'approbation de l'assemblée générale en juin. Pour rappel la valeur 2019 était de 219 € par part.



## POURQUOI INVESTIR DANS ÉPARGNE PIERRE ?

- Pour compléter sa retraite, en percevant des revenus potentiels dont le montant est soumis à l'approbation des associés réunis chaque année en Assemblée Générale.
- Pour constituer son patrimoine ou le diversifier, en achetant des parts à son rythme, au comptant ou à crédit. En cas d'acquisition de parts de scpi à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix des parts lors de leur vente, l'investisseur doit payer la différence.
- Pour transmettre ou préparer la transmission de son patrimoine. En cas de décision de vente des parts, il existe un risque d'illiquidité.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

#### LA SCPI, UN OUTIL PATRIMONIAL ET COMPLET

Pour un particulier, les SCPI sont soumises aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières. Plusieurs modes d'acquisition et de détention sont possibles qui permettent de répondre à vos objectifs patrimoniaux et à votre situation fiscale.

**Consultez votre conseiller qui vous indiquera comment réaliser votre investissement**

## UNE SCPI, COMMENT ÇA MARCHE ?

Une scpi est une Société Civile de Placement Immobilier. C'est un fonds qui a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

En achetant des parts, un épargnant devient associé de la scpi, donc propriétaire d'une quote-part d'un patrimoine immobilier composé de bureaux, commerces, locaux d'activités. En contrepartie, les associés versent une commission de souscription (12 % TTC prélevés sur le montant de la souscription).

La gestion des immeubles (acquisition, entretien, mise en location), la facturation et l'encaissement des loyers, et la distribution des revenus sont confiés à la société de gestion. En contrepartie, les associés versent une commission de gestion annuelle (12 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets).



### ÉPARGNE PIERRE ET ATLAND Voisin, PLUSIEURS FOIS DISTINGUÉS PAR LA PRESSE SPÉCIALISÉE

## LES GRANDES ÉTAPES DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI

1



**VOUS DÉCIDEZ D'INVESTIR** en SCPI, en fonction de vos objectifs

2



**ATLAND VOISIN ASSURE LA RECHERCHE DES ACTIFS IMMOBILIERS** et gère la collecte de l'épargne pour le compte de la SCPI

**VOUS ACHETEZ DES PARTS** de SCPI et en devenez associé(e)

3



**LA SCPI ACQUIERT UN PATRIMOINE IMMOBILIER** qui génère des revenus fonciers (loyers, plus-value)

A l'issue du délai de jouissance **VOUS PERCEVEZ POTENTIELLEMENT DES REVENUS TRIMESTRIELS** (nets de frais) et recevez, conformément à la réglementation, des bulletins périodiques d'information

4



**ATLAND VOISIN ASSURE LA GESTION LOCATIVE,** prend les décisions d'achat et de vente, et assure la relation client avec les associé(e)s

**VOUS PARTICIPEZ À LA VIE DE LA SCPI** lors des Assemblées Générales Annuelles, conformément à la réglementation

5



**VOUS GÉREZ VOTRE PATRIMOINE**

**OU vous continuez** de percevoir des revenus trimestriels potentiels

**OU vous transmettez** vos parts à vos successeurs,

**OU vous liquidez** tout ou partie de vos parts et récupérez le produit de la vente

(Rappel : le délai minimum recommandé de détention est de 10 ans, il existe un risque d'illiquidité)

Principales caractéristiques de la SCPI

// NATURE

**SCPI à capital variable**

// ORIENTATION D'INVESTISSEMENT

**Immobilier d'entreprise**  
(bureaux, commerces, activités...) en France (Île-de-France et province) et Union Européenne selon opportunités

// DATE DE CRÉATION

**18/07/2013**

// DURÉE DE VIE

**99 ans**

// PRIX DE SOUSCRIPTION

**208 € par part**  
depuis le 01/11/2021

// MINIMUM DE SOUSCRIPTION

**2080 € (10 parts)**  
pour un nouvel associé

// DÉLAI DE JOUISSANCE

**premier jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant la validation des parts**

// FRAIS DE SOUSCRIPTION

commission de **10 % HT** (12 % TTC) prélevée sur le montant de la souscription

// FRAIS DE GESTION

commission annuelle de **10 % HT** (12 % TTC) sur les produits locatifs (hors taxes encaissés et des produits financiers nets)



## OBJECTIFS ISR & EXTRAFINANCIERS

ATLAND VOISIN pour le compte de la SCPI ÉPARGNE PIERRE souhaite prendre en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. À cette fin, elle compte s'engager 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). Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du label ISR au bénéfice de la SCPI ÉPARGNE PIERRE.

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR de ÉPARGNE PIERRE reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). La pondération des domaines choisie pour la SCPI ÉPARGNE PIERRE, traite à égalité les enjeux E et S, et traite l'enjeu G à hauteur de 20% du total, soit :

### Pondération choisie par pilier



Pour chacun des trois piliers, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères (32 critères au total déterminés pour la SCPI ÉPARGNE PIERRE).



## LES TROIS PILIERS



RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU BÂTIMENT

### < 1 > LE PILIER ENVIRONNEMENTAL

- 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.



PROMOUVOIR LA QUALITÉ DE VIE DES LOCATAIRES SUR LEUR LIEU DE TRAVAIL

### < 2 > LE PILIER SOCIÉTAL

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



INFLUENCER LES PARTIES PRENANTES, POUR QU'ELLES ADOPTENT DES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES VERTUEUSES

### < 3 > LE PILIER DE GOUVERNANCE

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

## COMMENT ÇA MARCHE ?

Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs de la SCPI EPARGNE PIERRE. Les actifs situés sous la note seuil définie par la SCPI devront faire l'objet d'un plan d'actions, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier.



Loin d'être une contrainte que s'impose ÉPARGNE PIERRE dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme. En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout, qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.

Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND VOISIN





## NOTRE HISTOIRE

Pionnier en matière de produits collectifs immobiliers depuis 1968, ATLAND Voisin gère 3 SCPI d'immobilier d'entreprise qui représentent un patrimoine de 1,6 milliards d'euros pour le compte de près de 30 000 associés (au 31/12/2020). Depuis septembre 2016, la société est présente sur le marché des OPCI professionnels avec les véhicules Transimmo et Dumoulin, qui représentent 435 M€ de patrimoine\* (au 31/12/2020). ATLAND Voisin est filiale de Foncière ATLAND, Société d'Investissement Immobilier Cotée.

\* valeur totale du patrimoine immobilier, hors quote-part

## CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2020



\* valeur totale du patrimoine immobilier, hors quote-part

## ÉTAPES CLÉS



Source: ATLAND Voisin  
Les valeurs sont susceptibles d'avoir été arrondies

## S.C.P.I ÉPARGNE PIERRE

### ATLAND Voisin

Siège: 15 place Grangier - 21000 DIJON  
Tél.: 03 80 59 90 90  
Email: [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)  
Site: [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

Paris: 40, avenue George V, 75008 PARIS  
Tél.: 01 40 72 20 20  
Email: [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)  
Site: [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

# ATLAND VOISIN